

# COMUNE DI MARCIANA MARINA



## VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

per la riqualificazione del lungomare,  
la disciplina dell'ambito portuale e dei servizi  
e delle attività strettamente connesse

Ai sensi del combinato disposto del  
Titolo IX, Capo I e del Titolo II, Capo I della LR 65/2014

Sindaco

ANDREA CIUMEI

Responsabile del Procedimento

GEOM. ROSARIO NAVARRA

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

Progettista

ARCH. SILVIA VIVIANI

Collaboratori

ARCH. A. PIRRELLO, ARCH. L. NINNO, ING. A. URBANI,  
PIAN. TERR. L. COLTELLINI

Aspetti idraulici e diportistici

ING. DOMENICO MEI

Aspetti naturalistici

DOTT. GIUSEPPE MESSANA

Aspetti geologici

GEOL. GIUSEPPE ROSSOMANNO

Aspetti valutativi

ARCH. ANNALISA PIRRELLO

Aspetti partecipativi

ARCH. CHIARA PIGNARIS

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ELABORATO MODIFICATO IN ACCOGLIMENTO DI OSSERVAZIONI  
Stato sovrapposto

FEBBRAIO 2016

**VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI MARCIANA  
MARINA PER LA RIQUALIFICAZIONE DEL PORTO TURISTICO**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Indice

Art. 1 Finalità della Variante

Art. 2 Elaborati costitutivi della Variante

Art. 3 Modifiche alle Norme tecniche del Ru vigente

**STATO MODIFICATO**

**Febbraio 2016**

**Nel testo, con il carattere sotto riportato, sono introdotte:**

numero dell'Osservazione di riferimento per le modifiche (integrazioni, modifiche o eliminazioni)

integrazioni o modifiche in conseguenza di accoglimento di osservazioni

~~barrate e in grassetto~~ eliminazioni in conseguenza di accoglimento di osservazioni

## **Art. 1 Finalità della Variante**

Le finalità generali della Variante al Regolamento urbanistico comunale per la riqualificazione del porto turistico di Marciana Marina sono l'innalzamento della qualità funzionale e ambientale del centro abitato e dell'accessibilità urbana e territoriale e la trasformazione dell'attuale ormeggio in porto turistico, con tutti i servizi a ciò idonei.

Dette finalità sono perseguite mediante:

- il riordino del sistema della mobilità, veicolare e pedonale, e della sosta, anche in ragione dei diversi carichi stagionali;
- la riqualificazione dell'ambito di Viale Regina Margherita e delle Piazze Bernotti, Bonanno, della Vittoria;
- la qualificazione della struttura portuale esistente in Porto turistico;
- la realizzazione di interventi di riqualificazione e ampliamento delle infrastrutture portuali esistenti e la trasformazione in porto turistico ai sensi dell'art.6, comma 1, lettera b) della Disciplina del Masterplan.

▪ Osservazione n. 16.3

## **Art. 2 Elaborati costitutivi della Variante**

RELAZIONE

NTA – Norme tecniche di Attuazione

quadro conoscitivo

QC 01 – Documentazione fotografica, scala 1:1.500

QC 02 – Valore e stato di conservazione del patrimonio edilizio e degli spazi aperti, scala 1:2.000

QC 03 – Destinazione funzionale prevalente dei piani terra del patrimonio edilizio e degli spazi aperti, scala 1:2.000

QC 04 – Mobilità e sosta, scala 1:2.000

QC – Schedatura del Patrimonio edilizio (PE) e degli spazi aperti (SA) esistenti – aggiornata a maggio 2010

progetto

Tav. n. 2P – Il centro abitato- stato modificato, scala 1:2.000

2P – Il centro abitato/mobilità e sosta, scala 1:2.000

2P – Il centro abitato/progetto del lungomare, scala 1:1.000 con particolari in scala 1:500

PR – Schede di approfondimento progettuale degli interventi sul lungomare, scala 1:200

## **Art. 3 Modifiche alle Norme tecniche di attuazione del Ru vigente**

*Le modifiche alle Norme tecniche di attuazione vigenti del Regolamento urbanistico, riferite alla Variante al Regolamento urbanistico per l'assetto dell'ambito portuale e delle parti del centro abitato interconnesse funzionalmente, consistono in:*

1. integrazioni all'art. 5 - L'insediamento di fondovalle
2. integrazioni all'art. 10 - Le strutture turistico ricettive
3. integrazioni all'art. 21 – Produzione, raccolta e smaltimento rifiuti
4. integrazioni all'art. 31 – Il centro abitato
5. integrazioni all'art. 32 – Il lungomare

6. *sostituzione dell'art. 33 - Ambito per impianti servizi ed attrezzature di supporto alla nautica*

**Le integrazioni nel testo sono evidenziate in colore blu, grassetto e diverso carattere.**

Le cancellazioni sono evidenziate con lo ~~stile barrato~~.

*1. integrazioni all'art. 5- L'insediamento di fondovalle*

**Art. 5 - L'insediamento di fondovalle**

1. Il R.U. definisce, nella cartografia di progetto (Tavv. 2P e 3P), l'abitato di fondovalle compreso tra i sistemi collinari che risulta distinto in:

- insediamento compatto di Marciana Marina corrispondente con il *centro abitato*;
- il lungomare cittadino che, dall'antico insediamento del Cotone, si sviluppa lungo la marina;
- **l'ambito soggetto a recupero e riqualificazione, corrispondente al Viale Regina Margherita e delle Piazze Bernotti, Bonanno, della Vittoria, compresa l'antica Torre di avvistamento e la sua pertinenza;**
- **l'area portuale per Porto turistico e servizi di supporto;**
- **la zona balneabile, distinta in due porzioni, esistente e di progetto;**
- l'ambito di crinale, interessato da case sparse ed alcune strutture a carattere produttivo lungo il corso del Rio Marciana ad ovest del Paese;
- l'abitato diffuso, articolato nelle località e nei nuclei sparsi di Capitella a sud del centro abitato.

2. Il RU individua il perimetro aggiornato dei centri abitati ai sensi della LRT 1/2005, dell'art. 17 della L 765/67 e dell'articolo 4 del D.Lgs. 285/92. Esso è precisato nelle planimetrie di progetto.

3. In cartografia è definito il perimetro dell'insediamento diffuso di Capitella e sono riportati gli ambiti sottoposti a progetto unitario di intervento.

4. L'insediamento di fondovalle nel suo complesso è da valorizzare mediante la riqualificazione del sistema dei servizi e delle reti tecnologiche esistenti anche provvedendo alla realizzazione degli impianti di depurazione, potabilizzazione, dissalazione, **raccolta e smaltimento rifiuti. A tali fini, sulla tavola 2P sono indicati reti e impianti esistenti e di progetto.**

5. Il patrimonio edilizio esistente dovrà essere tutelato e riqualificato anche mediante nuovi interventi edilizi.

6. Le strutture ricettive esistenti sono da valorizzare, promuovendo interventi volti alla riqualificazione e riclassificazione delle strutture ricettive esistenti. E' inoltre da favorire il riuso e il recupero dell'edificato esistente finalizzato alla redistribuzione, negli ambiti consentiti dal presente R.U., di quei posti letto derivanti da interventi che ne comportano la diminuzione.

*2. integrazioni all'art. 10 Le strutture turistico ricettive*

**Art. 10 - Le strutture turistico ricettive**

1. Le strutture turistico ricettive esistenti *e regolarmente autorizzate a termini di legge* sono da valorizzare mediante la promozione di interventi volti alla loro riclassificazione ed alla loro complessiva riqualificazione mediante interventi di recupero e ristrutturazione edilizia.

2. A tutela dell'attuale numero di posti letto sono consentiti tutti gli interventi di riuso e di recupero degli edifici esistenti finalizzati alla redistribuzione, negli ambiti con destinazioni

urbanistiche compatibili, delle eventuali quote di ricettività derivanti da interventi che ne comportino la diminuzione.

3. In sede di Regolamento edilizio saranno disciplinati gli interventi sul patrimonio edilizio esistente in riferimento a tutti gli interventi e le dotazioni tecniche per la riqualificazione e la integrazione delle strutture ricettive.

4. Ferma restando la categoria di intervento assegnata ai diversi edifici dal presente R.U. in base ai caratteri storico architettonici e allo stato di conservazione, sempre che quanto di seguito ammesso risulti compatibile con dette categorie, al fine di innalzare la qualità dell'offerta turistico-ricettiva, per le strutture esistenti con detta destinazione sono ammessi ampliamenti dei servizi e aumento dei posti letto tramite riorganizzazioni distributive degli spazi interni, incremento di superficie sul lotto in orizzontale, tamponamenti di componenti aperte dei prospetti che non ne pregiudichino la qualità formale. Solo per gli edifici di scarso valore architettonico in riferimento alla schedatura del patrimonio edilizio esistente contenuta nel presente R.U., è ammesso l'utilizzo dei sottotetti anche con rialzamento nella misura massima di 50 cm.

5. L'aumento di posti letto ammesso ai sensi del precedente comma è consentito senza variazione dei posti letto totali esistenti sul territorio comunale. Pertanto detto aumento è consentito solo a fronte di posti letto derivanti da interventi che ne comportano la diminuzione.

### *3. integrazioni e modifiche all'art. 21 – Produzione, raccolta e smaltimento rifiuti*

- Osservazione n. 16.7

#### **Art. 21 – Produzione, raccolta e smaltimento rifiuti**

1. In attuazione dell'art. 14 del P.S. dovranno essere conseguiti gli obiettivi di riduzione, organizzazione e raccolta differenziata, recupero e riciclo dei rifiuti a termini di legge (~~Decreto legislativo 5/2/1997, n.22, recante "Attuazione delle direttive 91/156/CEE sui rifiuti, 91/689/CEE sui rifiuti pericolosi e 94/62/CEE sugli imballaggi e sui rifiuti da imballaggio", nonché dal Piano regionale di gestione dei rifiuti~~) (D.Lgs. 152/06 "Norme in materia ambientale", Parte IV – Norme in materia di gestione dei rifiuti e bonifica dei siti inquinati).

- Osservazione n. 16.7

2. Nelle aree destinate ai servizi ed impianti di interesse pubblico e collettivo devono realizzarsi adeguati spazi per l'organizzazione del servizio di raccolta differenziata tenendo conto delle prescrizioni del piano di gestione dei rifiuti di ambito territoriale ottimale.

Nella definizione delle trasformazioni di nuovo impianto di insediamenti, e di ristrutturazione urbanistica, nonché nelle scelte localizzative delle funzioni, devono essere adeguatamente considerate, e soddisfatte, le esigenze di raccolta differenziata delle diverse categorie merceologiche dei rifiuti urbani (con particolare attenzione al recupero di carta, vetro, organico e imballaggi).

3. Le nuove previsioni di Piano che comportino aumento della produzione dei rifiuti sono subordinate all'adeguamento delle norme di legge attraverso specifiche intese con gli Enti gestori. Sarà posta particolare attenzione alle problematiche di smaltimento dei RSU in sede di rilascio di nuovi permessi di costruire.

4. Il presente R.U. individua un intervento di miglioramento del sistema oggetto del presente articolo, che consiste in opere di adeguamento del Centro comunale di raccolta RSU/RSAU alle recenti normative emanate in materia.

5. Il Centro comunale di raccolta previsto dal presente R.U. è utilizzabile sia per i rifiuti raccolti in modo differenziato che per i RAEE, ed è localizzato in area pubblica lungo viale Aldo Moro.

6. Per la realizzazione del nuovo Centro comunale di raccolta rifiuti, sono ammessi i seguenti interventi, oggetto di apposito progetto pubblico:

- **demolizione dei manufatti esistenti, inadeguati alle normative vigenti in materia,**
- **modellazione dei terreni per la corretta regimazione delle acque,**
- **realizzazione di idonea impermeabilizzazione dei terreni di raccolta, al fine di evitare inquinamenti del suolo e del sottosuolo,**
- **realizzazione di locali tecnici per il personale e l'ufficio dell'addetto al ricevimento dei rifiuti.**

#### *4.integrazioni all'art. 31 – Il centro abitato*

##### **Art. 31 – Il centro abitato**

1. Il R.U. contiene, in cartografia, l'individuazione del perimetro aggiornato del centro abitato ai sensi della LRT 1/2005, della legge n. 765/1967 e D.Lgs. 285/92.

Il centro abitato corrisponde all'insediamento compatto del paese di Marciana Marina e del suo lungomare, quest'ultimo definito in cartografia con apposita delimitazione e disciplinato con apposita disposizione.

**All'interno del centro abitato, lungo il Viale Aldo Moro, è situato il complesso edilizio con relative pertinenze, esistente, identificato nella Tav. 2P "Il centro abitato" con lettera "D". Esso è destinato ad attività artigianali, commerciali, terziarie, di servizio all'impresa, per uffici pubblici e privati, nonché di servizio alla nautica e per piccola cantieristica.**

**Detto complesso è assoggettato a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia, anche realizzabili su porzioni del complesso, purchè non vi sia danno alla funzionalità, alla sicurezza, all'immagine e alla qualità d'insieme.**

**Il Piano regolatore portuale potrà comprendere detto complesso nel campo di propria applicazione , in parte o in toto, per destinarlo alla piccola cantieristica e a servizi a terra qualificanti il porto turistico, ai sensi del Masterplan "La rete dei porti toscani", che fa parte integrante del Piano di Indirizzo territoriale della Regione Toscana.**

**Nel caso in cui il Piano regolatore portuale destini solo una parte del complesso alle funzioni suddette, nell'ambito portuale soggetto al Piano regolatore portuale medesimo sarà compresa solo detta parte, e vi saranno ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia purchè non comportino danno dell'intero complesso.**

2. Nell'ambito del centro abitato sono ammesse le seguenti destinazioni: residenza, commercio, pubblici esercizi compatibili con la residenza, attrezzature turistico ricettive.

3. Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti gli interventi derivanti dalla classificazione dell'edificato esistente e dal relativo grado di valore, rilevato mediante apposita campagna di catalogazione, riportato in cartografia mediante apposita campitura e disciplinato dalle presenti norme (Titolo IV).

4. Sulle strutture alberghiere e ricettive esistenti sono consentiti interventi finalizzati alla riqualificazione e riclassificazione delle strutture alberghiere medesime fino all'esaurimento della volumetria disponibile prevista dal P.S., **e secondo quanto ammesso dal precedente articolo 10 delle presenti Norme.**

E' consentito altresì un incremento della ricettività attraverso la riconversione di edifici esistenti nel rispetto delle previsioni e delle norme del P.S. e del R.U.

A tutela dell'attuale numero di posti letto disponibili è consentito il riutilizzo di quei posti letto derivanti da interventi che ne comportino la diminuzione.

5. All'interno dell'abitato le aree intercluse, che vengono a costituire l'ambito di transizione fra l'edificato ed il territorio aperto circostante, devono essere oggetto di interventi di manutenzione della superficie di terreno vegetale e degli impianti vegetazionali esistenti.

6. Il RU individua una rete base di percorsi ciclabili e pedonali capaci a distribuire e collegare capillarmente il territorio comunale e i vari centri abitati in modo da garantire percorrenze alternative e in sicurezza rispetto alla viabilità principale.

7. La realizzazione di percorsi e di alberature nelle aree di nuovo impianto deve essere prevista dai piani attuativi e dai progetti unitari di intervento e la sua realizzazione costituisce condizione vincolante per il rilascio del permesso di costruire.

8. E' consentita la realizzazione di garage o box auto anche fuori terra nel limite massimo di mq. 20 - altezza massima mt. 2.40 gravato da vincolo di pertinenzialità con l'abitazione principale da sottoscrivere mediante atto notarile regolarmente registrato.

9. E' consentita la ristrutturazione degli edifici artigianali e produttivi esistenti, esclusivamente per necessità derivanti da adeguamenti a sopravvenute normative igienico sanitarie nonché per esigenze di adeguamento e messa in sicurezza degli impianti ovvero per necessità derivanti dalle attività economiche della produzione, commercializzazione e loro conduzione. Tali esigenze dovranno essere adeguatamente documentate.

Sono consentite sopraelevazioni dell'altezza attuale dei manufatti esistenti purché tale altezza risulti compatibile con l'edificato circostante e non determini un significativo impatto percettivo e paesaggistico ambientale, da verificarsi secondo le procedure di legge.

Non sono ammessi, comunque, interventi di ristrutturazione che comportino incrementi superiori a 100 mq. di superficie lorda di pavimento.

Nelle aree soggette a Piano Attuativo queste previsioni sono subordinate alla elaborazione del Piano Attuativo medesimo ed alle conseguenti valutazioni a norma di legge.

Tali interventi dovranno risultare compresi nei limiti della capacità prevista dal Piano Strutturale per la quota parte utilizzata nell'ambito del Regolamento Urbanistico (vedere tavole allegate).

L'Ufficio tecnico comunale provvederà a contabilizzare tali quote ai sensi dell'art. 62 del presente R.U.

10. Gli interventi sul patrimonio edilizio specificato al comma 9 dovranno essere inderogabilmente soggetti a valutazione delle caratteristiche dei fabbricati, secondo la scheda tipo acclusa nel Nuovo Programma di Riqualificazione dell'Abitato approvato con Delibera di C.C. n. 13 del 02.03.2007 il cui punteggio, per l'assentibilità dell'intervento, dovrà corrispondere a quanto sancito all'Art. 8 del citato Programma.

**11. La qualità funzionale e ambientale del centro abitato e l'accessibilità urbana e territoriale sono perseguite mediante:**

- **il riordino del sistema della mobilità, veicolare e pedonale, e della sosta, anche in ragione dei diversi carichi stagionali;**
- **la riqualificazione del fronte del centro abitato sul mare, da piazza Bernotti a piazza della Vittoria;**
- **la specifica riqualificazione dell'ambito di Viale Regina Margherita e delle Piazza Bernotti, Bonanno e della Vittoria;**
- **la qualificazione della struttura portuale esistente in Porto turistico.**

**12. Sono individuati:**

- **la viabilità esistente ordinata secondo gerarchia funzionale;**
- **il sistema della mobilità e della sosta di progetto;**
- **la rete dei sentieri e dei percorsi ciclabili e pedonali;**
- **i parcheggi pubblici;**
- **i parcheggi pubblici che costituiscono standard portuale.**

**13. L'ambito soggetto a recupero e riqualificazione comprende Viale Regina Margherita, Piazza Bernotti per le parti che non rientrano nelle funzioni portuali, la Torre di avvistamento e la sua pertinenza a terra, Piazza Bonanno e Piazza della Vittoria. Esso fa parte del lungo mare ed è strettamente interrelato, sia dal punto di vista funzionale che da quello visivo e percettivo, con l'area portuale.**

**14. Per la riqualificazione del fronte del centro abitato sul mare, le presenti Norme, nel successivo art. 32, dettano specifiche regole, mentre nelle "Schede di approfondimento progettuale degli interventi sul lungomare" e nella tavola 2P "Il Centro abitato/progetto del lungomare" sono dettate condizioni specifiche riferite alle opere, ai materiali, alle sistemazioni e alla protezione paesaggistica.**

**15. La disciplina per la qualificazione della struttura portuale esistente in Porto turistico è dettata al successivo art. 33 delle presenti Norme.**

## *5. integrazioni all'art. 32 – Il lungomare*

### **Art. 32 – Il lungomare**

1. Il lungomare corrisponde all'ambito comprendente il Viale Margherita, gli Scali Giuseppe Mazzini, Piazza della Vittoria e la parte a nord di Via del Cotone oltre all'edificato esistente per una profondità di mt 50 circa dal filo esterno delle facciate che prospettano sul mare, come evidenziato nella cartografia di progetto del R.U. (Tav. 2P).

**1.bis Fa parte del lungo mare l'ambito di riqualificazione di Viale Regina Margherita, di Piazza Bernotti (esclusa la porzione ricadente in area portuale) e della Torre di avvistamento, compresa la sua pertinenza a terra, di Piazza Bonanno e di Piazza della Vittoria compresa l'area antistante e l'aggetto sul mare nonché il camminamento che scende sulla spiaggia, per il quale si danno prescrizioni e indicazioni nei commi da 6 in poi del presente articolo.**

2. Nell'ambito del lungomare sono ammesse le seguenti destinazioni:

- al piano terra: commercio, pubblici esercizi, uffici aperti al pubblico, attrezzature turistico ricettive;
- ai piani superiori: uffici pubblici e privati, residenza, attrezzature turistico ricettive.

3. Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti gli interventi derivanti dalla classificazione dell'edificato esistente e dal relativo grado di valore rilevato mediante apposita campagna di catalogazione, riportato in cartografia mediante apposita campitura e disciplinato dalle presenti Norme (Titolo IV), **nonché gli interventi disciplinati dal "Piano del Colore", atto che l'Amministrazione Comunale può formare in qualunque momento per la qualità e il decoro urbano del lungomare.**

4. Sulle strutture alberghiere e ricettive esistenti sono consentiti interventi finalizzati alla riqualificazione e riclassificazione delle strutture alberghiere medesime fino all'esaurimento della volumetria disponibile prevista dal P.S.

5. E' consentito altresì un incremento della ricettività attraverso la riconversione di edifici esistenti nel rispetto delle previsioni e delle norme del P.S. e del R.U.

A tutela dell'attuale numero di posti letto disponibili è consentito il riutilizzo di quei posti letto derivanti da interventi che ne comportino la diminuzione.

**6. Gli interventi disciplinati nei seguenti commi concorrono alla definizione di un programma funzionale per la valorizzazione del fronte mare per attività pubbliche o di interesse collettivo, tramite sistemazione di spazi pedonali e ciclabili, passeggiate, affacci, belvedere e punti panoramici; la collocazione delle attività pubbliche o di interesse collettivo negli edifici pubblici e nei piani terra dell'edificato lungo mare; la dotazione di arredi urbani, servizi ambientali e alla persona adeguatamente alle connotazioni storicizzate del luogo.**

**7. Le finalità di riqualificazione urbana complessiva stabilite dal presente Piano si concretizzano nella definizione degli interventi ammessi per le aree portuali, per l'ambito di Viale Regina Margherita e delle Piazze Bernotti, Bonanno, della Vittoria e le aree ad esse antistanti e collegate funzionalmente e percettivamente.**

**8. Tali interventi costituiscono anche la componente strutturale dei programmi di settore dell'Amministrazione comunale per la regolamentazione dei traffici veicolari e la progressiva pedonalizzazione del lungo mare, e consentono di valorizzare le percezioni e le funzioni del sistema viario esistente, integrando gli assi che dal centro abitato portano al lungo mare in una visione unitaria.**

**9. Con la riqualificazione dell'ambito di Viale Regina Margherita e delle Piazze Bernotti, Bonanno, della Vittoria e le aree ad esse antistanti e collegate funzionalmente e percettivamente, e con il complessivo riordino del sistema della mobilità e della sosta, l'Amministrazione comunale potrà organizzare le modalità di transito, programmando e diversificando gli usi pedonali e carrabili, con appositi atti, anche in ragione delle stagioni, delle affluenze turistiche, delle feste locali. Sono**



ammessi, a tal fine, il transito e la sosta dei veicoli sul lungomare, secondo apposita regolamentazione comunale.

10. Gli eventuali spazi di sosta nel lungomare non sono computati ai fini degli standard urbanistici né degli standard portuali, in quanto si qualificano come usi eventualmente ammissibili nel lungomare pubblico, la cui riqualificazione è prioritariamente finalizzata all'incremento della fruizione pubblica pedonale e ciclabile, della qualità delle attività residenziali e commerciali ivi esistenti, e della qualità ambientale.

11. Il contenimento del traffico veicolare sul lungo mare deve essere regolamentato contestualmente al riordino del sistema complessivo della mobilità e della sosta, affinché siano messe a disposizione le alternative di transito, mentre devono essere garantite, con apposite misure, la funzionalità e la gradevolezza del vivere e del lavorare, attività che vanno mantenute nell'edificato fronte mare onde non depauperarne la vitalità.

12. Nell'ambito di riqualificazione di Viale Regina Margherita e delle Piazze Bernotti, Bonanno, della Vittoria e le aree ad esse antistanti e collegate funzionalmente e percettivamente, sono ammessi i seguenti interventi:

- il restauro della antica Torre di avvistamento, luogo di affaccio e di godimento del panorama, per la quale dovrà essere riconfigurato il basamento, fatto di blocchi di granito che fungono da panchine naturali sulle quali sostare passeggiando lungo l'abitato e lungo il Porto;
- la riconfigurazione dello scalo di San Francesco, quale spazio riconquistato per la pubblica fruizione, nuova piazza tra terra e mare, pavimentato con tessitura lapidea e attrezzato con panchine da realizzare con la stessa pietra;
- la realizzazione di un nuovo punto di incontro e di socializzazione, accanto allo scalo di San Francesco, in corrispondenza dell'arrivo di Viale Aldo Moro, ove si arriva o dal quale ci si muove per passeggiare lungo il Viale Regina Margherita. Questo nuovo luogo sarà lastricato in legno, a richiamare i pontili delle imbarcazioni e a percepire un più significativo rapporto fra mare e terra e fra città e porto;
- l'apertura di Piazza Bonanno verso il mare, facendola affacciare sul Porto nel punto che nei primi del secolo scorso vedeva la presenza dei cosiddetti Bagnetti. A terra una trama lapidea specifica distinguerà la piazza dalla passeggiata, il muro esistente di fronte al mare potrà essere bucato con apposite aperture, perché da confine diventi protezione. Con analoga funzione, si potrà realizzare, invece che pontili laterali, un parapetto al quale appoggiarsi per godere l'affaccio sul mare;
- la sistemazione della passeggiata lungo mare, che coincide con il Viale Regina Margherita, con alternanza di materiali, dal granito al legno, quest'ultimo da usare per le parti vicine al mare, laddove si scende ai pontili, soprattutto accanto a Piazza Bonanno, dove possono essere sistemate apposite passerelle. Lungo il Viale, il filare alberato storico è soggetto a protezione e ad integrazione, mentre l'illuminazione pubblica, con pali e soluzioni radenti sarà progettata con la cura che permetta di non danneggiare la vastità e la percezione di integrità del panorama. Sono ammesse panchine e altre attrezzature necessarie per indurre comportamenti rispettosi dell'ambiente, quali cestini per i rifiuti, piccole targhe che illustrano la storia della città e del Porto.

13. Alla passeggiata lungo Viale Regina Margherita è legata funzionalmente e visivamente la passeggiata lungo il Porto, sul molo di sopraflutto, pedonale ma con possibilità di percorrenza carrabile per mezzi di soccorso e per le esigenze portuali. Anche per la passeggiata lungo il molo si devono scegliere materiali, illuminazioni e arredi con alternanze materiche semplici, preferendo pietra e legno.

14. Nell'area di fronte a Piazza della Vittoria, anche ai fini dell'accessibilità alla zona balneabile, e in continuità d'immagine con la passeggiata lungo viale Regina Margherita, è ammessa la realizzazione di un percorso di collegamento fra la Piazza e la zona balneabile, ancorato al di là del muro di sostegno della Piazza, in affaccio sulla spiaggia, dotato di scalette apposite per la salita e la discesa, da realizzarsi in legno e struttura metallica, e comunque con forme e materiali

omogenei a quelli che qualificano le sistemazioni della passeggiata e degli affacci sul mare di viale Regina Margherita.

15. Nel rispetto di quanto contenuto negli elaborati del Piano di Indirizzo territoriale avente valore di Piano paesaggistico regionale, d'ora in poi PIT/PPR, gli interventi fin qui prescritti tutelano i valori paesaggistici descritti da detto Piano nella "Scheda di Ambito n. 16 –Colline Metallifere" e nell'elaborato 3B – sezione 4 relativo agli immobili e alle aree di interesse pubblico, con le seguenti specifiche corrispondenze:

- restauro dell'antica Torre di avvistamento - valore storico culturale;
- riqualificazione del lungo mare, e in particolare del Viale Regina Margherita, delle Piazze Bernotti, Bonanno, della Vittoria e le aree ad esse antistanti e collegate funzionalmente e percettivamente;
- la conservazione del filare alberato storico, quale area di interfaccia fra terra e mare e quale asse dal quale si gode la vista panoramica;
- il contenimento del traffico veicolare e la creazione della passeggiata lungo mare, continua, lungo Viale Regina Margherita, dal molo di sopraflutto, collegando le Piazze Bernotti, Bonanno e della Vittoria, con discese lungo il mare e interventi puntuali di sistemazione con materiali adeguati per favorire la passeggiata e gli affacci sul mare - valori estetico percettivi;
- integrazione fra la struttura portuale e il contesto insediativo di riferimento.

*6. sostituzione dell'art. 33 - Ambito per impianti servizi ed attrezzature di supporto alla nautica*

#### **Art. 33 – Ambito per impianti servizi ed attrezzature di supporto alla nautica**

~~1. Comprende l'ambito territoriale a nord ovest del centro abitato delimitato dal Viale Aldo Moro e dal Crinale della Fenicia così come riportato con apposita perimetrazione e campitura nelle carte del Regolamento.~~

~~Tale ambito è prioritariamente destinato alla realizzazione di impianti, servizi ed attrezzature di supporto alla nautica.~~

~~2. E' prevista la realizzazione dell'impianto di progetto riportato nella relativa cartografia con individuazione di una strada di accesso per le necessarie operazioni di manutenzione.~~

~~3. In questo ambito sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: pubblici esercizi, turistico ricettiva, foresterie e residenze di servizio.~~

~~4. Sulle strutture alberghiere e ricettive esistenti sono consentiti incrementi di volumetria finalizzati alla riqualificazione e riclassificazione delle strutture alberghiere medesime fino all'esaurimento della volumetria disponibile prevista dal P.S.~~

~~E' consentito altresì un incremento della ricettività attraverso la riconversione di edifici esistenti nel rispetto delle previsioni e delle norme del P.S. e del R.U.~~

~~A tutela dell'attuale numero di posti letto disponibili è consentito il riutilizzo di quei posti letto derivanti da interventi che ne comportino la diminuzione.~~

~~5. Al fine di favorire la riqualificazione delle strutture esistenti evitando di ricorrere a nuove occupazioni di suolo, il nucleo produttivo esistente è ricompreso in apposito piano di recupero accompagnato da specifiche prescrizioni ed indicazioni di progetto nel titolo specifico delle presenti norme al quale si rinvia (Titolo IX).~~

**1. L'ambito disciplinato dal presente articolo è individuato nella tavola 2P quale zona FT.2 "area portuale per Porto turistico e servizi di supporto", e sarà oggetto del Piano regolatore portuale, come stabilito nel precedente art. 31 delle presenti Norme.**

**2. Nell'ambito sopra richiamato, sono compresi:**

- lo specchio acqueo destinato al diportismo nautico turistico, alla pesca, alle funzioni di trasporto passeggeri compatibili con la struttura portuale, perimetrato e individuato con sigla FT1 dal R.U.,
- la zona interdetta alla balneazione,
- la zona destinata alla balneazione, ove è vietata la navigazione,
- le opere di difesa esistenti e di progetto (moli, scogliere) compresi in detta perimetrazione,
- la parte della Piazza Bernotti utilizzabile quale scivolo di alaggio per i natanti e dove saranno ubicati la gru di alaggio e varo, i servizi igienici, gli uffici per la gestione della banchina e il posto di primo intervento della Capitaneria di Porto (in fabbricato esistente),
- i servizi portuali che possono trovare adeguata sistemazione utilizzando moli e scogliere, quali, a titolo indicativo, la zona riservata alla capitaneria di Porto, depositi e magazzini, servizi igienici, bike sharing, distribuzione carburante per la navigazione, passeggiata pubblica,
- i parcheggi che costituiscono standard, anche localizzati nel centro abitato, in aree idonee e funzionali al progetto di riordino complessivo della mobilità e della sosta perseguito dal presente R.U., con valore di aree demaniali,
- le aree di deposito imbarcazioni,
- la porzione del complesso edilizio a carattere produttivo, sito al di là dell'Uviale di Marciana Marina, lungo il Viale Aldo Moro, destinato a servizi a terra qualificanti il porto turistico e per attività di piccola cantieristica.

3. Le specifiche funzionali, le prescrizioni ambientali e paesaggistiche, le condizioni di funzionalità territoriale, le opere ammesse e il relativo dimensionamento per l'area portuale e dei servizi connessi disciplinata dal presente articolo, costituiscono previsioni locali coerenti rispetto al Piano di Indirizzo territoriale regionale vigente, che:

- si collocano nel quadro delineato dal Documento del Master plan "La rete dei porti toscani", che fa parte integrante del Piano di Indirizzo territoriale già richiamato;
- rispettano i criteri di cui all'Allegato I della Disciplina del Master plan suddetto, fin dal principio generale ivi statuito per il quale è necessario "che gli ambiti urbani e portuali siano concepiti come un'unica struttura complessa, da valorizzare attraverso progetti capaci di affrontare in maniera integrata gli aspetti formali e funzionali della relazione città-porto";
- aderiscono alle condizioni definite nella Disciplina del Master plan sopra richiamato, sia per quanto attiene i requisiti e le prestazioni degli interventi, sia per quanto riguarda gli obiettivi di cui all'art. 3 della Disciplina, che ammette interventi per la portualità purchè siano rivolti alla creazione di una rete fondata sul basso impatto ambientale, con un forte legame con il livello locale attraverso il miglioramento dell'accessibilità e dotazione di standard per il diporto al fine di raggiungere livelli qualitativi e di servizi, la valorizzazione degli water front, l'integrazione città-mare;
- contribuiscono alle strategie del Piano di coordinamento territoriale della Provincia di Livorno e ne rispettano le condizioni e i limiti dello Statuto;
- sono conformi a quanto stabilito dalla variante al Piano strutturale comunale per la riqualificazione del porto turistico approvata con accordo di pianificazione ai sensi e per gli effetti della LR 1/2005.

4. Conformemente a quanto stabilito in seno all'accordo sopra ricordato, e come elencate nell'art. 30 bis delle Norme della Variante al Piano strutturale richiamata, le funzioni ammesse nel Porto turistico sono:

- diportismo nautico turistico, comprendente ormeggio e rimessaggio delle imbarcazioni da diporto, servizi per il charter nautico, noleggio e locazione natanti da diporto con riserva di posti barca, e relativi servizi di assistenza,
- attrezzature e servizi di cantieristica, manutenzioni e riparazioni,
- attrezzature e servizi per la pesca di rilievo locale,

- servizi per la sicurezza della navigazione,
  - funzioni di trasporto passeggeri a fini turistici compatibili con la struttura portuale.
5. Sono ammesse tutte le attività che permettono di svolgere adeguatamente, e secondo le normative generali e di settore, le funzioni sopra elencate. E' ammessa anche la funzione della scuola vela.

▪ Osservazione n. 12.1

6. Il Piano regolatore portuale indica le opere e le destinazioni funzionali in una visione unitaria per lo svolgimento ottimale delle attività portuali, considerando la valorizzazione dei contesti urbani e ambientali.

7. Il Piano regolatore portuale dovrà contenere:

- l'illustrazione analitica dei problemi e degli obiettivi e il rilievo dello stato di fatto, con indicazione dei valori e delle criticità, riferite alla sicurezza e alla funzionalità delle infrastrutture portuali, alla dotazione di servizi, all'accessibilità e alla sosta, all'ambiente;
- la valutazione di alternative per la sistemazione dello specchio acqueo e delle infrastrutture per la sua difesa;
- la valutazione ambientale, comprensiva dello studio di incidenza ambientale, ai sensi delle leggi vigenti in materia, e delle misure di salvaguardia e mitigazione anche per le fasi di cantierizzazione;
- l'indicazione delle aree demaniali marittime;
- la rappresentazione indicativa dell'assetto morfologico-funzionale complessivo;
- la zonizzazione, ossia l'individuazione delle aree funzionali;
- i criteri per l'individuazione delle aree soggette a dragaggi e l'indicazione di massima delle modalità di dragaggio;
- l'indicazione delle opere portuali di difesa esistenti e di progetto, dei servizi e degli uffici portuali, degli standard di parcheggio;
- la definizione delle opere di efficienza ambientale del Porto, che comprendono misure per lo smaltimento dei rifiuti, per la depurazione, per gli approvvigionamenti e i risparmi idrici ed elettrici, le misure di protezione dai rischi di inquinamento;
- le misure per la sicurezza delle persone e della navigazione;
- le regole della fattibilità idrogeologica, geo-morfologica e idraulica.

8. Il Piano regolatore portuale e i progetti che lo attueranno devono garantire:

- la tutela degli ambienti marini presenti sui fondali, in particolare delle praterie di posidonia;
- la messa in sicurezza del porto, con la ottimizzazione degli ormeggi e dei servizi, limitando gli interventi invasivi e di profondità, al fine di limitare variazioni dell'aspetto idrografico;
- modalità di accesso al Porto sicure e funzionali, soprattutto per l'utilizzo dei servizi, sia da mare che da terra (distribuzione carburante, piccola cantieristica, etc.);
- l'impegno del suolo demaniale per le sole funzioni del Porto, lasciando integra la continuità delle aree di affaccio sull'acqua, salvo preesistenze storicamente consolidate, così permettendo una piena efficienza alle attività portuali e nel contempo tutelando la panoramicità della visione da e verso il mare.

9. Il Porto può ospitare fino a 587 posti barca, purchè siano rispettati i relativi standard stabiliti dal Masterplan regionale, le norme di sicurezza e della navigazione, le sistemazioni ambientali e urbane prescritte negli articoli 31 e 32 delle presenti Norme. Il totale dei posti barca, pari a 587 posti, include – oltre alle imbarcazioni da pesca, il charter nautico, il trasporto marittimo a scopo turistico e gli eventuali mezzi di servizio dell'autorità marittima – la riserva di porti barca per le unità da diporto in transito.

▪ Osservazione n. 16.4

10. La definizione in numero dei posti barca e loro dimensioni sarà precisata nel Piano regolatore portuale, alle condizioni stabilite nel presente articolo, entro il carico massimo di 587 posti barca fissato nel precedente comma. Nelle successive fasi di attuazione, tramite progetto definitivo ed esecutivo, nonchè in fase di concessione demaniale marittima, il Comune può ammettere la modifica della tipologia e delle posizioni dei posti barca, per la miglior risposta alle esigenze del settore e degli utenti, nel rispetto dei requisiti di sicurezza dell'attività nautica e portuale. Dovranno sempre essere garantiti gli spazi per le imbarcazioni di servizio e delle forze dell'ordine, pontili galleggianti per l'accoglienza o sosta temporanea.

11. I parcheggi sono prescritti nella misura minima di 0,8 posto auto/posto barca, secondo i parametri stabiliti dal Masterplan regionale "La rete dei porti toscani".

12. Gli interventi ammessi nell'ambito portuale sono:

- la riqualificazione e l'incremento delle attrezzature e dei servizi portuali, a terra e a mare per l'adeguamento agli standard qualitativi e quantitativi stabiliti dal Masterplan regionale "La rete dei porti toscani";
- la eventuale modifica della banchina del molo esistente, se funzionale allo svolgimento delle attività ammesse e all'erogazione dei servizi;
- la realizzazione di un allungamento del pontile frangiflutto di sopravento e quella di un pontile frangiflutto di sottovento;
- servizi ed infrastrutture inerenti la funzione portuale, ivi compresi la stazione di rifornimento carburante per la navigazione soggetta a riposizionamento rispetto all'attuale localizzazione con correlati nuovi piccoli manufatti per uffici e servizi igienici, isole ecologiche;
- la realizzazione di strutture di servizio per la sicurezza della navigazione, per l'informazione, per il pronto soccorso e ogni altro ufficio e servizio portuale, prioritariamente mediante recupero di fabbricati esistenti;
- il dragaggio funzionale all'assetto ottimale del porto, avendo cura di escludere aree interessate dalla presenza di posidonia e di non disperdere i materiali durante le lavorazioni;
- il ripascimento, tramite l'utilizzo dei materiali dragati, preventivamente verificati ai sensi delle normative vigenti in materia.

13. L'area portuale si dovrà caratterizzare per la qualità degli spazi e dei servizi pubblici o di interesse collettivo e per la dotazione di adeguate infrastrutture, in continuità funzionale e morfologica con il lungo mare lato Viale Regina Margherita, secondo quanto disposto dal presente R.U., evitando luoghi marginali e non definiti, e curando la scelta dei materiali in funzione della loro manutenibilità e durevolezza, nonchè della loro consonanza all'ambiente urbano costiero e marino.

14. Tutti gli spazi, le attrezzature e gli impianti sia a terra che a mare devono rispettare le direttive di cui all'Allegato II del Master plan regionale "La rete dei porti toscani", relative a qualità progettuale, standard a terra e dei servizi, standard nautici e standard ambientali.

15. Devono essere garantite tutte le prescrizioni per i porti turistici di cui alla disciplina del citato Masterplan regionale "La rete dei porti toscani".

16. Nel Piano regolatore portuale devono essere indicate le zone per la balneazione, ove è vietata la navigazione, e le zone vietate alla balneazione. A tal fine, la limitazione alla navigazione verso terra sarà preferibilmente la linea spezzata costituita dalla congiungente tra le testate del molo di sottoflutto, il molo di calcestruzzo detto "del pesce" e la punta della roccia in località "il Cotone": tale zona sarà inibita alla navigazione con file di boe galleggianti e luminose e destinata alla balneazione.

## *7. Modifiche all' Art. 59. Comparti sottoposti a Piani di Recupero*

...omissis...

5. Le aree soggette a PdR sono :

1. Piano di Recupero del Rotone

- a) destinazione d'uso ammesse: residenza e turistico-ricettiva. Qualora il progetto contenga destinazione turistico ricettiva è consentita la realizzazione di volumetrie tecniche o servizi a norma di legge;
- b) è consentita la ristrutturazione edilizia nell'ambito delle volumetrie esistenti.

2. Piano di Recupero Saint Claire

- a) destinazione d'uso ammesse: attività residenziali, attività terziarie, direzionali e turistico ricettive con verifica degli standard a termini di legge ed applicazione del DM Sanità 5 luglio 1975 fatta salva la disciplina del nuovo R.E.
- b) Ristrutturazione edilizia con recupero della volumetria esistente
- c) Dovrà essere disciplinata, mediante apposita convenzione con l'Amministrazione comunale, la gestione unitaria delle parti comuni

~~3. Piano di Recupero Servizi ed Attrezzature alla Nautica~~

- ~~a) destinazione d'uso ammesse: servizi di supporto alla nautica, commercio, uffici privati, attività terziarie e direzionali, ricettività connessa con verifica degli standard a termini di legge~~
- ~~b) Ristrutturazione edilizia con recupero della volumetria esistente~~

4. Piano di Recupero Viale Principe Amedeo

- a) destinazione d'uso ammesse: attività residenziali, commerciali, ristorazione ed in generale compatibili con la residenza
- b) Ristrutturazione edilizia con incremento del 30% della volumetria esistente ed eventuale arretramento fatti salvi i diritti di terzi
- c) L'intervento sarà soggetto al nuovo Regolamento edilizio