Comune di Marciana Marina

Provincia di Livorno

PIANO OPERATIVO

AI SENSI DELL'ART. 95 DELLA L.R. 65/2014

Arch. Giovanni Parlanti
Capogruppo progettista

Arch. Gabriele Banchetti
Co-progettista e responsabile VAS

Pian. Emanuele Bechelli
Collaborazione al progetto

PFM srl. società tra professionisti
Dottore Agronomo Guido Franchi
Dottore Agronomo Federico Martinelli
Studi ambientali e agronomici
Dottoressa Agronomo Irene Giannelli
Collaboratrice studi ambientali e agronomici

GEOPROGETTI Studio Associato
Geol. Emilio Pistilli
Studi geologici

H.S. Ingegneria srl
Ing. Simone Pozzolini
Studi idraulici

Geom. Rosario Navarra
Responsabile del procedimento

Massimo Muti
Garante per l'informazione

Gabriella Allori
Sindaco

Giovanni Martini
Assessore Urbanistica, lavori pubblici e demanio

Relazione di monitoraggio

Adottato con Delibera CC. nr. del

Ottobre 2019

Indice

1. PREMESSA....2
2. I CONTENUTI E LE FINALITÀ....2
3. LA POPOLAZIONE E LE DINAMICHE SOCIO-ECONOMICHE....3
4. IL PIANO STRUTTURALE VIGENTE....8
4.1 La strutturale territoriale del Piano Strutturale....8
4.2 Le UTOE e il dimensionamento del P.S....10
5. IL REGOLAMENTO URBANISTICO PREVIGENTE....13
5.1 Le trasformazioni urbanistiche-edilizie del R.U....13
5.2 Il Programma di Riqualificazione dell'Abitato....16
5.3 Il dimensionamento del Regolamento Urbanistico....17
6. IL PIANO REGOLATORE PORTUALE DI MARCIANA MARINA....20
7. LO STATO DI ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO....26
7.1 Il monitoraggio delle previsioni di R.U....26
7.2 Il monitoraggio degli ampliamenti del Patrimonio Edilizio Esistente....45
7.3 Il monitoraggio dei cambi di destinazione d'uso a residenziale....48
7.4 Sintesi dell'attuazione delle previsioni di R.U....49
7.5 Il monitoraggio degli standard pubblici....51
8. IL DIMENSIONAMENTO RESIDUO DEL PIANO STRUTTURALE....55
9. INDICAZIONI PER LA FORMAZIONE DEL NUOVO PIANO OPERATIVO....57

1. PREMESSA

La relazione di monitoraggio, prevista ai sensi dell'art. 95, comma 14, della Legge Regionale n. 65 del 2014, è un momento di verifica rispetto allo stato di attuazione del Regolamento Urbanistico o Piano Operativo vigente. In tale documento si valuta in termini sia quantitativi che qualitativi le trasformazioni e la gestione degli assetti insediativi, infrastrutturali, edilizi, sia in relazione alle dinamiche attuatesi sul territorio, ma anche in relazione alla relativa dotazione di standard urbanistici.
Questo documento è propedeutico alla redazione del nuovo Piano Operativo, ai sensi dell'articolo 95 della suddetta legge. L'articolo in specie disciplina esplicitamente che "*Alla scadenza di ogni quinquennio dall'approvazione del piano operativo, il comune redige una relazione sull'effettiva attuazione delle previsioni in esso contenute […]".*

Il Comune di **Marciana Marina** è dotato di:

- **Piano Strutturale** approvato, ai sensi della L.R. 5/95, con Del. C.C. n.8 del 24.03.2003;
- **Regolamento Urbanistico (Variante generale)** approvato con Del. C.C. n.31 del 25.05.2011;
- **Variante al Regolamento Urbanistico ed al Piano Regolatore Portuale** per la riqualificazione del porto di Marciana Marina, approvato con Del. C.C. n.6 del 17.03.2016.

Inoltre, sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso residenziale, è stato redatto un secondo strumento urbanistico denominato "**Programma di Riqualificazione dell'Abitato**" approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 03/03/2007.
Infine è stato dato **Avvio del Procedimento per la Variante al Piano Regolatore Portuale**, ai sensi dell'art.17 della L.R. 65/2014, con Del. C.C. n. 58 del 17.12.2018.

2. I CONTENUTI E LE FINALITÀ

In coerenza con quanto enunciato in premessa, possiamo di seguito sintetizzare i temi affrontati nella relazione:

- Verifica delle indicazioni del Piano Strutturale in materia di dimensionamento;
- Ricognizione ed analisi dello stato di attuazione del Regolamento Urbanistico vigente per quanto riguarda gli interventi urbanistici ed edilizi pubblici e privati, nonché la dotazione di standard urbanistici;
- Indicazioni per la formazione del nuovo Piano Operativo.

Il documento assume, pertanto, una funzione prettamente tecnico-gestionale, in quanto effettua una fotografia dello stato di fatto rispetto alla programmazione urbanistica vigente, ed allo stesso tempo costituisce la base per la definizione del nuovo quadro strategico quinquennale per redigere l'atto di governo del territorio.

3. LA POPOLAZIONE E LE DINAMICHE SOCIO-ECONOMICHE

Il Comune di Marciana Marina, a Ottobre 2018, secondo i dati ISTAT, presenta la seguente popolazione residente:

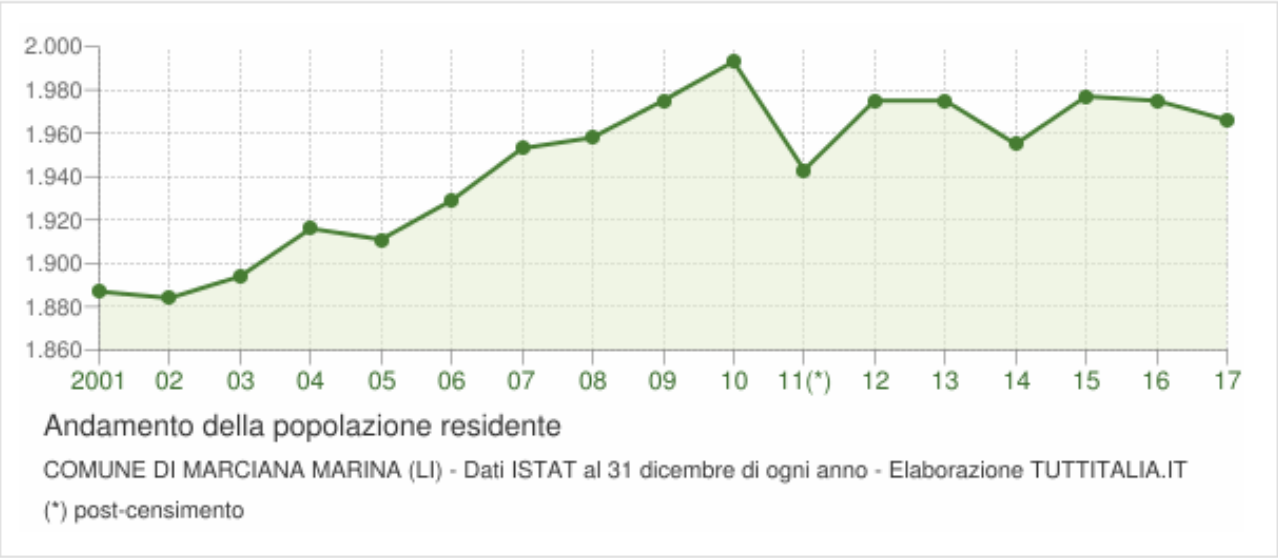
Maschi	Femmine	TOTALE
977	991	1.968

Dati: Geo Demo Istat

Dal 2008 al 2018 la popolazione residente è tendenzialmente rimasta invariata con un andamento nei vari anni partendo da un minimo di 1.943 unità (anno 2012) ad un massimo di 1.977 unità (anno 2016).

Popolazione al 1° gennaio	Maschi	Femmine	Totale
2008	965	993	**1.958**
2009	964	993	**1.957**
2010	973	994	**1.967**
2011	967	996	**1.963**
2012	958	985	**1.943**
2013	980	995	**1.975**
2014	971	1.004	**1.975**
2015	960	995	**1.955**
2016	976	1.001	**1.977**
2017	992	983	**1.975**
2018	981	985	**1.966**

Dati a cura di GeodemoISTAT – Bilancio demografico e popolazione residente anno 2008-2018



La densità abitativa media comunale, calcolata come numero di abitanti residenti diviso i kmq di territorio comunale è pari a: 1.977 ab. / 5,75 kmq = 343 ab./kmq, di gran lunga superiore alla media provinciale pari a 280 ab./kmq (gli abitanti della Provincia di Livorno al 31 dicembre 2015 sono 339.951 e la sua estensione è pari a 1.213,71 kmq).

Le **attività economiche** prevalenti nel Comune di Marciana Marina sono quelle relative al commercio all'ingrosso e al dettaglio, alle attività dei servizi di alloggio e di ristorazione seguite dalle attività di costruzione (lavori di costruzione specializzati).
Nel 2011 (ISTAT, Censimento Industria e Servizi, 2011) a Marciana Marina si contavano 415 addetti distribuiti in 244 unità attive (UA). Il settore economico maggiormente presente e con il maggior numero di addetti è il "*commercio all'ingrosso e al dettaglio"* che presenta 61 UA (il 25 % del totale comunale) e 120 addetti (il 26,6 % del totale comunale).
Il secondo settore per consistenza in termini sia di aziende che di numero di addetti sono le "*attività dei servizi di alloggio e di ristorazione*" che presenta invece 48 UA (il 19,7 % del totale comunale) e 92 addetti (il 20,4 % del totale comunale).
Al terzo posto si posiziona, per consistenza in termini di unità attive e di addetti, il settore delle "*costruzioni"* con 33 UA e 70 addetti (rispettivamente il 13,5 % e il 15,5 % del totale comunale).
La dimensione media delle Unità Attive, intesa come numero medio di addetti, è pari a 1,70 Dalla seguente tabella emerge come siano le "*attività finanziare ed assicurative*" a presentare la dimensione media più estesa (3 addetti), a seguire le "*costruzioni"* con una media di 2,1 addetti.

Settore di attività economica (ateco 2007)	**unità attive (UA)**	**Numero addetti**	**Dimensione media UA**
agricoltura, silvicoltura e pesca	8	14	1,8
attività manifatturiere	20	37	1,9
costruzioni	33	70	2,1

commercio all'ingrosso e al dettaglio	61	120	2,0
trasporto e magazzinaggio	4	7	1,8
attività dei servizi di alloggio e di ristorazione	48	92	1,9
servizi di informazione e comunicazione	2	4	2,0
attività finanziarie e assicurative	2	6	3,0
attività immobiliari	17	26	1,5
attività professionali, scientifiche e tecniche	18	31	1,7
noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese	11	17	1,5
sanità e assistenza sociale	5	7	1,4
attività artistiche, sportive, di intrattenimento e divertimento	5	5	1,0
altre attività di servizi (altre attività di servizi per la persona)	10	15	1,5
TOTALE	**244**	**451**	**1,7**

ISTAT, Censimento Industria e Servizi, 2011

Per quanto concerne l'**offerta turistica**, per l'anno 2017 il Comune di Marciana Marina conta 1.338 posti letto distribuiti in 23 strutture ricettive suddivise in diverse tipologie, elencate nella seguente tabella (dati rilevati dall'Osservatorio sul Turismo della Regione Toscana):

TIPOLOGIA	NR.	CAPACITA' RICETTIVA
Alberghi - hotel	12	838
Residenze turistico - alberghiere	1	287
Affittacamere	3	26
Agriturismi	2	45
Case e appartamenti per vacanze	4	83
Residence	1	60
TOTALE	**23**	**1.338**

Elaborazione dati Regione Toscana – Osservatorio Turismo – Capacità degli esercizi ricettivi - 2018

Dal grafico emerge la maggior presenza di posti letto in alberghi – hotel (62,1% sulla capacità ricettiva totale), al secondo posto le RTA (21,2 %) ed al terzo gli alloggi in affitto gestiti in forma imprenditoriale con 12,4 % dei posti letto complessivi.

L'offerta turistica del Comune di Marciana Marina ha avuto negli ultimi cinque anni un trend positivo sia per quanto riguarda il numero degli esercizi che quello dei posti letto. La tabella seguente confronta il dato al 2011 e quello al 2016 (dati Osservatorio Turistico della Regione Toscana).

TIPOLOGIA	2011		2017	
	NUMERO	CAPACITA' RICETTIVA	NUMERO	CAPACITA' RICETTIVA
Alberghi - hotel	12	820	12	838
Residenze turistico - alberghiere	1	287	1	287
Agriturismi	2	18	3	26
Affittacamere	2	31	2	45
Casa per vacanze	3	71	4	83
Residence	1	60	1	60
TOTALE	**21**	**1.287**	**23**	**1.338**

Complessivamente tra il 2011 e il 2017 il numero delle attività è rimasto pressochè invariato ma con una diminuzione della capacità ricettiva. Complessivamente si assiste ad un aumento, seppur esiguo, delle strutture ricettive (agriturismo e CAV) che ha determinato 51 nuovi posti letto.
Le tabelle successive analizzano i flussi turistici. Per ***arrivi turistici*** vengono sommati il numero di clienti, italiani e stranieri, ospitati nel periodo considerato; mentre per ***presenze*** si sommano il numero delle notti trascorse negli esercizi ricettivi.

ANNO	ITALIANI		STRANIERI		TOTALE		PERMANENZA MEDIA IN GIORNI
	ARRIVI	PRESENZE	ARRIVI	PRESENZE	**ARRIVI**	**PRESENZE**	
2011	20.638	96.449	6.706	28.735	27.344	125.184	4,6
2012	16.841	80.661	7.555	29.625	24.396	110.286	4,5
2013	17.372	85.370	7.388	28.960	24.760	114.330	4,6
2014	18.039	94.293	6.766	26.651	24.805	120.944	4,9
2015	20.000	112.324	7.445	32.353	27.445	144.677	5,3
2016	20.009	81.403	8.211	28.467	28.220	109.870	3,9
2017	16.991	71.814	6.294	23.103	23.285	94.917	4,1

Regione Toscana, Osservatorio Turismo, 2018

Il movimento turistico del Comune di Marciana Marina ha avuto, dopo una variazione negativa nel 2012, un andamento crescente fino al 2015, raggiungendo il 27 mila arrivi e le 144 mila presenze. A partire dal 2016 si è

registrata una continua crescita sia negli arrivi che nelle presenze. Nel 2016 e nel 2017 si è assistito ad un'inversione di tendenza per quanto riguarda sia gli arrivi che le presenze.
Infine la permanenza media in giorni si è mantenuta costante intorno ai 5 giorni fino al 2015, mentre nel 2016 e nel 2017 è scesa a 4 giorni circa. Nello specifico i turisti italiani hanno una permanenza media maggiore rispetto a quelli stranieri.

4. IL PIANO STRUTTURALE VIGENTE

Il **Piano Strutturale** di Marciana Marina è stato approvato ai sensi della L.R. 5/95, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 24.03.2003.

4.1 La strutturale territoriale del Piano Strutturale

Il P.S. definisce le indicazioni strategiche per il governo del territorio, attraverso Norme, Prescrizioni e Salvaguardie per la tutela dell'integrità fisica e della identità culturale e per lo sviluppo sostenibile del territorio del Comune di Marciana Marina.

Il Piano Strutturale persegue le finalità di tutela delle risorse essenziali del territorio ed in particolare:

- le tutele dell'integrità fisica e dell'identità culturale assunte come condizioni di ogni ammissibile scelta di trasformazione del territorio;
- la valorizzazione delle qualità ambientali, paesaggistiche, urbane, architettoniche, sociali, presenti, il ripristino di quelle deteriorate, il conferimento di nuovi e più elevati caratteri di qualità.

Il P.S. individua tre sistemi territoriali che suddividono il territorio comunale:

A) Il **Sistema Insediativo**	B) Il **Sistema naturalistico**
- A1 sistema consolidato: • A1.1 turistico • A1.2 storico • A1.3 residenziale • A1.4 produzione e servizi	- B1 naturale: "bosco, bosco ceduo, lecci, macchia mediterranea ed aree in fase di naturali" - B2 area esclusiva funzione agricole
- A2 sistema insediativo diffuso: • A2.1 turistico-residenziale • A2.2 agricolo insediativo	C) Il **Sistema infrastrutturale** - C1 sistema a rete - C2 sistemi puntuali

A) Il sistema insediativo

Il *sistema insediativo* si articola in due sottosistemi: "A1" *sottosistema insediativo consolidato* e "A2" *sottosistema insediativo diffuso.*

"**A1"** *Il sottosistema insediativo consolidato* è rappresentato dall'agglomerato urbano principale (il Paese). I primi insediamenti abitativi vennero realizzati nella zona del Cotone e da qui il borgo si è sviluppato dopo il XVIII secolo verso la piana e lungo il declivio a sud, con particolare riferimento alla zona dove passava la vecchia strada per Marciana e Poggio.

Dalla fine degli anni '50 in poi il Paese ha trovato la sua naturale espansione nell'entroterra, soprattutto per la funzione turistica di questo versante che ha contribuito a dare una impronta decisiva allo sviluppo dell'Isola dell'Elba.

In questo sistema consolidato sono compresi 4 sottosistemi: "A1.1" *turistico*, "A1.2" *storico*, "A1.3" *residenziale*, "A1.4" *produzione di beni e servizi.*

All'interno dell'agglomerato urbano troviamo insediate strutture turistiche, residenziali, storiche, oltre ai servizi necessari alle varie attività.

Questo andamento insediativo è stato mantenuto nel tempo e caratterizza ancora oggi l'aspetto urbano di Marciana Marina.

"**A2"** *Il sottosistema insediativo diffuso* si estende dopo l'agglomerato consolidato, fino al confine con il Comune di Marciana, ed è compreso tra il rio di Marciana e quello di San Giovanni.

Altre presenze urbane diffuse più significative sono individuate nella zona costiera ad est del Paese tra la località Re di Noce, Bagno e punta della Crocetta e ad ovest in località La Cala.

Questo sottosistema è articolato in due ulteriori *subsistemi* "A2.1" *turistico-residenziale* e "A2.2" *agricolo insediativo*.

In queste aree caratterizzate da insediamenti diffusi, insistono comunque importanti realtà economiche, soprattutto turistico ricettive, di ristorazione, aree per la balneazione, aziende agricolo produttive e residenziali, quindi una rete di notevole importanza economica da valorizzare, con possibilità di integrazione e potenziamento.

B) Il Sistema Naturalistico

Il *sistema naturalistico* comprende la maggior parte del territorio Comunale ed è costituito da un solo sottosistema: "B1" *sottosistema naturale.*

Il *sottosistema naturale* "B1" lo troviamo localizzato nella zona nella parte ad est ed ovest del paese, interamente caratterizzato da boschi di lecci e macchia mediterranea, anche se in prossimità del mare si fa più ricorrente la presenza dei pini, oltre che da aree in fase di naturalizzazione per l'abbandono delle attività agricole. Trattasi di una copertura forestale quasi totale ricca e significativa anche per l'habitat che offre ad ogni specie animali. In queste aree sono state indicate la presenza oltre che di cinghiali, anche di rari uccelli migratori e stanziali.

Rappresenta certamente un valore assoluto tanto che in queste aree è compreso il territorio del Parco dell'Arcipelago Toscano insistente nel Comune.

Nel *sottosistema* "B1" insistono immobili di residenza ed anche a servizio delle attività agricole ed aziende produttive. Questo sottosistema comprende, inoltre, zone prevalentemente naturali, le quali sono caratterizzate da aree agricole dove l'azione antropica è molto limitata e l'economia è incentrata prevalentemente sulla produzione agricola.

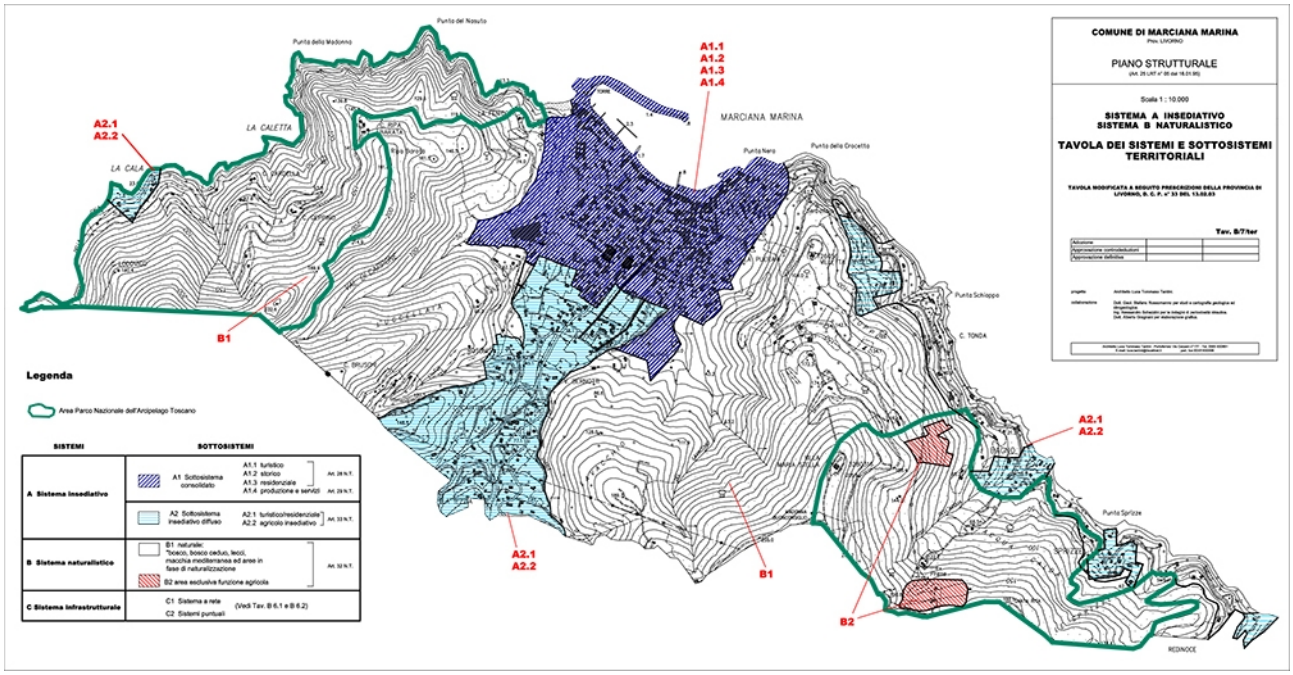
C) Il Sistema infrastrutturale

Questo sistema si articola in due sottosistemi: "C1.1" sottosistema delle infrastrutture a rete e "C1.2" sottosistema delle infrastrutture puntuali.

Il sottosistema delle infrastrutture a rete "C1.1" ha generalmente rilevanza locale: per quanto riguarda le infrastrutture viarie si rileva un buon livello di transitabilità storica che è stata progressivamente adeguata alle nuove esigenze. Il PS individua la primaria necessità della realizzazione della strada di circonvallazione da

ubicare ad est del paese per deviare il notevole traffico che attraversa il centro urbano ove scorre attualmente la provinciale, che collega Portoferraio a Marciana.

Il sottosistema delle infrastrutture puntuali "C1.2" è caratterizzato dalle attrezzature sportive, campo di calcio, Cimitero, parcheggi e spazi pubblici di servizio, Scuole, cinema, Caserma dei Carabinieri, Pubblica Assistenza, depuratore di progetto.



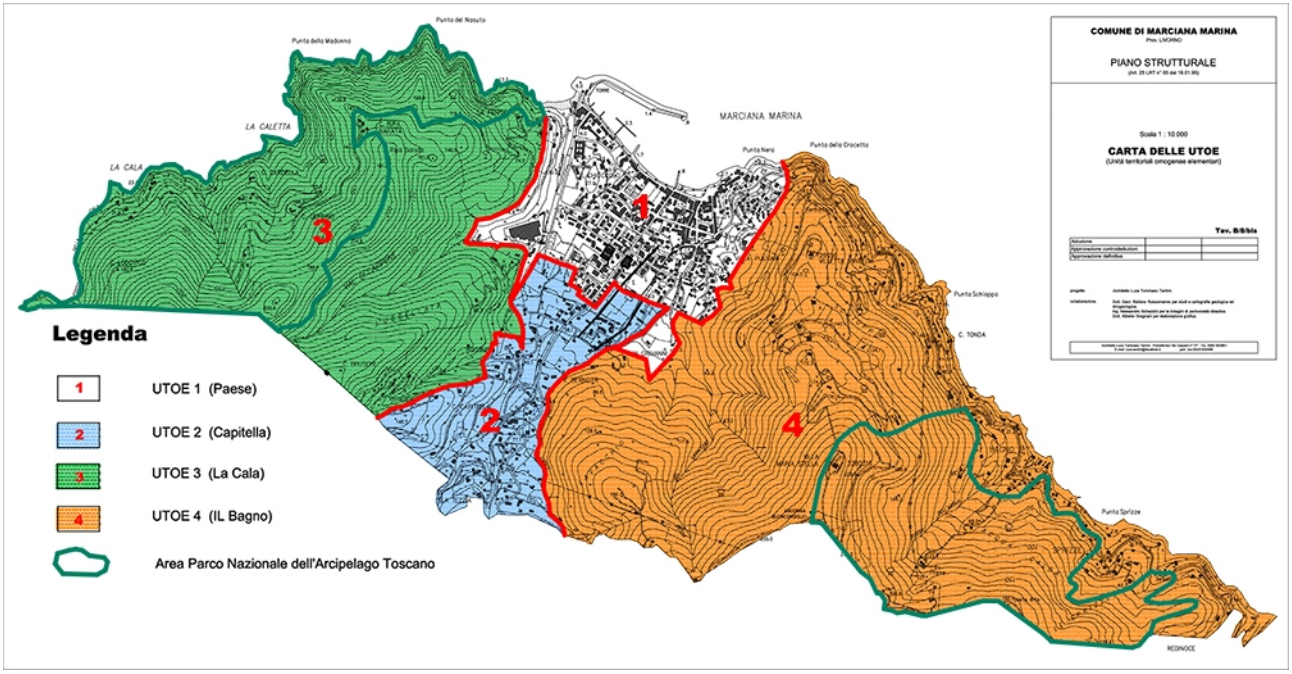
Tav. B/7/ter "Tavola dei sistemi e sottosistemi territoriali", P.S.

4.2 Le UTOE e il dimensionamento del P.S.

Per unità territoriali organiche elementari il Piano Strutturale intende le porzioni di territorio in riferimento alle quali la pluralità di problemi di natura urbana e territoriale possano essere unitariamente considerati e risolti. Le disposizioni riferite alle unità territoriali organiche elementari, pertanto, specificano ed integrano, con riferimento alle caratteristiche dei luoghi, le disposizioni riferite alle articolazioni dei sistemi territoriali, che sono stati precedentemente descritti.

Il PS, per il Comune di Marciana Marina, ha individuato le seguenti UTOE a copertura territoriale:

- UTOE 1 "Paese"
- UTOE 2 "Capitella"
- UTOE 3 "La Cala"
- UTOE 4 "Il Bagno"



Tav. B/8/bis "Carta delle UTOE", P.S.

Per ogni UTOE il PS attribuisce uno specifico dimensionamento per le seguenti categorie funzionali: **Residenziale** *privata*, **Residenziale** *pubblica*, **Artigianale**, **Alberghiera,** oltre ad indicare in alcuni casi la quantità massima ammissibile per l'ampliamento del Patrimonio Edilizio Esistente.

UTOE 1 – Paese

residenziale privata	residenziale pubblica	artigianale	alberghiera
MC	MC	MC	MC
4.266 *	7.500 *	11.020 *	1.080 *

* conferma PRG

UTOE 2 – Capitella

residenziale privata	residenziale pubblica	artigianale	alberghiera
MC	MC	MC	MC
14.250 ** (38 unità)	-	1.000 ***	195 *

* conferma PRG

** previsione di PS

*** completamento attività esistente

Sono inoltre previsti ampliamenti sul patrimonio edilizio esistente pari a 3.600 MC complessivi per i fabbricati che non sono stati oggetto di precedenti ampliamenti, per ragioni igienico sanitarie e funzionali, da normare con il Regolamento Urbanistico.

UTOE 3 – La Cala

residenziale privata	residenziale pubblica	artigianale	alberghiera
MC	MC	MC	MC
3.750 ** (10 unità)	-	-	80 *

* conferma PRG

** previsione di PS

Sono inoltre previsti ampliamenti sul patrimonio edilizio esistente pari a 3.600 MC complessivi per i fabbricati che non sono stati oggetto di precedenti ampliamenti, per ragioni igienico sanitarie e funzionali, da normare con il Regolamento Urbanistico.

UTOE 4 – Il Bagno

residenziale privata	residenziale pubblica	artigianale	alberghiera
MC	MC	MC	MC
3.750 * (10 unità)	-	-	-

* previsione di PS

Sono inoltre previsti ampliamenti sul patrimonio edilizio esistente pari a 3.600 MC complessivi per i fabbricati che non sono stati oggetto di precedenti ampliamenti, per ragioni igienico sanitarie e funzionali, da normare con il Regolamento Urbanistico.

5. IL REGOLAMENTO URBANISTICO PREVIGENTE

Il Comune di Marciana Marina è dotato di **Regolamento Urbanistico** redatto ai sensi della LR 1/2005 e definitivamente approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale nr. 7 del 25.03.2006. Successivamente sono state approvate le seguenti varianti:

- *Variante al RU* approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale nr. 17 del 17.06.2008;
- *Variante al RU* approvata con Deliberazione di Consiglio comunale nr. 31 del 25.05.2011

Inoltre, con Deliberazione di Consiglio Comunale nr. 6 del 17.03.2016 è stata approvata una *variante al Regolamento Urbanistico ed al Piano Regolatore Portuale* per la riqualificazione del porto di Marciana Marina.

5.1 Le trasformazioni urbanistiche-edilizie del R.U.

La cartografia del territorio comunale è suddivisa in quattro tavole in scala 1:2000 nelle quali viene riportata la struttura del territorio (assetto insediativo e patrimonio edilizio, ambiti di valore naturalistico e paesaggistico), le condizioni ambientali di trasformabilità (vincoli), gli ambiti di progetto e le aree normative, la mobilità ed accessibilità urbana e territoriale e le attrezzature, gli impianti pubblici e i servizi di interesse collettivo. Vengono infine indicate le tipologie di attuazione del R.U.
Le trasformazioni urbanistico-edilizie si attuano, oltre che con gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, attraverso l'utilizzo degli AMBITI DI PROGETTAZIONE UNITARIA, dei PIANI DI RECUPERO e dei PEEP (Piano per l'edilizia economica e popolare).

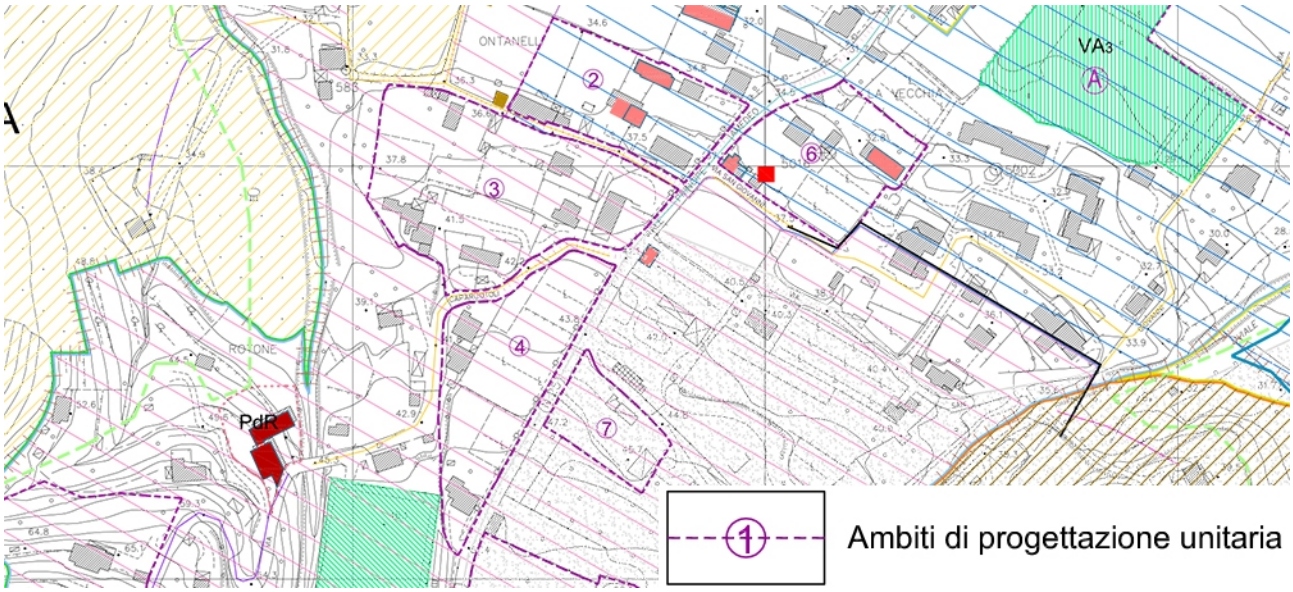
Gli Ambiti di Progettazione Unitaria

Gli ambiti di progettazione unitaria costituiscono porzioni di territorio ricomprese nell'abitato diffuso di fondovalle, interamente ricadente nell'ambito dell'UTOE 2 Capitella così come definita dal PS. Tali ambiti sono stati riportati in cartografia con apposito perimetro e identificati con numerazione crescente. Il R.U. individua i seguenti:

1. Località Ontanelli nord
2. Località Ontanelli sud
3. Località Caparuotoli nord
4. Località Caparuotoli sud
5. Località San Giovanni Camerosa
6. Località San Giovanni – Loc. La Vecchia;
7. Viale Principe Amedeo nord/Località capo al Piano nord
8. Viale Principe Amedeo Sud/ Località Capo al Piano sud
9. Località Timonaia nord
10. Località Timonaia sud
11. Località San Bianco nord
12. Località San Bianco sud

13. Località Capitella
14. Località La Tezia nord
15. Località La Tezia sud

Ciascun ambito è accompagnato da una specifica disciplina inserita nelle apposite schedature che contengono i dati e i parametri urbanistici di progetto, le eventuali prescrizioni morfologiche, gli interventi a carattere ambientale, la dotazione di infrastrutture e servizi, le modalità di attuazione.



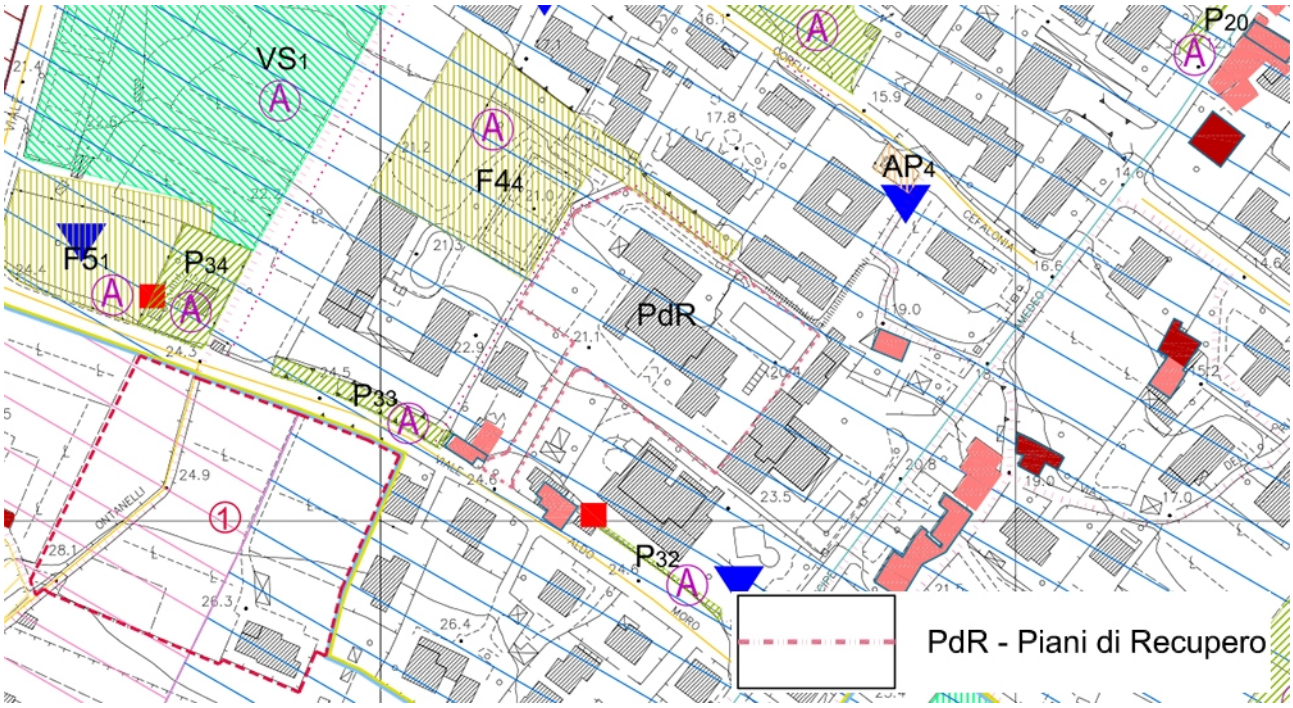
Estratto tavola 2P "Il centro abitato"; R.U.

I Piani di Recupero

Il Regolamento Urbanistico individua alcuni comparti da sottoporre a Piano di recupero per la complessità di funzioni presenti, di volumetrie architettoniche incompatibili con il contesto dell'abitato adiacente o per gli elementi di degrado presenti. Tali ambiti necessitano di un'attenta operazione di riqualificazione che sia in grado di rendere omogeneo l'intero sistema territoriale nel quale sono inseriti.

Le aree soggette a Piano di Recupero individuate nelle cartografie del R.U. sono le seguenti:

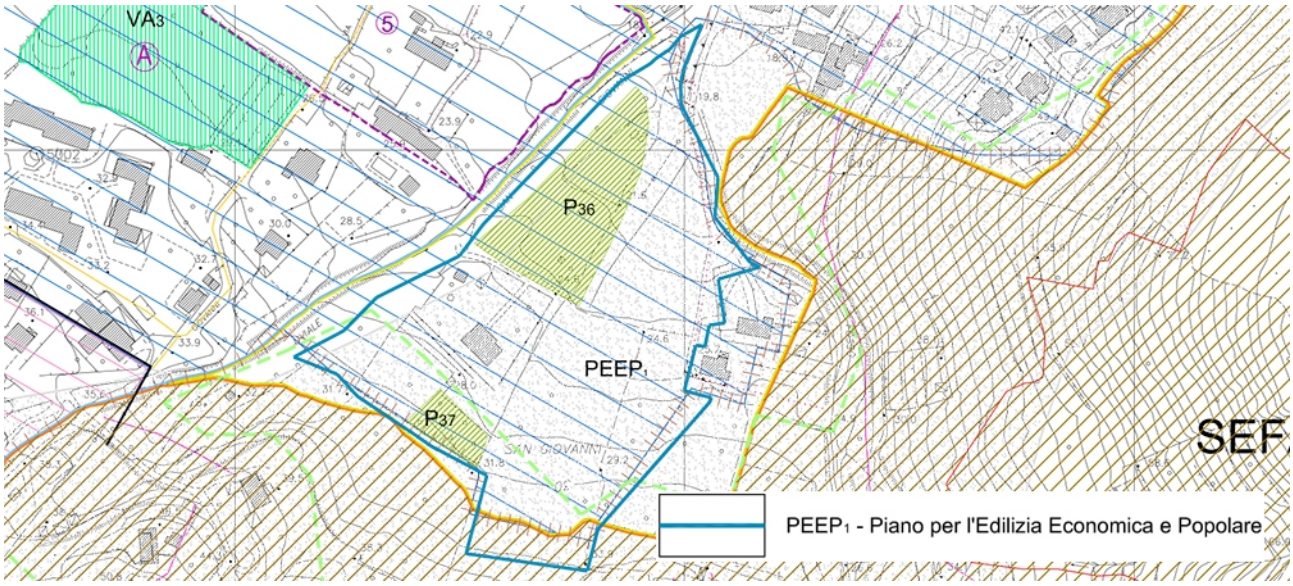
1. Piano di Recupero del Rotone
2. Piano di Recupero Saint Claire
3. Piano di Recupero Viale Principe Amedeo



Estratto tavola 2P "Il centro abitato"; R.U.

I PEEP

Il Regolamento Urbanistico ha individuato un ambito soggetto a Piano per l'edilizia economica e popolare in località San Giovanni.



Estratto tavola 2P "Il centro abitato"; R.U.

5.2 Il Programma di Riqualificazione dell'Abitato

Il Programma di Riqualificazione dell'Abitato (PdRA), approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale nr. 13 del 03.03.2007, disciplina gli interventi di riqualificazione dei fabbricati esistenti nell'ambito dell'abitato e del territorio comunale di Marciana Marina. Esso specifica e rende direttamente precettivi gli indirizzi previsti dal Piano Strutturale e dal Regolamento Urbanistico del Comune di Marciana Marina e persegue, ai sensi delle Norme tecniche di attuazione del P.S. medesimo, artt. 1 e 17, e del R.U. comunale, la realizzazione di uno sviluppo sostenibile e la tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale del territorio.

Il PdRA recepisce, verifica ed integra, mediante il censimento dei fabbricati, la classificazione del patrimonio edilizio esistente compresa nel Regolamento Urbanistico così come definita dalle cartografie del RU (sia di analisi 1A, 2A, 3A, 4A, sia di progetto 1P, 2P, 3P, 4P) e disciplinata dall'art. 27 delle NTA del R.U.

Gli edifici esistenti sono identificati e classificati rispetto al grado di valore storico, architettonico ambientale ed alle caratteristiche attuali del manufatto, e distinti per ambiti territoriali.

Le classi sono:

a) *edificato di valore monumentale*, corrispondente al patrimonio di interesse storico, artistico e architettonico comprendente gli immobili vincolati ai sensi della ex legge 1089/39, ora D.Lgs. 42/2004;

b) *edificato di valore storico documentario*, comprendente edifici e nuclei edilizi di interesse storico e documentario per i riferimenti alle tipologie costruttive storico tradizionali ed alle forme di organizzazione dei nuclei abitati;

c) *edificato di valore ambientale*, corrispondente agli edifici di impianto storico che, pur manomessi o alterati, mantengono relazioni paesaggistico ambientali con il contesto territoriale o ricadono all'interno di ambiti o sub-ambiti di interesse paesaggistico ambientale;

d) *edificato di valore testimoniale*, comprendente edifici e nuclei di impianto storico che, pur manomessi e trasformati, risultano inseriti in un contesto urbano o territoriale che testimonia le fasi dello sviluppo dell'insediamento abitato o dei nuclei edificati;

e) *edificato consolidato recente*, comprendente edifici di recente costruzione o preesistenze completamente trasformate e comunque tutto l'edificato non ricompreso nelle categorie precedenti;

f) *edifici classificati in area urbana*, comprendenti gli edifici già riportati negli elenchi comunali, redatti in base alla LR 59/80, oggi recepita nella LRT 1/2005, e riconfermati nelle suddette categorie, previa verifica della permanenza delle caratteristiche di pregio."

I fabbricati sono stati valutati mediante un procedimento analitico di indicizzazione dei singoli parametri derivante da coefficienti o punteggi assunti in via preliminare e fondati su caratteristiche fisiche e localizzazione territoriale dei singoli manufatti in modo da garantire trasparenza e confrontabilità. Sulla base del punteggio complessivo ricevuto è stato definito il grado di propensione alla trasformabilità che si articola in tre fasce:

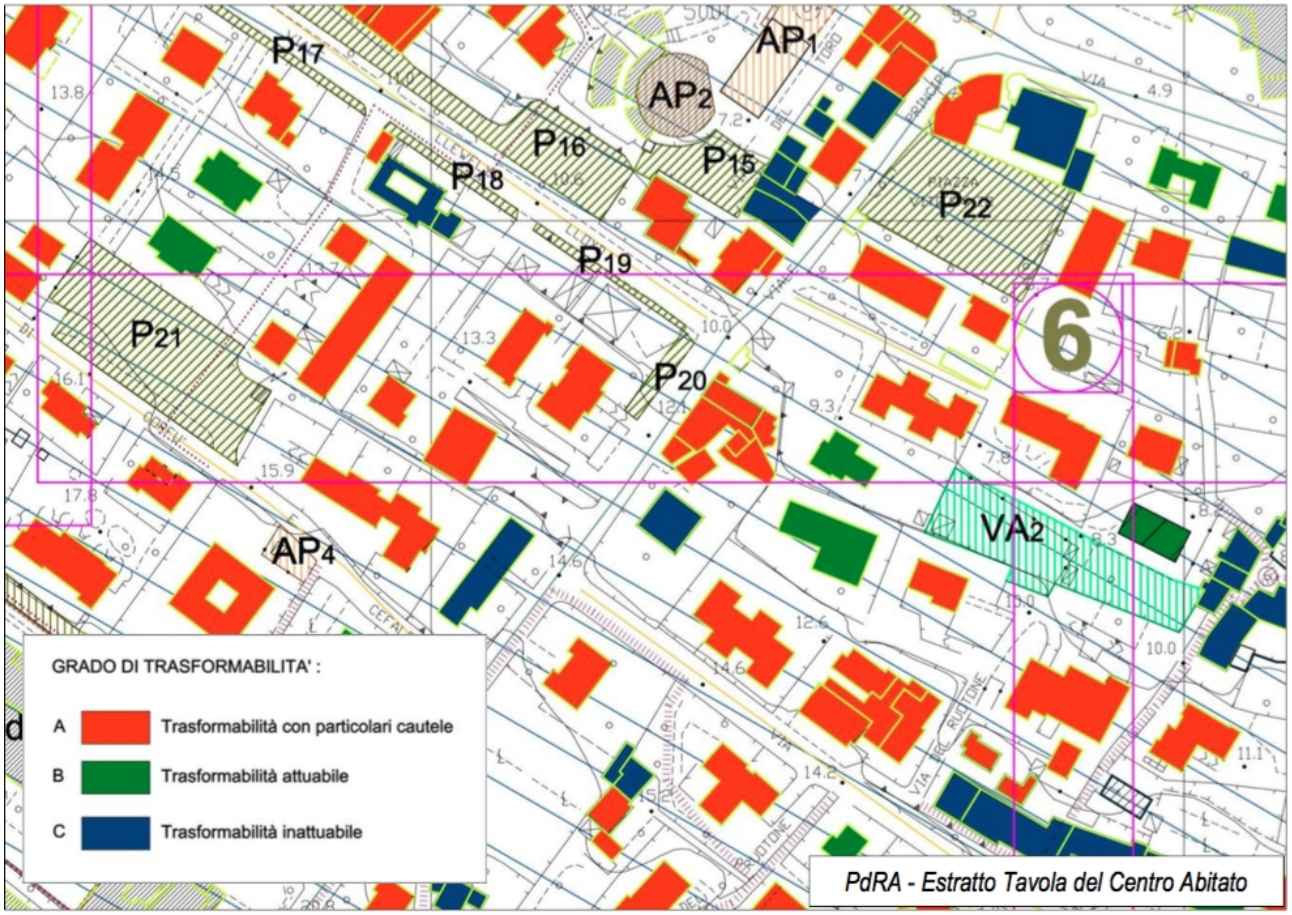
A. trasformabilità con particolari cautele (art. 8 del PdRA);
B. trasformabilità attuabile (art. 9 del PdRA);
C. trasformabilità non attuabile (art. 10 del PdRA).

Ogni fascia possiede una propria disciplina che definisce le tipologie d'intervento ed indica la possibilità e il dimensionamento degli eventuali ampliamenti.

Nella **FASCIA A** (*trasformabilità con particolari cautele*) il PdRA prevede la possibilità di ampliare fino ad un massimo di 25 mq di Superficie Utile per ciascuna unità immobiliare senza che questo determini nuove unità immobiliari. In alternativa all'intervento di ampliamento, derivante dalla classificazione dell'immobile, è consentito il raggiungimento della superficie utile minima prevista dal Regolamento Urbanistico ed edilizio (48 mq) per le singole unità immobiliari destinate a residenza alla data di adozione del R.U., non derivanti da frazionamento nell'ultimo quinquennio e non oggetto di integrale condono.

Nella **FASCIA B** (*trasformabilità attuabile*) il PdRA prevede la possibilità di ampliare fino ad un massimo di 48 mq di Superficie Utile per l'UTOE Capitella. Gli interventi di ampliamento degli edifici inseriti all'interno dell'UTOE Paese, ad esclusione della fascia di lungomare, e compresi in questa fascia saranno consentiti per il solo per il soddisfacimento di comprovate esigenze familiari e senza creazione di nuove unità abitative.

Nella **FASCIA C** (*trasformabilità non attuabile*) il PdRA prevede soltanto interventi di ristrutturazione edilizia, risanamento igienico sanitario e restauro senza possibilità di ampliamento.



PdRA - Estratto Tavola del Centro Abitato

5.3 Il dimensionamento del Regolamento Urbanistico

Il dimensionamento del Regolamento Urbanistico è stato redatto in conformità a quanto previsto dal Piano Strutturale. Le seguenti tabelle indicano le previsioni del R.U. confrontate con il dimensionamento del PS.

UTOE 1 – "Paese"

Tipologia edificatoria		**Disponibilità PRG previgente**	**Previsioni P.S. (comprensiva di PRG)**	**Previsioni R.U.**
Residenza privata		mc. 4.266	mc. 4.266	---
Residenza pubblica		mc. 7.500	mc. 7.500	mc. 1.875 = 5 unità
Artigianale		mc. 11.020	mc. 11.020	---
Turistico ricettivo		mc. 1.080	mc. 1.080	mc. 1.080

UTOE 2 – "Capitella"

Tipologia edificatoria		**Disponibilità PRG previgente**	**Previsioni P.S. (comprensiva di PRG)**	**Previsioni R.U.**
Residenza privata		---	mc. 14.250 = 38 unità + mc. 3.600 ampliam.	mc. 12.375 = 33 unità
Residenza pubblica		---	---	----
Artigianale		---	mc. 1.000	---
Turistico ricettivo		mc. 195	mc. 195	mc. 195

UTOE 3 – "La Cala"

Tipologia edificatoria		**Disponibilità PRG previgente**	**Previsioni P.S. (comprensiva di PRG)**	**Previsioni R.U.**
Residenza privata		---	mc. 3.750 + mc. 3.600 ampliam.	---
Residenza pubblica		---	---	---
Artigianale		---	---	---
Turistico ricettivo		mc. 80	mc. 80	mc. 80

UTOE 4 – "Il Bagno"

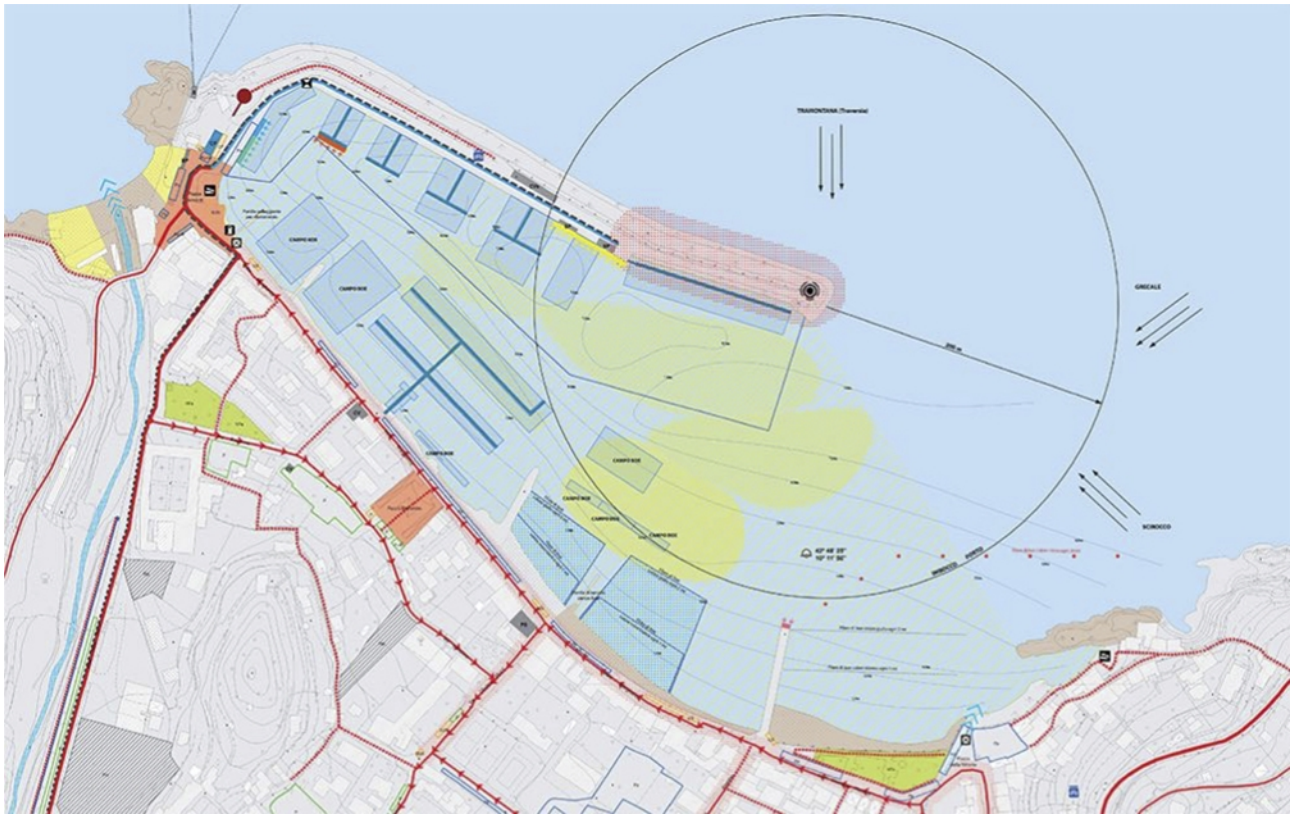
Tipologia edificatoria		**Disponibilità PRG previgente**	**Previsioni P.S. (comprensiva di PRG)**	**Previsioni R.U.**
Residenza privata		---	mc. 3.750 = 10 unità + mc. 3.600 ampliam.	---
Residenza pubblica		---	---	---
Artigianale		---	---	---
Turistico ricettivo		---	---	---

6. IL PIANO REGOLATORE PORTUALE DI MARCIANA MARINA

Il Comune di Marciana Marina si è dotato di apposito Piano Regolatore Portuale (P.R.P.), approvato con Del. C.C. n.6 del 07.03.2016, per la riqualificazione del porto turistico di Marciana Marina con contestuale variante al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico.
La nuova amministrazione comunale, con Del. C.C. n. 58 del 17.12.2018, ha dato **Avvio del Procedimento per la Variante al Piano Regolatore Portuale**, ai sensi dell'art.17 della L.R. 65/2014.

Le finalità del P.R.P. vigente riguardano la qualificazione dell'ormeggio esistente nel territorio comunale di Marciana Marina in porto turistico, quale struttura produttiva sul territorio, efficiente dal punto di vista ambientale, con funzioni turistiche e per il diportismo nautico, dotata di servizi di piccola cantieristica e per la pesca di rilievo locale. L'attuazione di tali finalità si concretizza attraverso l'individuazione di specifici obiettivi che esplicitano le strategie che l'Amministrazione Comunale ha indicato al fine di qualificare l'ormeggio esistente come porto Turistico.
Gli obiettivi specifici sono stati di seguito elencati:

- incremento delle condizioni di sicurezza ambientale dell'area portuale;
- aumento delle condizioni di difesa dall'erosione costiera;
- integrazione del porto con il centro abitato;
- riqualificazione del lungomare finalizzata ad una migliore fruibilità dello spazio pubblico e delle emergenze storiche da parte degli abitanti di Marciana Marina;
- riordino del sistema dell'accessibilità e della sosta;
- aumento dell'accessibilità alla zona ed alla struttura portuale anche da parte dei portatori di handicap;
- innalzamento del livello qualitativo dell'offerta turistica comunale e dunque dell'isola;
- ottimizzazione e riorganizzazione degli ormeggi all'interno dello specchio acqueo del porto;
- incremento e riorganizzazione delle strutture di servizio al porto;
- razionalizzazione del regime concessorio esistente all'interno del porto;
- aumento dell'appetibilità della struttura portuale da parte delle barche in transito;
- aumento della quantità e della qualità degli standards a servizio della struttura portuale e dell'intero centro abitato;
- valorizzazione e tutela del valore paesaggistico dell'area del porto e delle emergenze (Torre Tardo-rinascimentale) in essa presenti;
- valorizzazione e tutela delle visuali panoramiche da e verso il porto;
- aumento della funzionalità della struttura portuale, anche tramite l'attuazione delle prescrizioni del Masterplan Regionale "La rete dei porti toscani".



Estratto Tav. QC4 "Area portuale: stato attuale", del P.R.P.

Ai sensi del comma 3 dell'art. 1 della ntaNTA del PRP, "*sono compresi nel campo di applicazioni del presente Piano regolatore portuale: lo specchio acqueo destinato alle funzioni ammesse dalla Variante al Piano strutturale per la riqualificazione del porto turistico approvata con accordo di pianificazione ai sensi della LRT 1/2005, perimetrato e individuato con sigla FTI dalla Variante al regolamento urbanistico, già richiamata; 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 nella richiamata perimetrazione, la parte della Piazza Bernotti utilizzabile quale scivolo alaggio natanti e quella ove 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; i servizi portuali, che trovano adeguata sistemazione utilizzando moli e scogliere, quali 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 portuali e perciò aree demaniali, localizzati nel centro abitato, in aree idonee e funzionali al progetto di riordino complessivo della mobilità e della sosta perseguito dalla Variante al Regolamento urbanistico già richiamata; le aree di deposito imbarcazioni e la porzione del complesso edilizio produttivo esistente alle attività cantieristiche".*

L'art. 5 delle NTA, recante la disciplina della "*attuazione e gestione*" dello strumento urbanistico, prevede che il Comune:

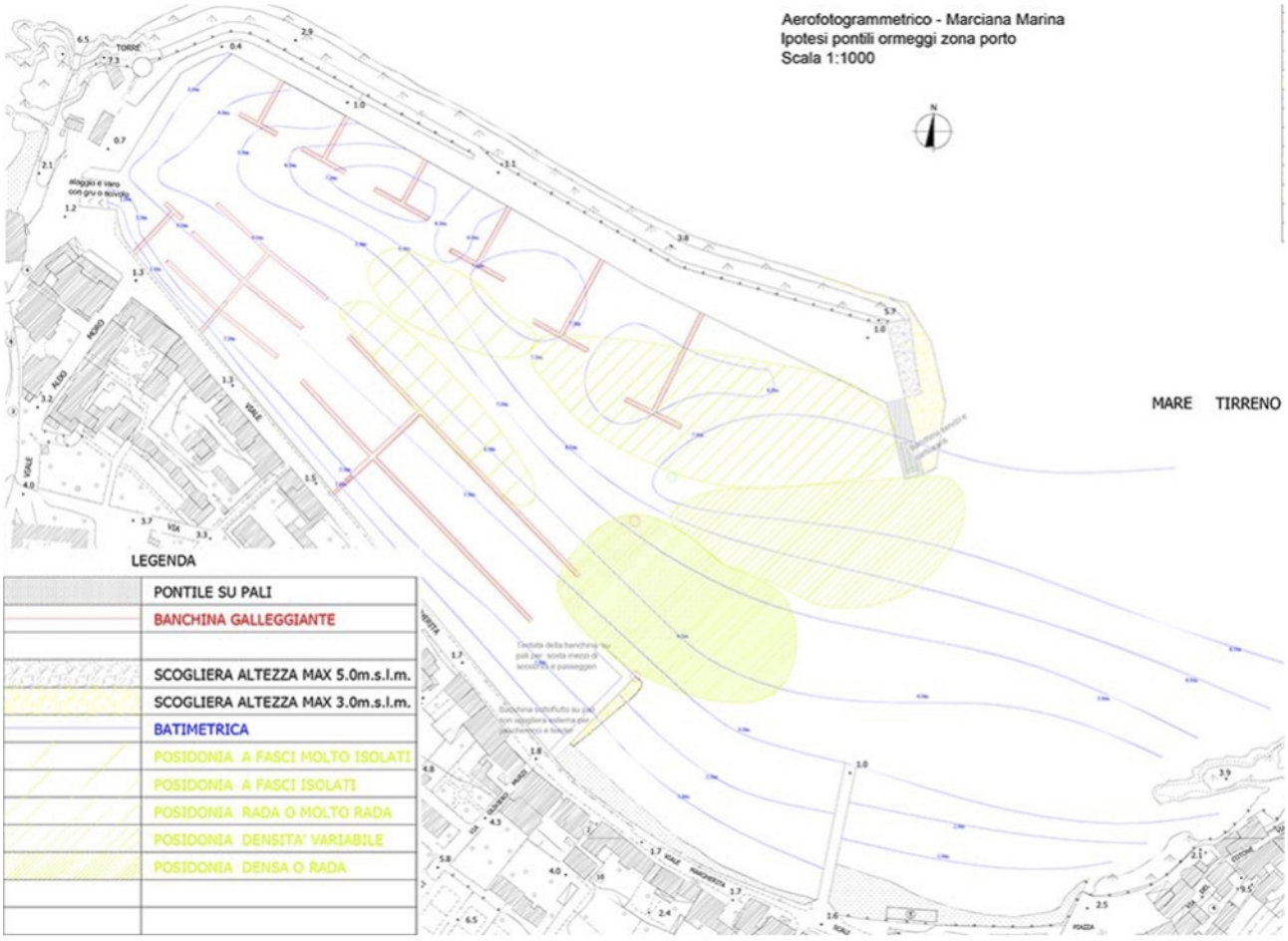
- approverà i progetti delle opere previste dal Piano (comma 1);
- organizzerà e disciplinerà le fasi di progettazione e realizzazione degli interventi previsti, "*ivi compreso l'affidamento del servizio pubblico locale di gestione del Porto turistico, nel rispetto della normativa vigente"*(comma 3);

- potrà, altresì, "*prevedere che la realizzazione degli interventi previsti dalla variante al Regolamento urbanistico comunale per l''ambito di riqualificazione i viale Regina Margherita e delle piazze Bernotti, Bonanno, della Vittoria e delle aree antistanti legate percettivamente e funzionalmente, il restauro dell'antica Torre di avvistamento, ed eventuali ulteriori interventi strumentali e/o connessi funzionalmente alla gestione e/o alla valorizzazione del porto turistico, avvengono mediante un progetto di gestione unitario e relativa convenzione".* (comma 4).

Estratto Tav. PR1 "Ambito di piano regolatore portuale, zonizzazione a terra e a mare e rappresentazione indicativa dei pontili interni", del P.R.P.

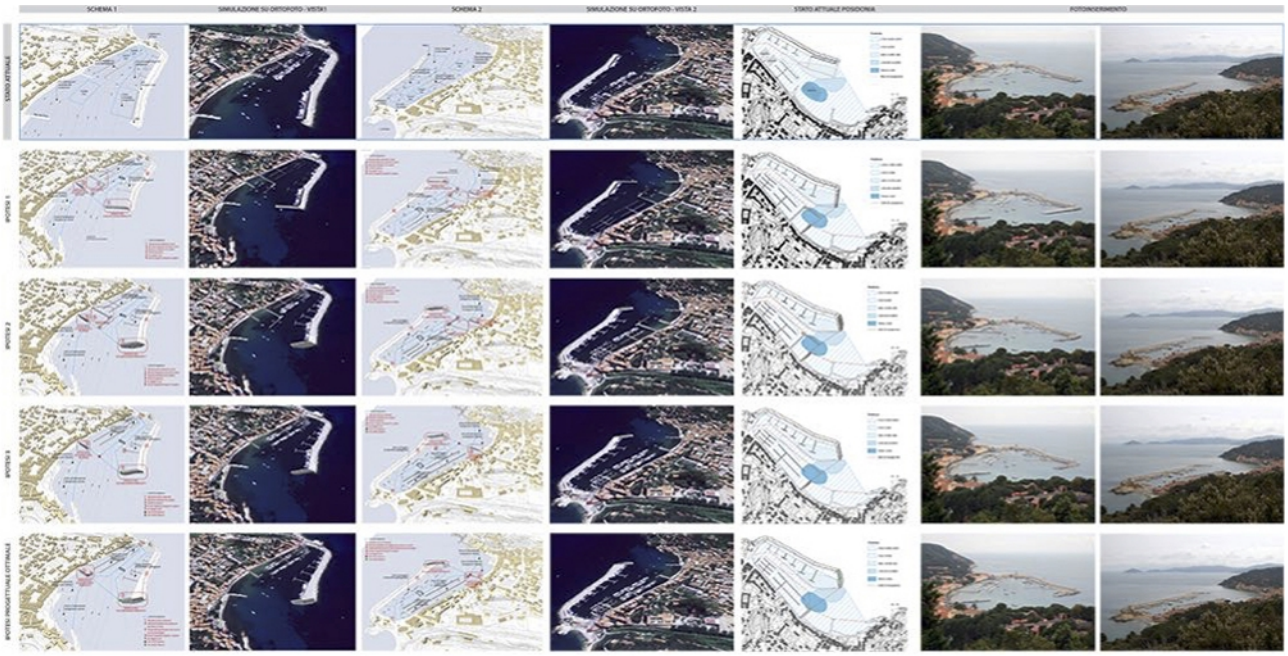
L'art. 7 individua interventi e destinazioni nell'area portuale, quali "*l'allargamento della banchina nord esistente per il transito dei mezzi funzionali ai servizi portuali e al rifornimento carburante; la realizzazione di un pontile frangiflutto di sopravento a proseguimento della massicciata di sopraflutto; la realizzazione di un pontile frangiflutto di sottovento nella zona Sud del porto, in corrispondenza di una preesistenza ,perpendicolarmente al Viale Regina Margherita, ove sbocca la via Murzi; il dragaggio funzionale all'assetto ottimale del porto, escluse le aree interessate dalla presenza di posidonia, il ripascimento della spiaggia, tramite l'utilizzo dei materiali dragati, preventivamente verificati ai sensi delle normative vigenti in materia; la realizzazione di servizi per la sicurezza della navigazione e di spazi riservati alla Capitaneria di Porto a tal fine ricavati mediante recupero di fabbricati esistenti e di aree in Piazza Bernotti; i servizi di bunkeraggio, ottenuti con la ricollocazione della stazione di rifornimento carburanti e la realizzazione di ufficio e servizio per l'accoglienza,*

all'interno del porto, come specificato al successivo art. 10 delle presenti Norme; la dotazione di servizi di alaggio, sistemati nell'area portuale di Piazza Bernotti, dove trovano posto kala gru di alaggio e varo e lo scivolo di alaggio; la dotazione di servizi igienici posti nella medesima porzione portuale della Piazza Bernotti e nel molo sopraflutto; la realizzazione di magazzini e depositi integrati nelle scogliere; la realizzazione degli impianti di distribuzione di carburante consistenti in condotte e cisterne nel molo di sopraflutto nonché struttura per la distribuzione, uffici e servizi igienici in testa al prolungamento del molo di sopraflutto".



Estratto Tav. PR.AI 01 "Ipotesi progettuale ottimale planimetria del fondale", del P.R.P.

In merito al progetto di sistemazione e ampliamento del molo e della banchina, sono state prodotte molteplici ipotesi progettuali, riportate negli elaborati di Quadro Conoscitivo, al fine di analizzare diverse alternative progettuali, sia da un punto di vista funzionale, che paesaggistico-ambientale. Le analisi conclusive, alla luce anche delle indagini ingegneristiche allegate al Quadro Conoscitivo del Piano Regolatore Portuale, hanno portato all'ipotesi progettuale riportata negli elaborati di Progetto, riguardanti nello specifico la realizzazione del diga sottoflutto di 80 mt di lunghezza con scogliera di altezza 5 mt s.l.m.



Estratto Tav. QC 05 "Alternative progettuali: fotoinserimento e schemi tridimensionali", del P.R.P.

Al comma 2 è precisato che "*fanno parte dell'area portuale, in quanto standard obbligatori per disposizioni vigenti in materia, i parcheggi pubblici computati, ai sensi del Masterplan della regione Toscana "La rete dei porti toscani", in ragione dei posti barca stabiliti dal presente Piano, distribuiti nel centro abitato, funzionalmente al riordino del sistema della mobilità, perimetrati e individuati con sigla alfanumerica sulla Tavola PR 01, e meglio descritti nel successivo articolo 11 delle presenti Norme".* Il PRP individua parcheggi "*computati, ai sensi del Masterplan regionale "La rete dei porti toscani", nella misura di 0,8 posto auto per ogni posto barca,e sono verificati in numero totale di 470, pari al suddetto standard riferito al totale di 587 posti barca previsti dal presente piano"* (art. 12). Degli otto parcheggi in questione, due sono di progetto, gli altri sei sono esistenti.

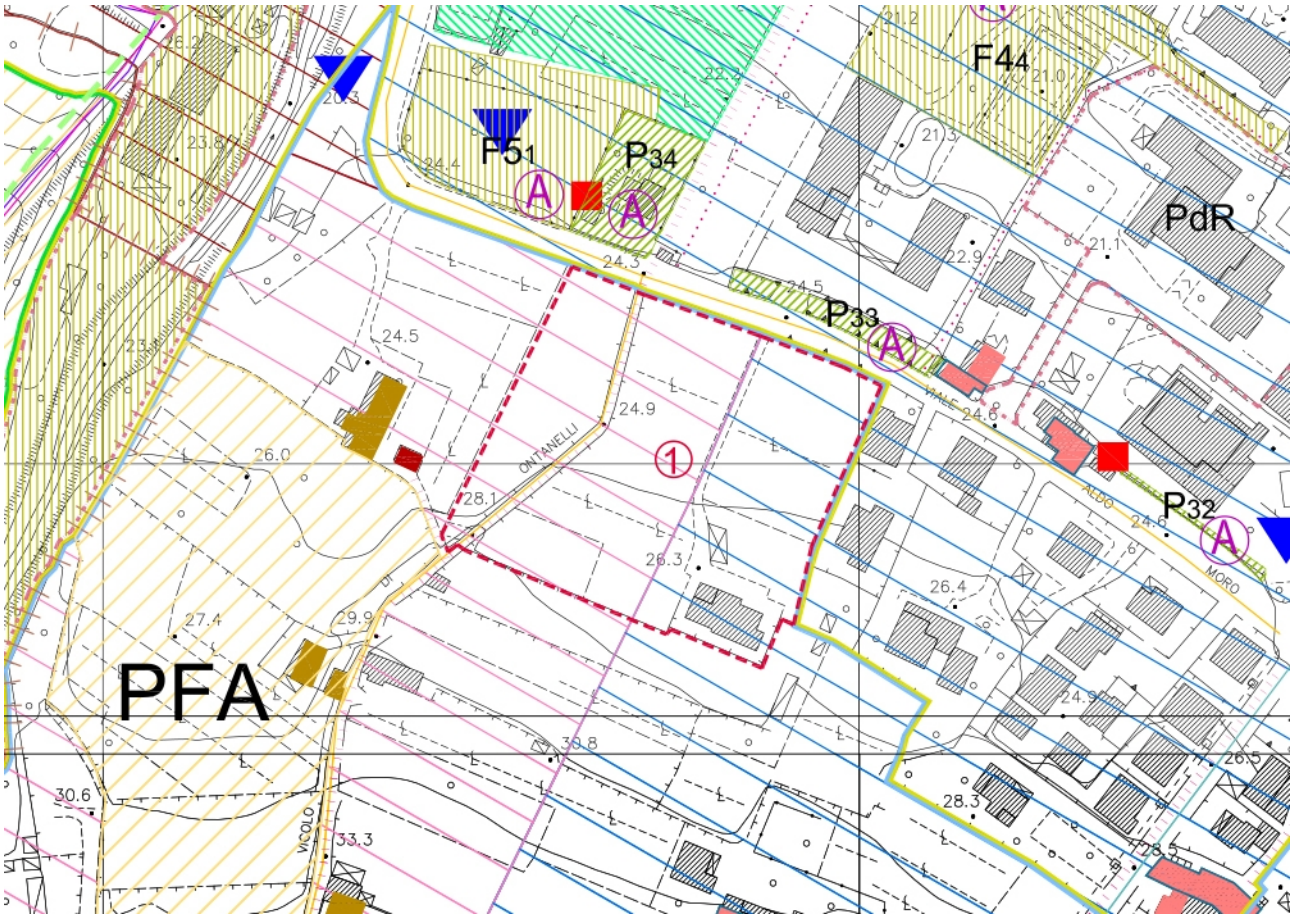
Estratto Tav. PR 01 "Ambito di piano regolatore portuale, zonizzazione a terra e a mare e rappresentazione indicativa dei pontili interni", del P.R.P.

Il Consiglio comunale, con la deliberazione n.17 del 18 agosto 2014 di adozione della variante al Regolamento urbanistico e del PRP, ha tra l'altro dato mandato "*all'ufficio competente di adempire a quanto necessario per integrare gli atti di cui alla presente deliberazione affinché sia garantito quanto indicato nel corpo della presente deliberazione e precisamente: incentivare la pesca e le attività ad essa collegate, anche prevedendo una specifica zona per vendita al dettaglio; individuare ambiti per attività nautiche e sportive (vela etc.); tutelare, in fase di attuazione, le funzioni pubbliche nel porto, garantendovi i posti barca in misura adeguata per i residenti, la nautica sociale, la pesca; indicare i percorsi di attuazione e gestione del porto turistico".*

7. LO STATO DI ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

7.1 Il monitoraggio delle previsioni di R.U.

Ambito 1. Località Ontanelli nord

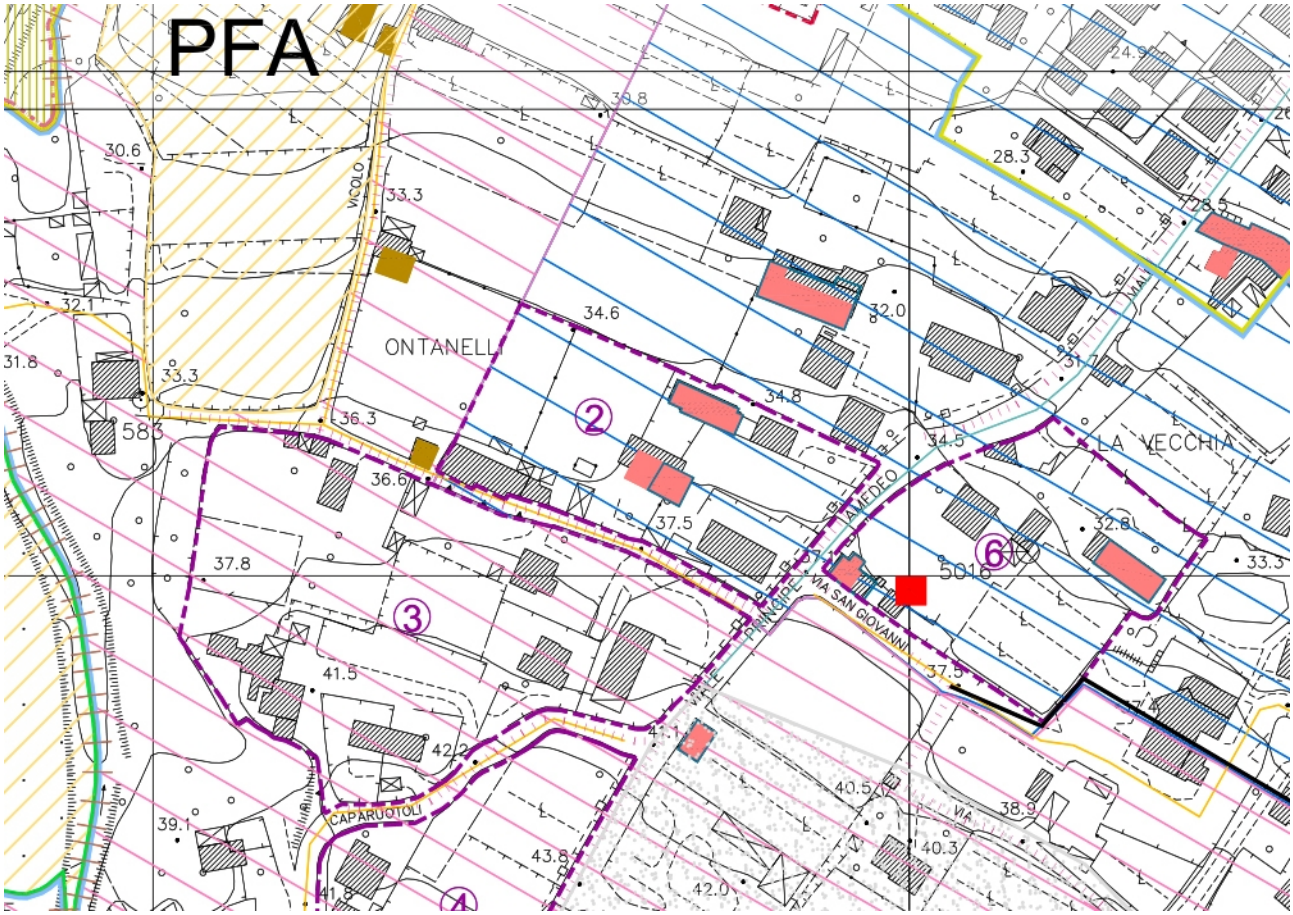


Alloggi previsti convenzionali 375 mc	Alloggi approvati	Volumetria prevista	Volumetria approvata
4	5	1.500	1.479

Estremi Convenzione: Prot. n. 4891 del 10.06.2013

Permesso a costruire / pratica edilizia	MC
P.C. n. 04 del 01.02.2014	283
P.C. n. 10 del 29.04.2015	299
P.C. n. 19 del 26.08.2015	299
P.C. n. 12 del 04.06.2015	300
P.C. n. 20 del 26.08.2015	298

Ambito 2. Località Ontanelli sud

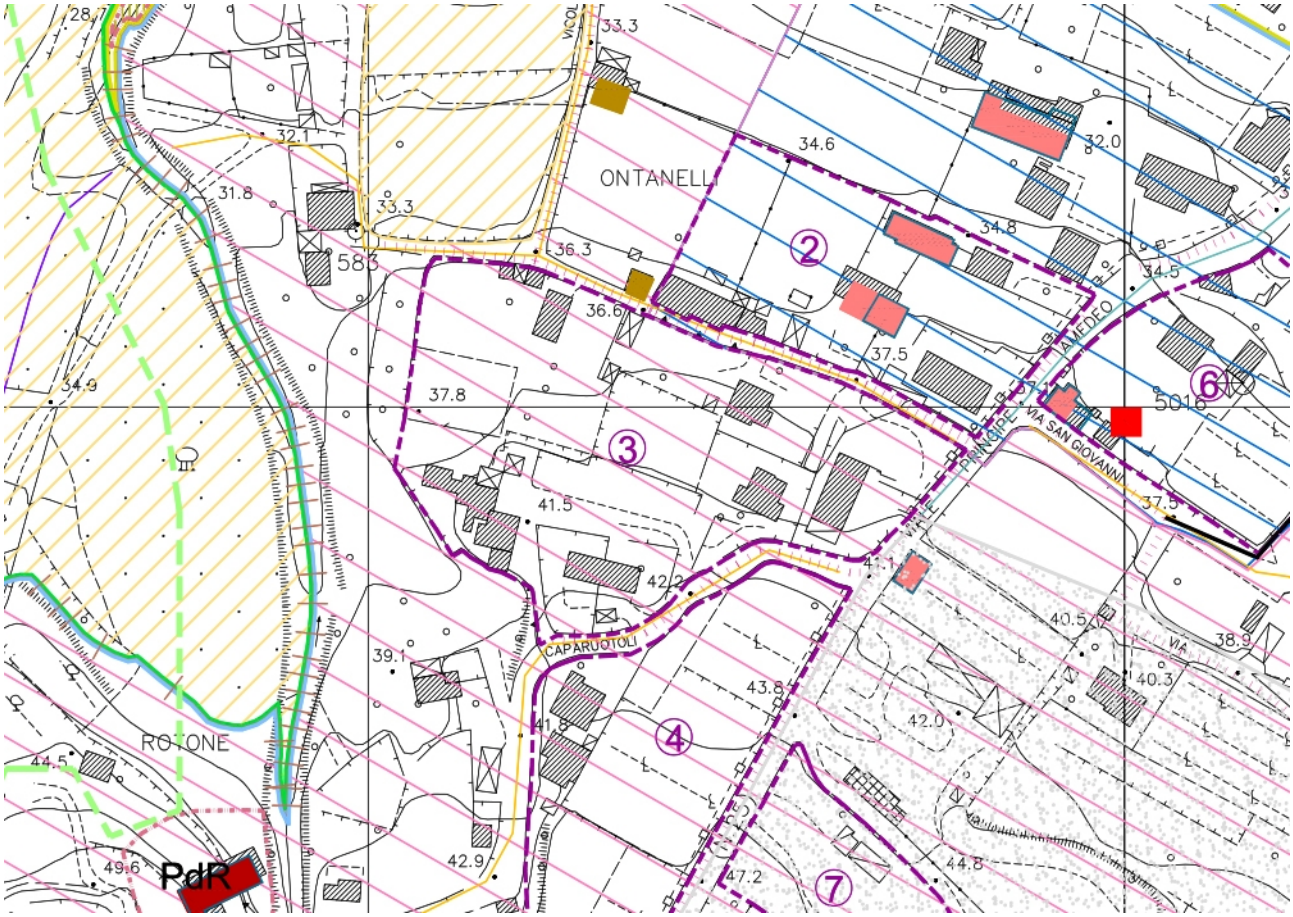


Alloggi previsti convenzionali 375 mc	Alloggi approvati	Volumetria prevista	Volumetria approvata
1	0	375	0

Estremi Convenzione: ----------

Permesso a costruire / pratica edilizia	MC
----------	----------

Ambito 3. Località Caparuotoli nord

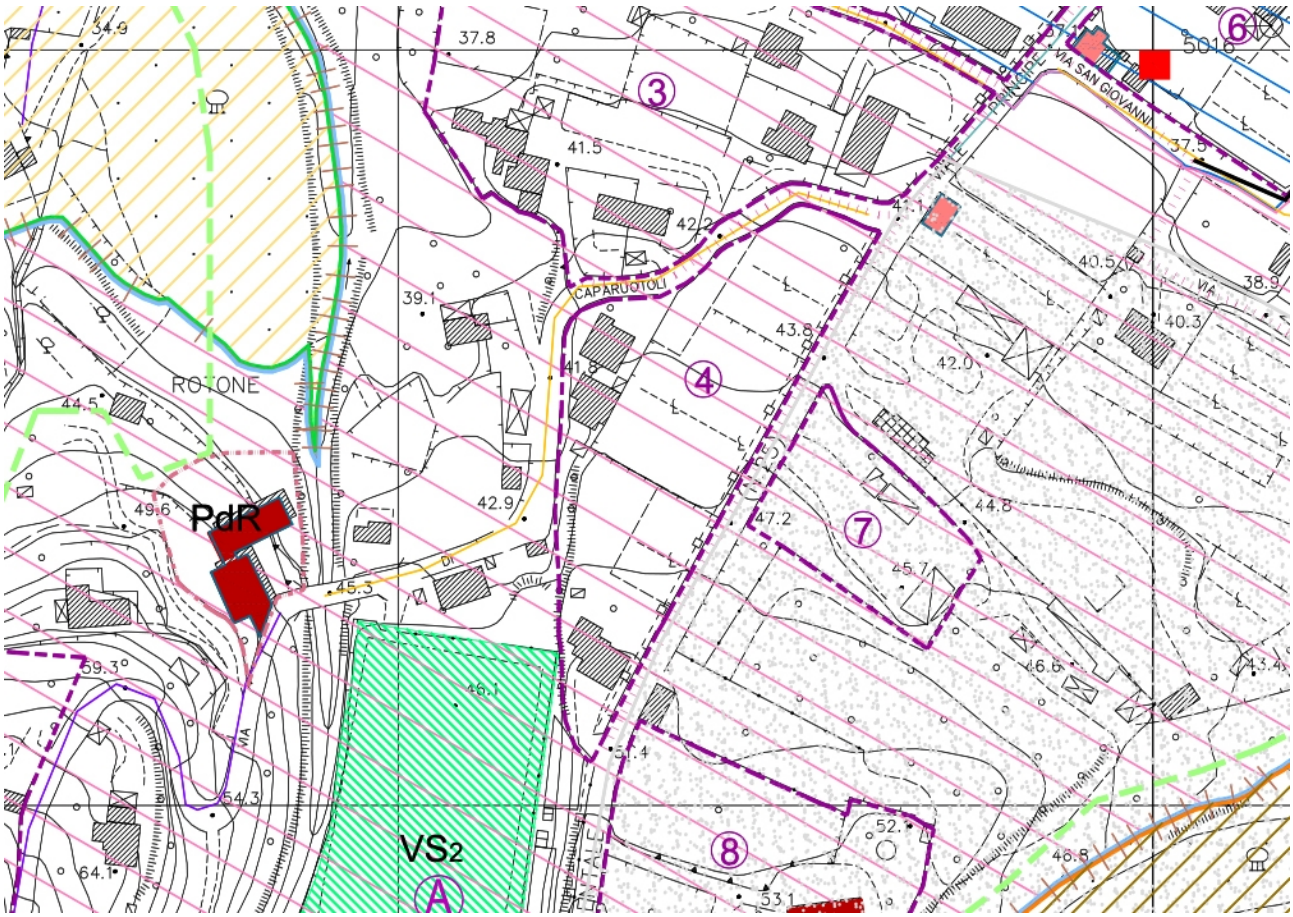


Alloggi previsti convenzionali 375 mc	Alloggi approvati	Volumetria prevista	Volumetria approvata
2	2+1	750	750

Estremi Convenzione: Prot. n. 10279 del 15.10.2009

Permesso a costruire / pratica edilizia	MC
P.C. n. 53 del 06.11.2009	226
P.C. n. 25 del 20.08.2010	300
P.C. n. 15 del 29.08.2014	224

Ambito 4. Località Caparuotoli sud

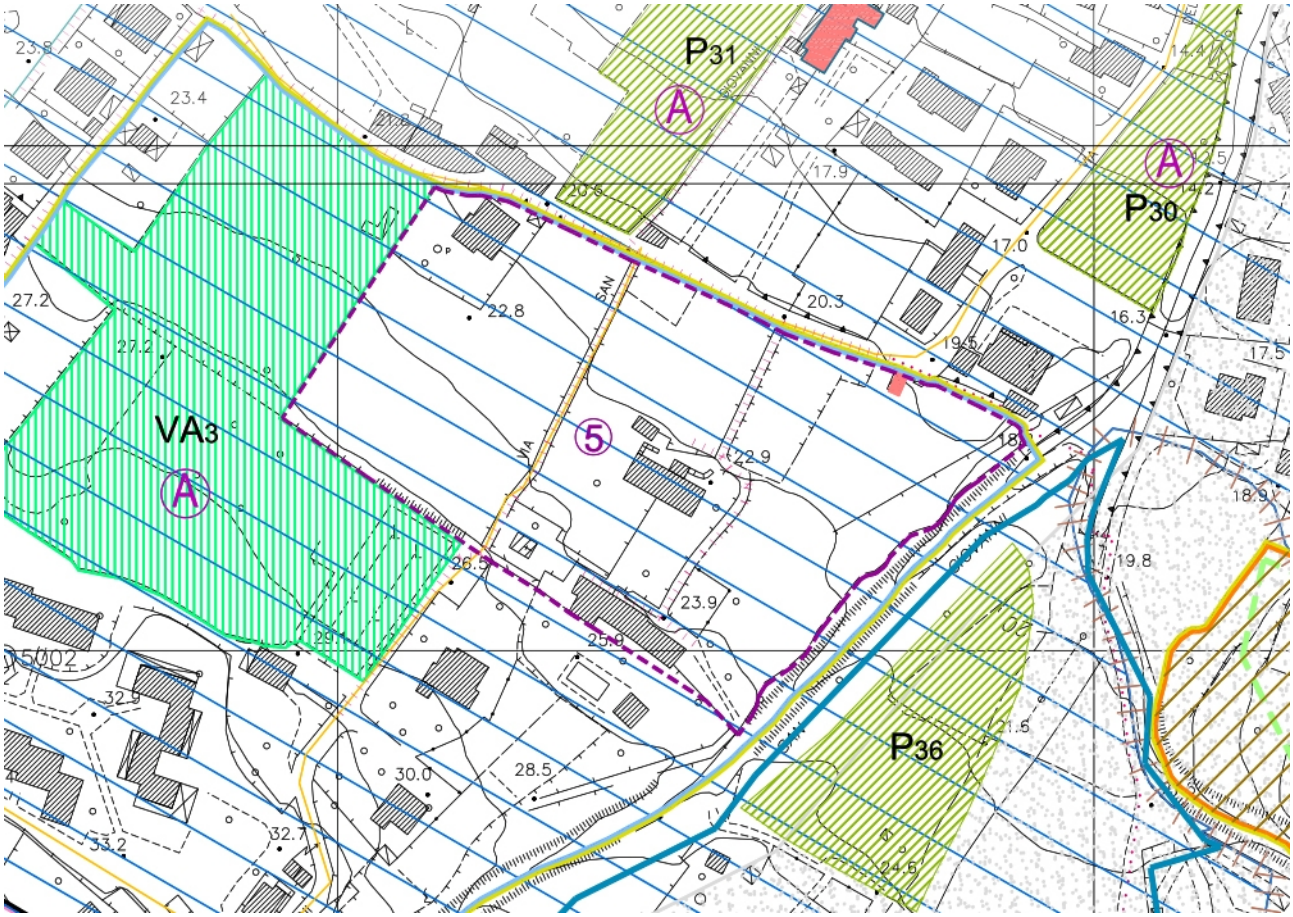


Alloggi previsti convenzionali 375 mc	Alloggi approvati	Volumetria prevista	Volumetria approvata
1	0	375	0

Estremi Convenzione: ----------

Permesso a costruire / pratica edilizia	MC
----------	----------

Ambito 5. Località San Giovanni Camerosa

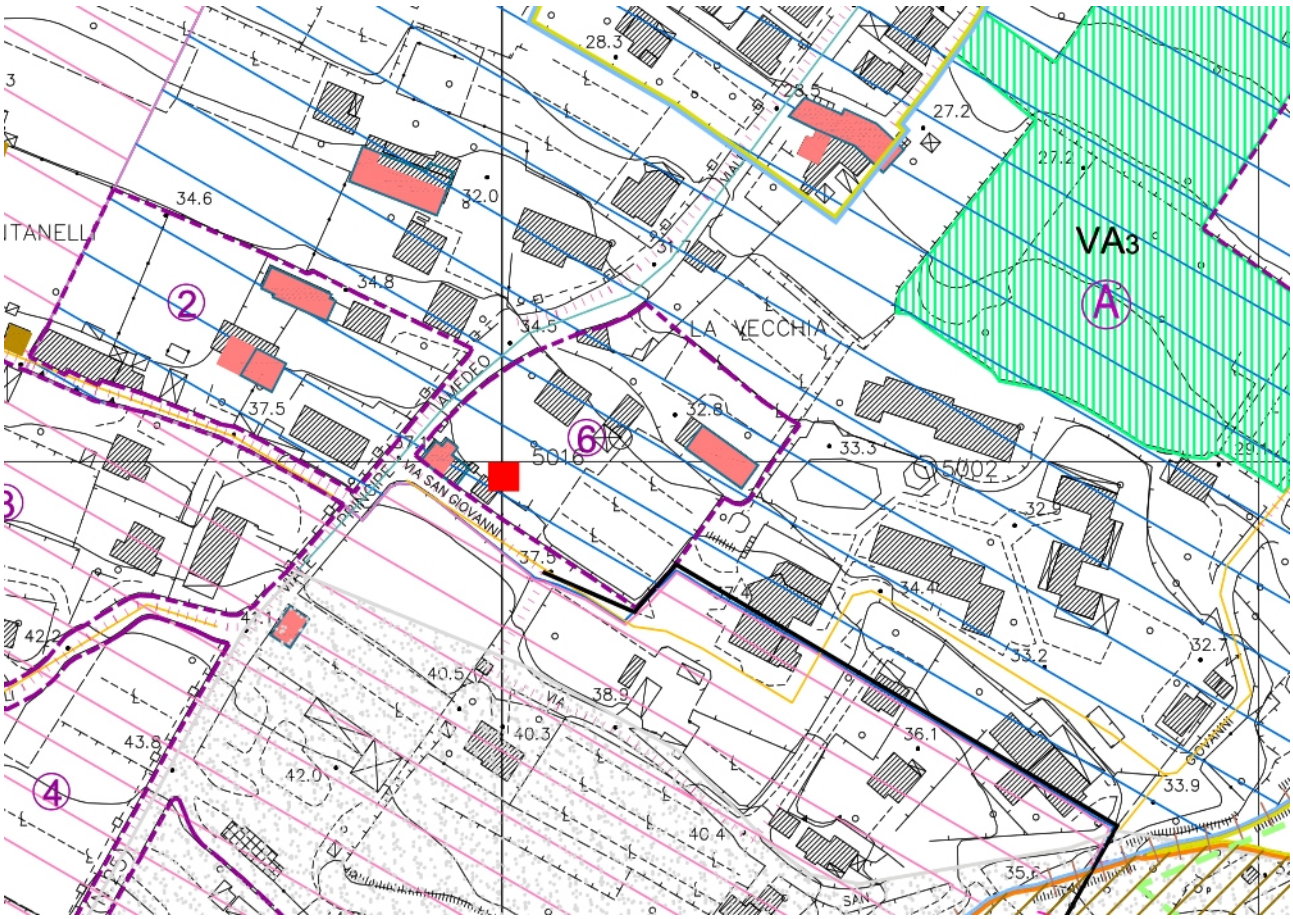


Alloggi previsti convenzionali 375 mc	Alloggi approvati	Volumetria prevista	Volumetria approvata
5	3	1.875	1.057

Estremi Convenzione: Prot. n. 12460 del 23.12.2010

Permesso a costruire / pratica edilizia	MC
P.C. n. 20 del 19.05.2011	337
P.C. n. 10 del 16.04.2012	345
P.C. n. 32 del 08.10.2013	375

Ambito 6. Località San Giovanni – Loc. La Vecchia

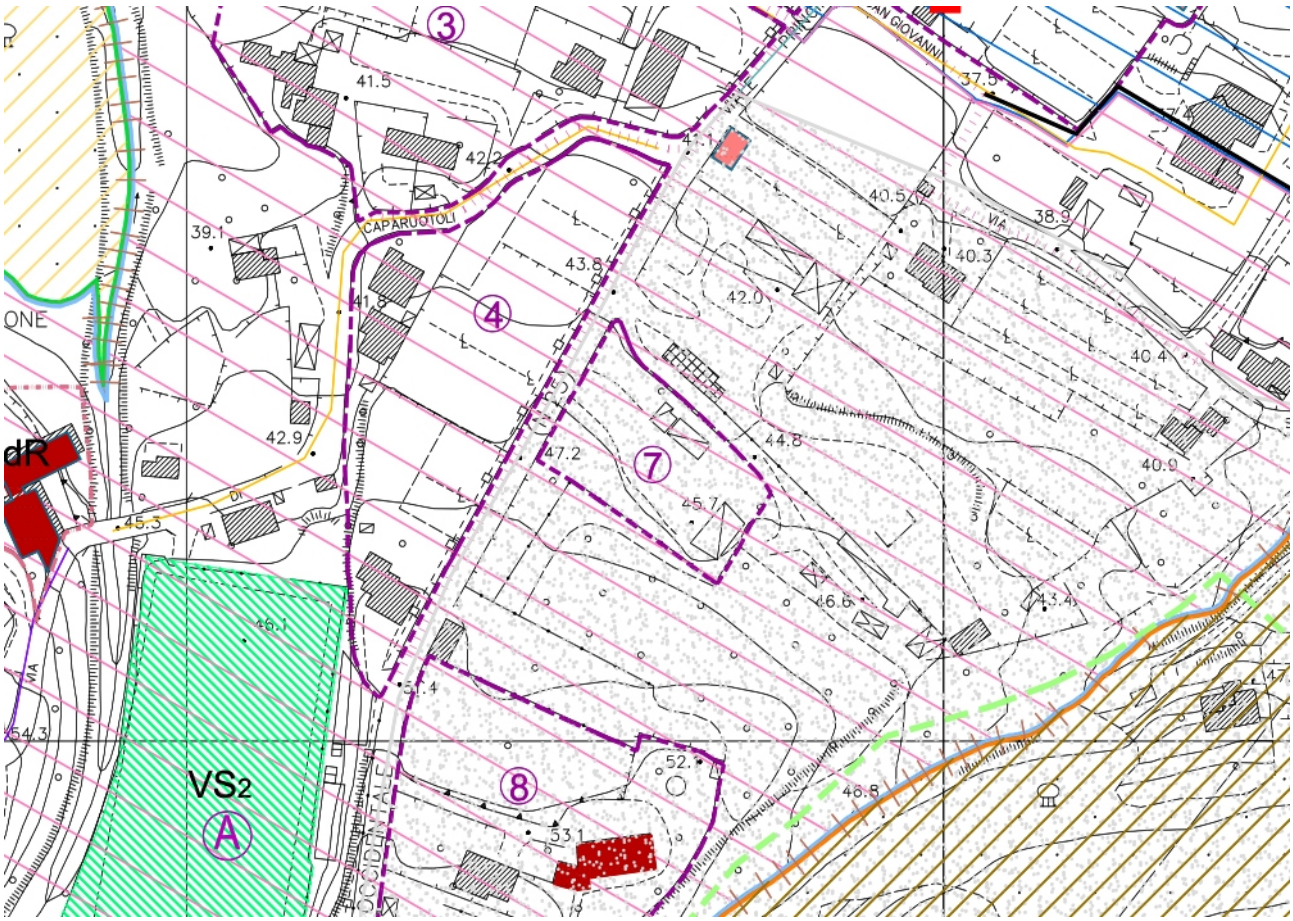


Alloggi previsti convenzionali 375 mc	Alloggi approvati	Volumetria prevista	Volumetria approvata
1	1	375	375

Estremi Convenzione: Prot. n. 3813 del 11.04.2008

Permesso a costruire / pratica edilizia	MC
P.C. n. 22 del 13.05.2009	375

Ambito 7. Viale Principe Amedeo nord / Località Capo al Piano nord

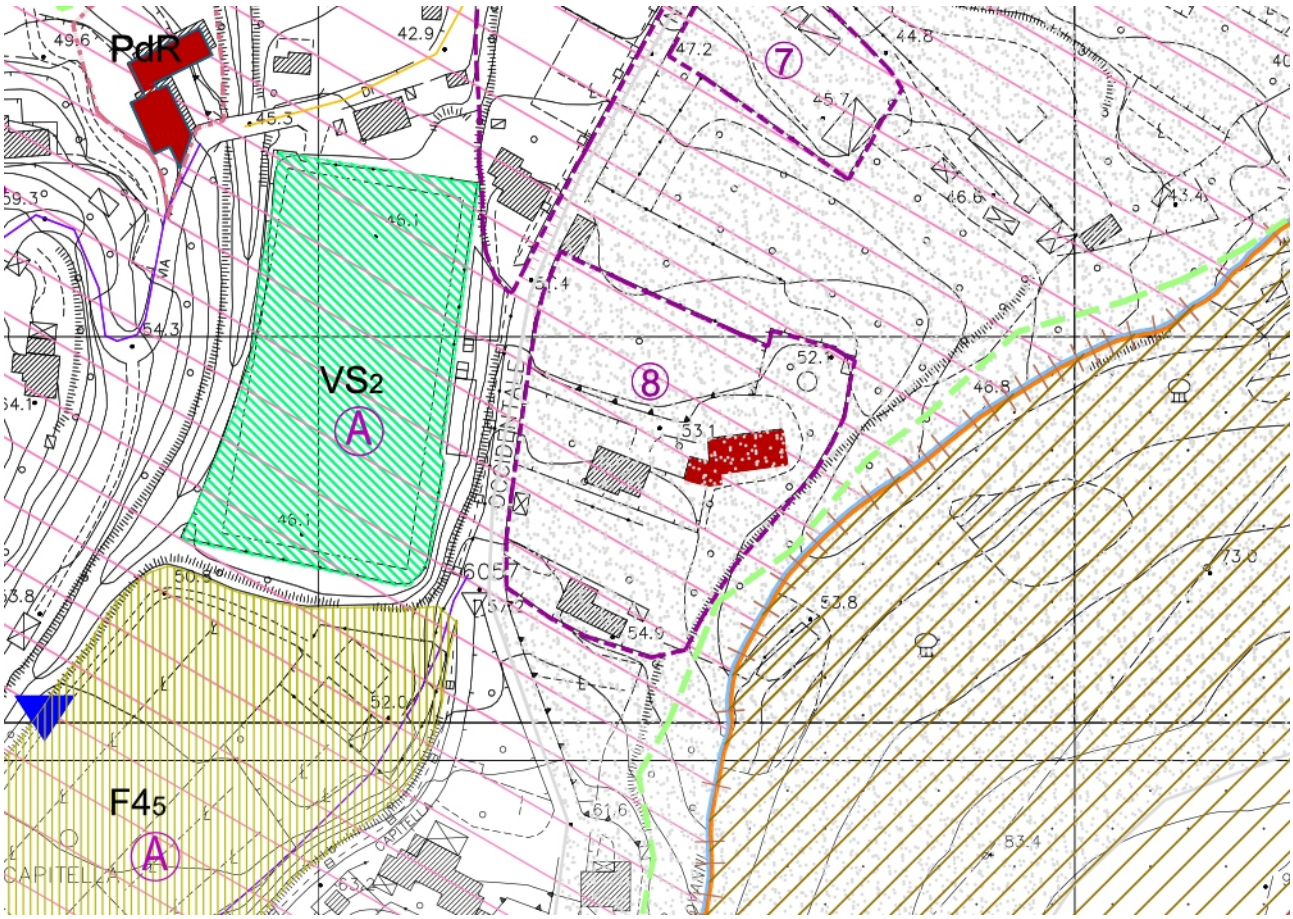


Alloggi previsti convenzionali 375 mc	Alloggi approvati	Volumetria prevista	Volumetria approvata
1	0	375	0

Estremi Convenzione: ----------

Permesso a costruire / pratica edilizia	MC
----------	----------

Ambito 8. Viale Principe Amedeo sud / Località Capo al Piano sud

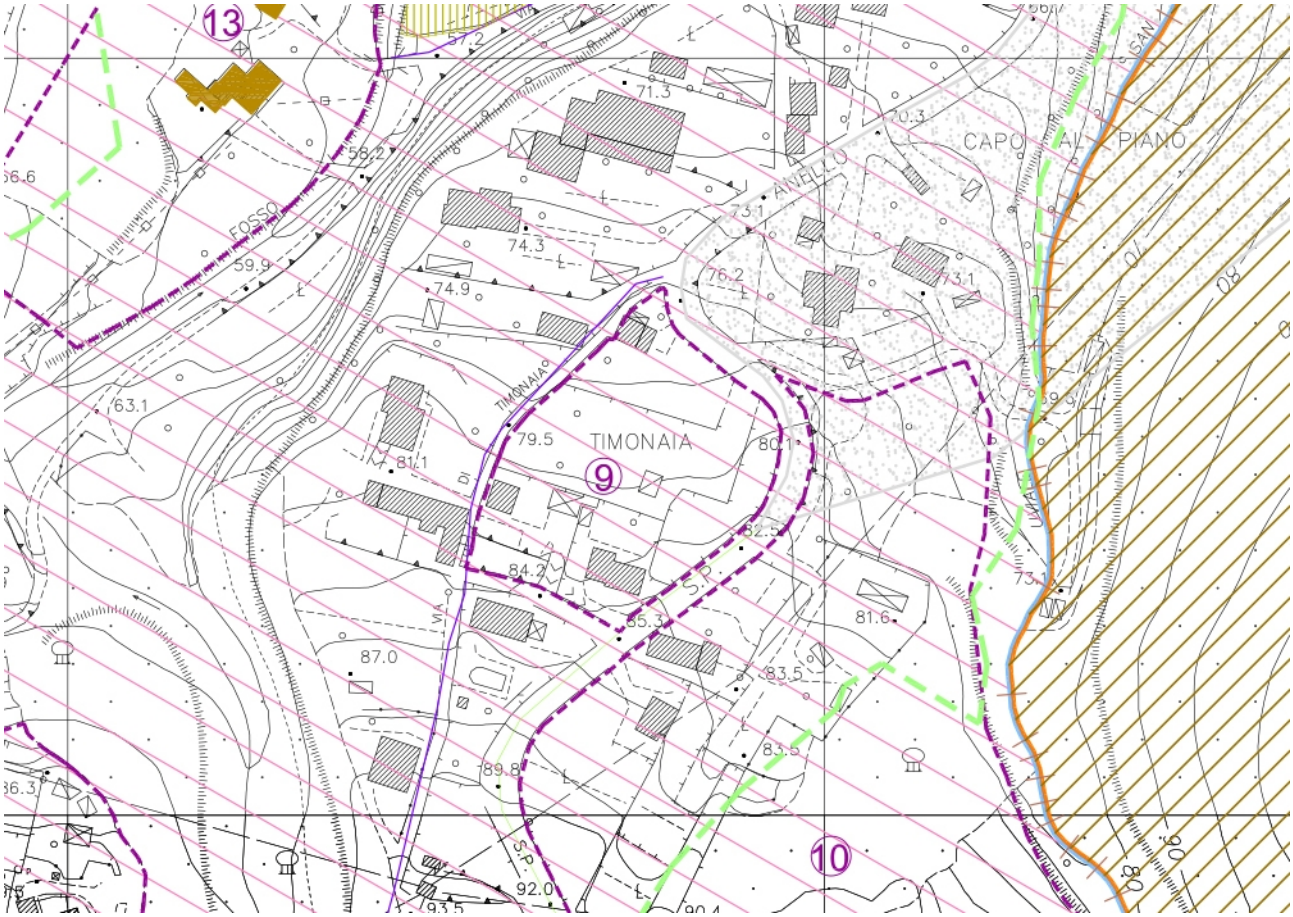


Alloggi previsti convenzionali 375 mc	Alloggi approvati	Volumetria prevista	Volumetria approvata
2	1	750	375

Estremi Convenzione: ----------

Permesso a costruire / pratica edilizia	MC
P.C. n. 09 del 11.07.2018	375

Ambito 9. Località Timonaia nord



Alloggi previsti convenzionali 375 mc	Alloggi approvati	Volumetria prevista	Volumetria approvata
1	1	375	375

Estremi Convenzione: 20.02.2008

Permesso a costruire / pratica edilizia	MC
P.C. n. 13 del 20.02.2008	375

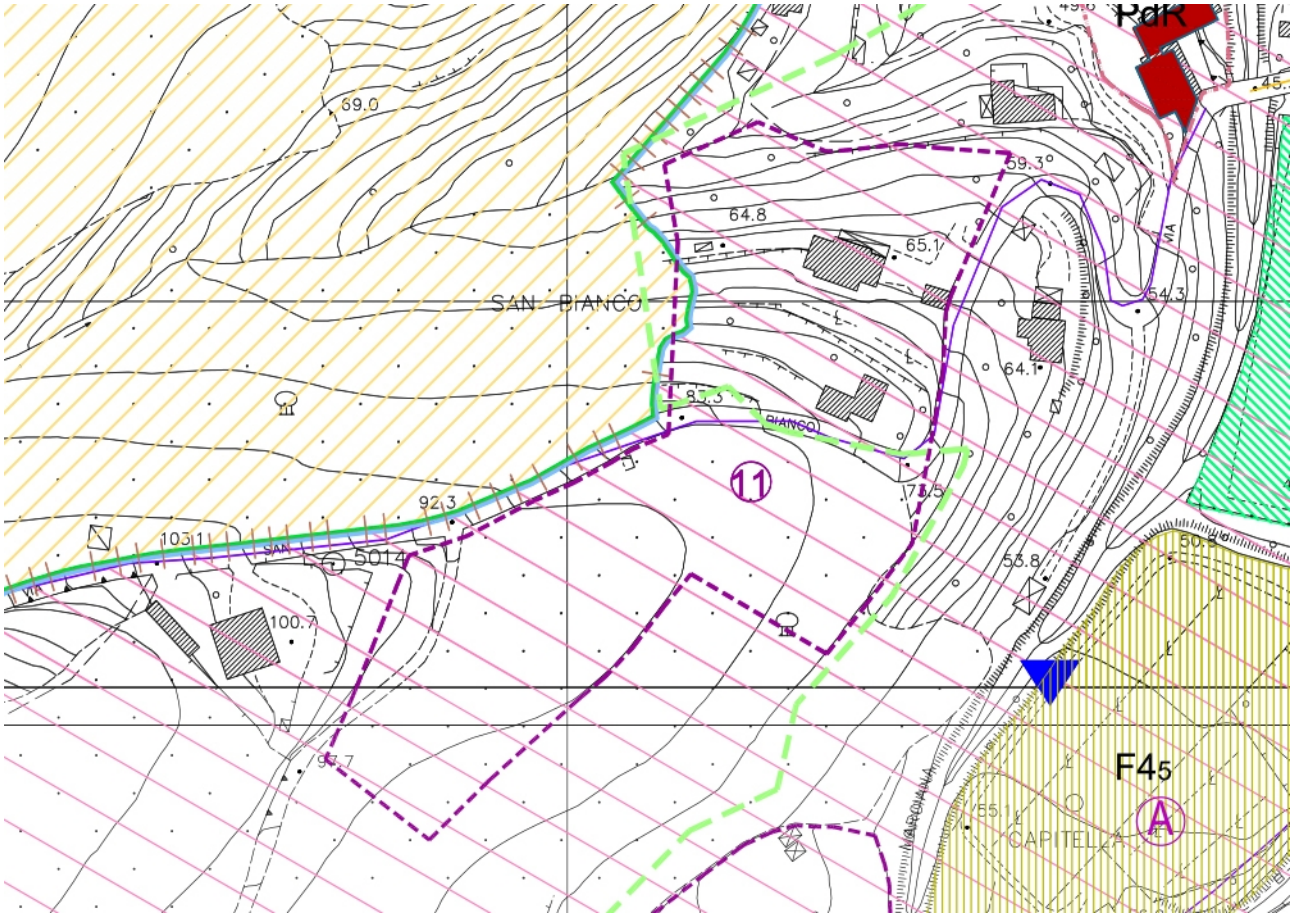
Ambito 10. Località Timonaia sud

Alloggi previsti convenzionali 375 mc	Alloggi approvati	Volumetria prevista	Volumetria approvata
9	7	3.375	2.625

Estremi Convenzione: Prot. n. 7426 del 22.07.2009

Permesso a costruire / pratica edilizia	MC
P.C. n. 64 del 16.12.2009	375
P.C. n. 02 del 09.02.2010	375
P.C. n. 27 del 03.09.2010	375
P.C. n. 13 del 08.03.2011	375
P.C. n. 09 del 03.04.2013	375
P.C. n. 14 del 27.06.2013	375
P.C. n. 01 del 25.02.2016	375

Ambito 11. Località San Bianco nord

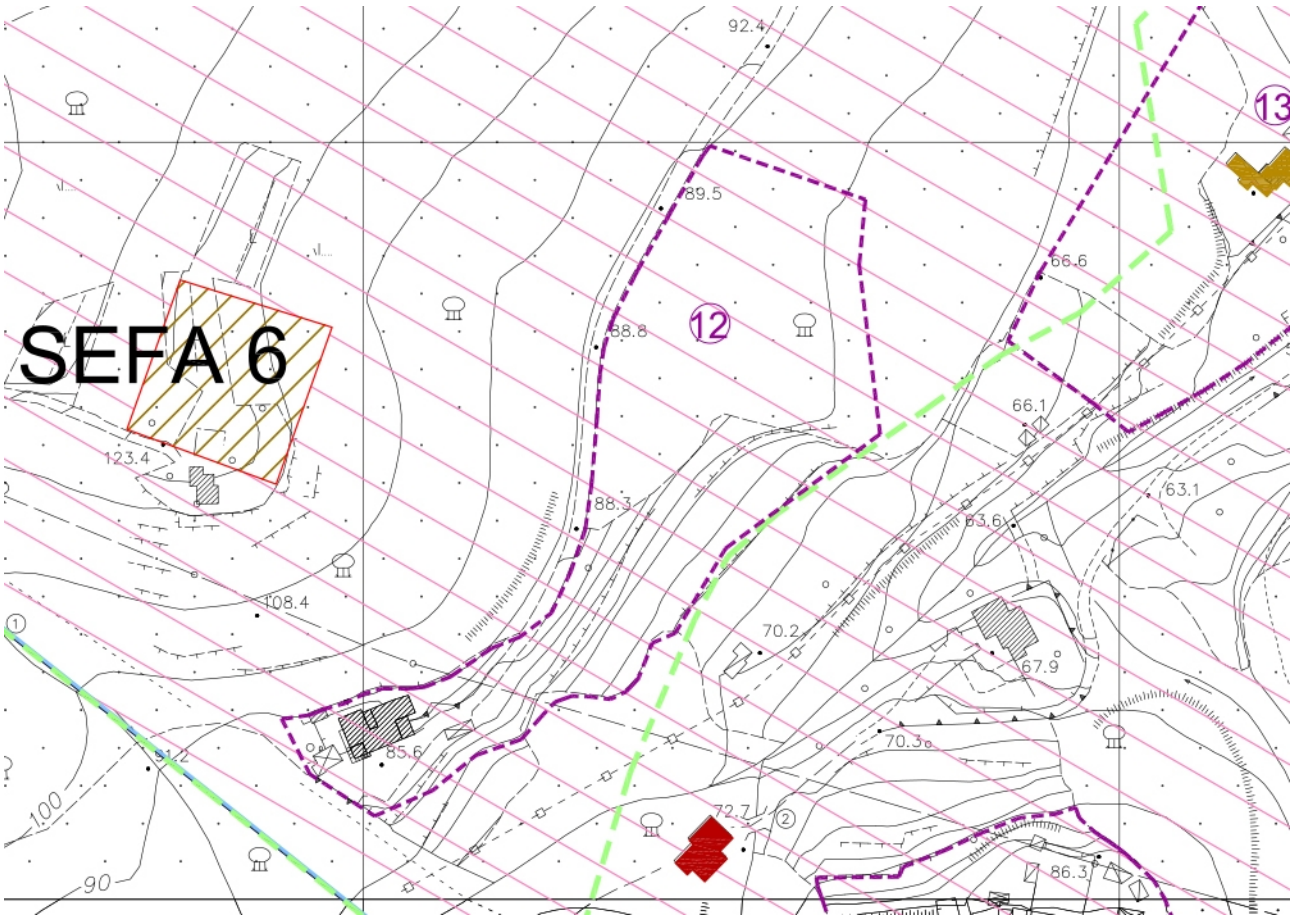


Alloggi previsti convenzionali 375 mc	Alloggi approvati	Volumetria prevista	Volumetria approvata
5	5	1.875	1.875

Estremi Convenzione: Prot. n. 10083 del 08.10.2009

Permesso a costruire / pratica edilizia	MC
P.C. n. 12 del 24.03.2010	375
P.C. n. 39 del 21.09.2011	375
P.C. n. 18 del 20.06.2012	375
P.C. n. 28 del 26.09.2012	375
P.C. n. 05 del 06.03.2013	375

Ambito 12. Località San Bianco sud

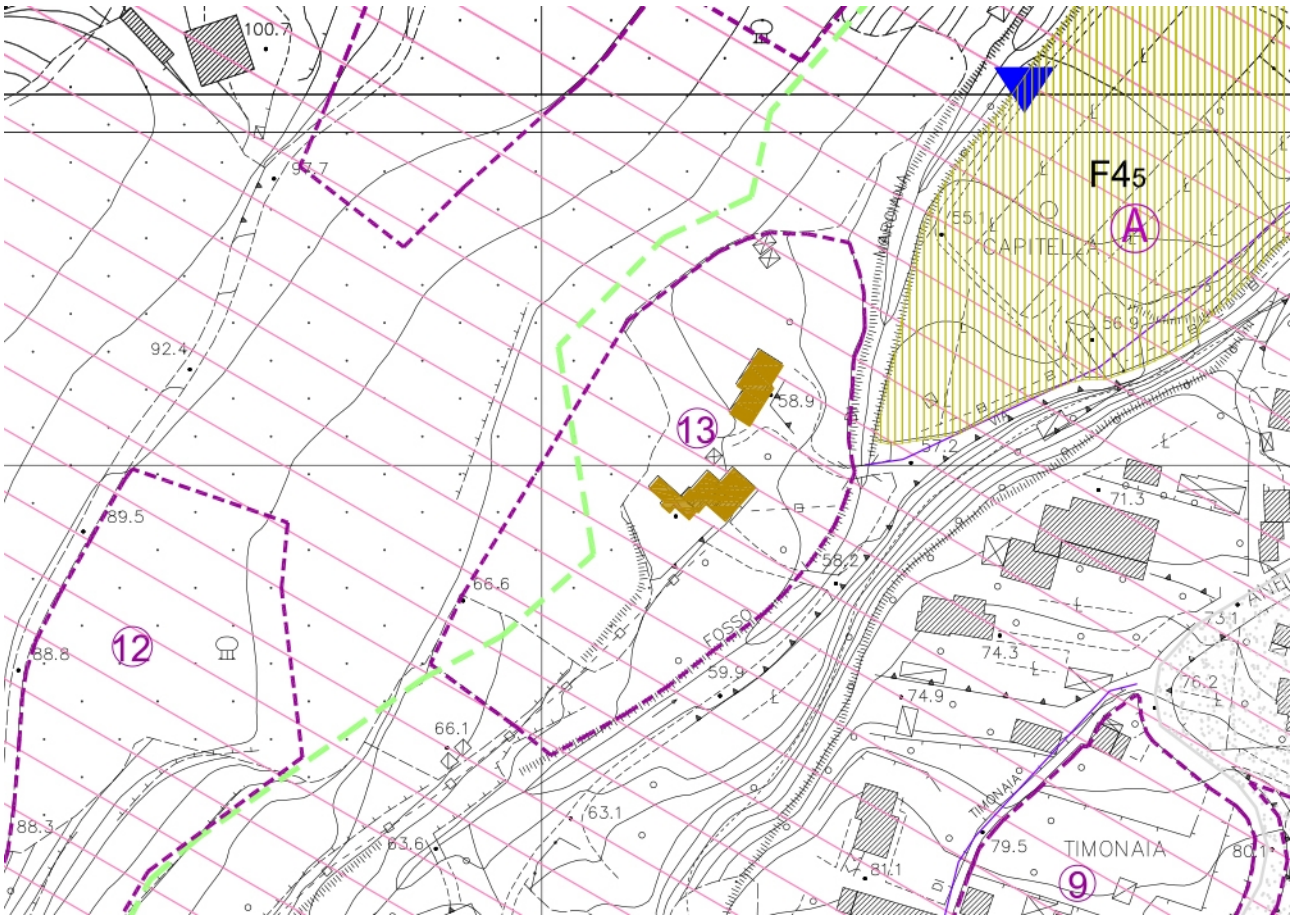


Alloggi previsti convenzionali 375 mc	Alloggi approvati	Volumetria prevista	Volumetria approvata
3	3	1.125	793

Estremi Convenzione: Prot. n. 4910 del 04.06.2012

Permesso a costruire / pratica edilizia	MC
P.C. n. 01 del 04.01.2013	234
P.C. n. 25 del 24.09.2013	375
P.C. n. 18 del 26.04.2016	184

Ambito 13. Località Capitella

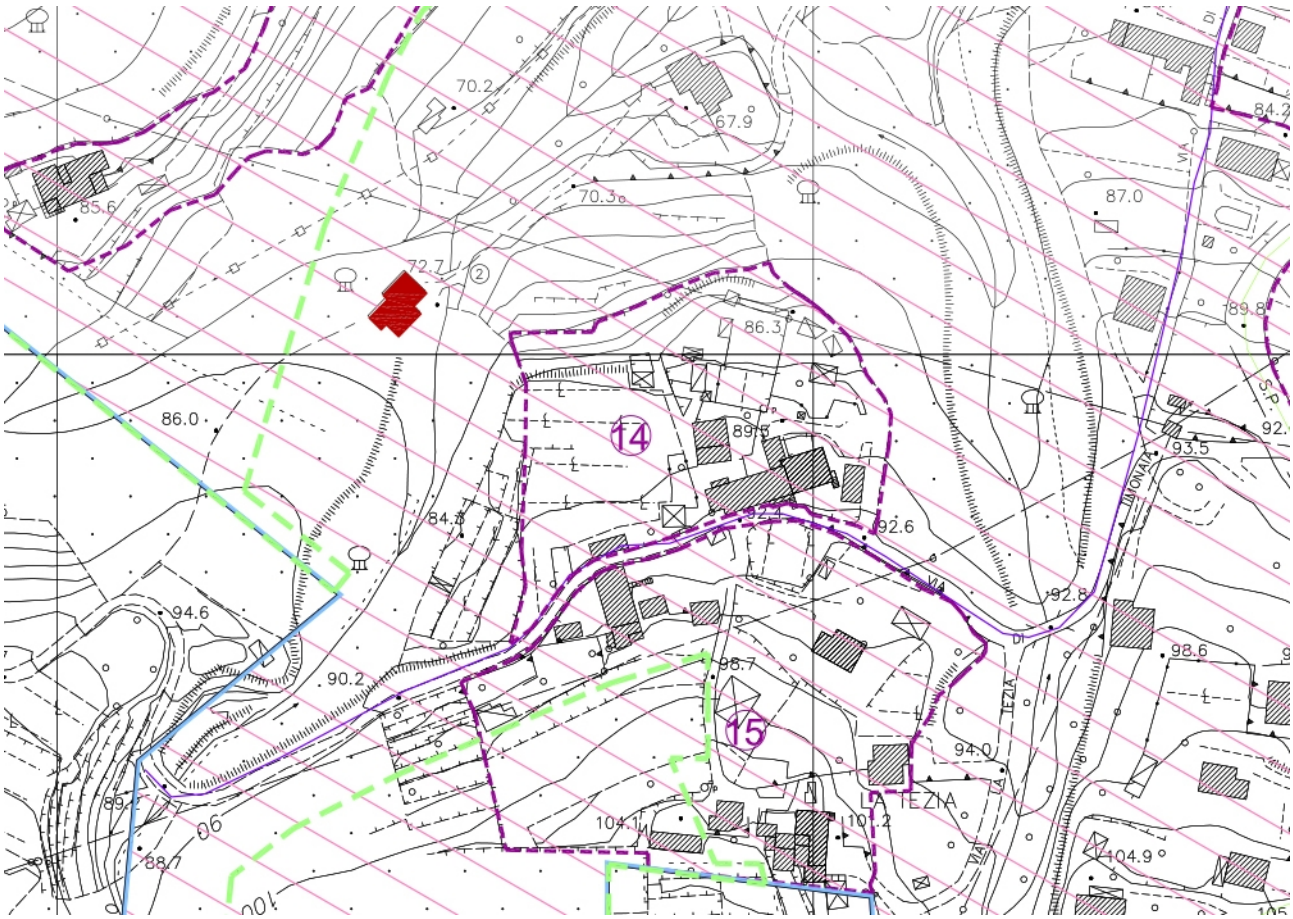


Alloggi previsti convenzionali 375 mc	Alloggi approvati	Volumetria prevista	Volumetria approvata
1	1	375	375

Estremi Convenzione: Prot. n. 10680 del 29.10.2009

Permesso a costruire / pratica edilizia	MC
P.C. n. 59 del 26.11.2009	375

Ambito 14. Località La Tezia nord

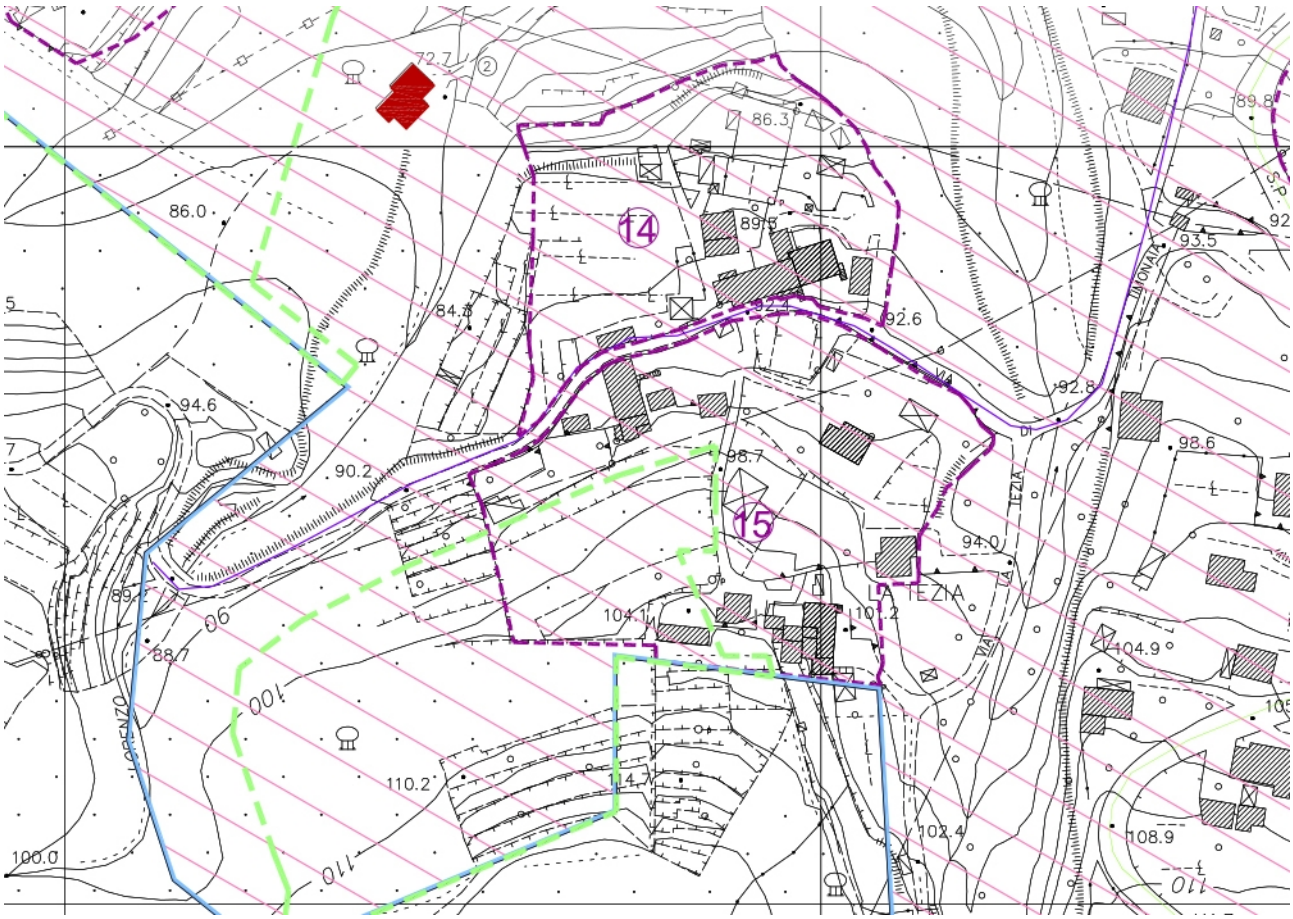


Alloggi previsti convenzionali 375 mc	Alloggi approvati	Volumetria prevista	Volumetria approvata
1	1+1	375	187,5

Estremi Convenzione: ----------

Permesso a costruire / pratica edilizia	MC
P.C. n. 16 del 23.08.2013	187,5

Ambito 15. Località La Tezia sud

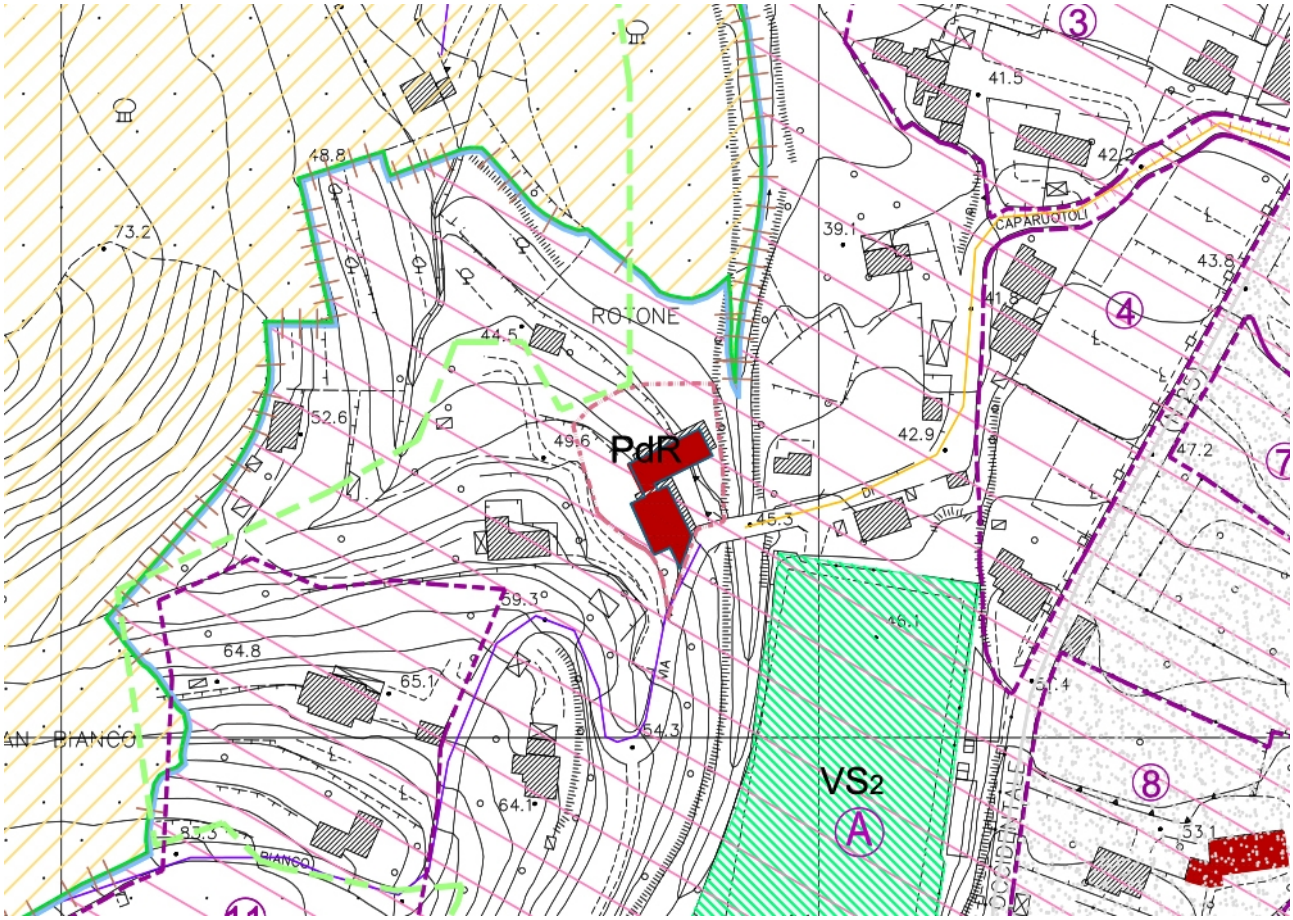


Alloggi previsti convenzionali 375 mc	Alloggi approvati	Volumetria prevista	Volumetria approvata
1	1	375	375

Estremi Convenzione: Prot. n. 10951 del 29.10.2009

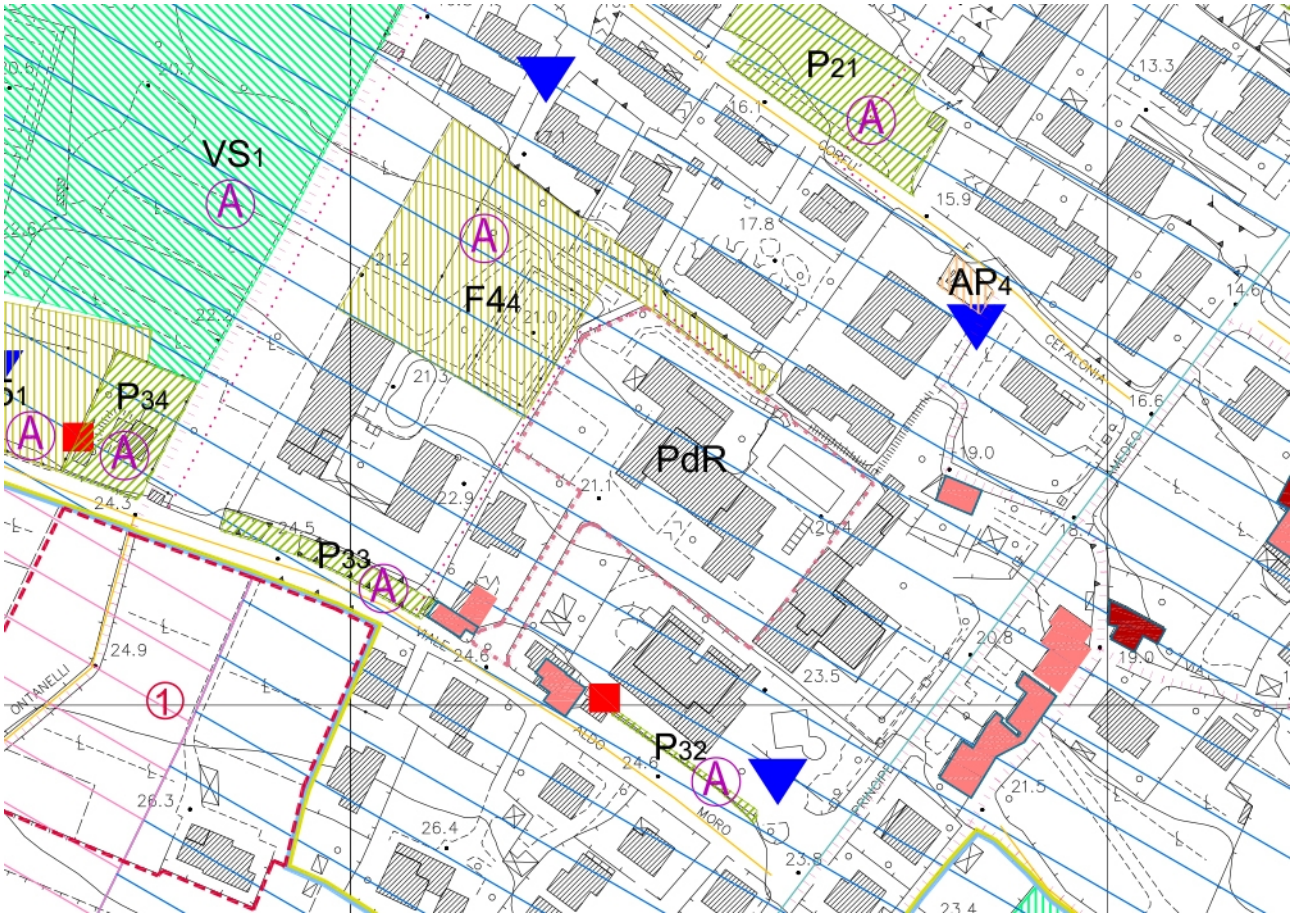
Permesso a costruire / pratica edilizia	MC
P.C. n. 61 del 11.12.2009	375

Piano di Recupero del Rotone



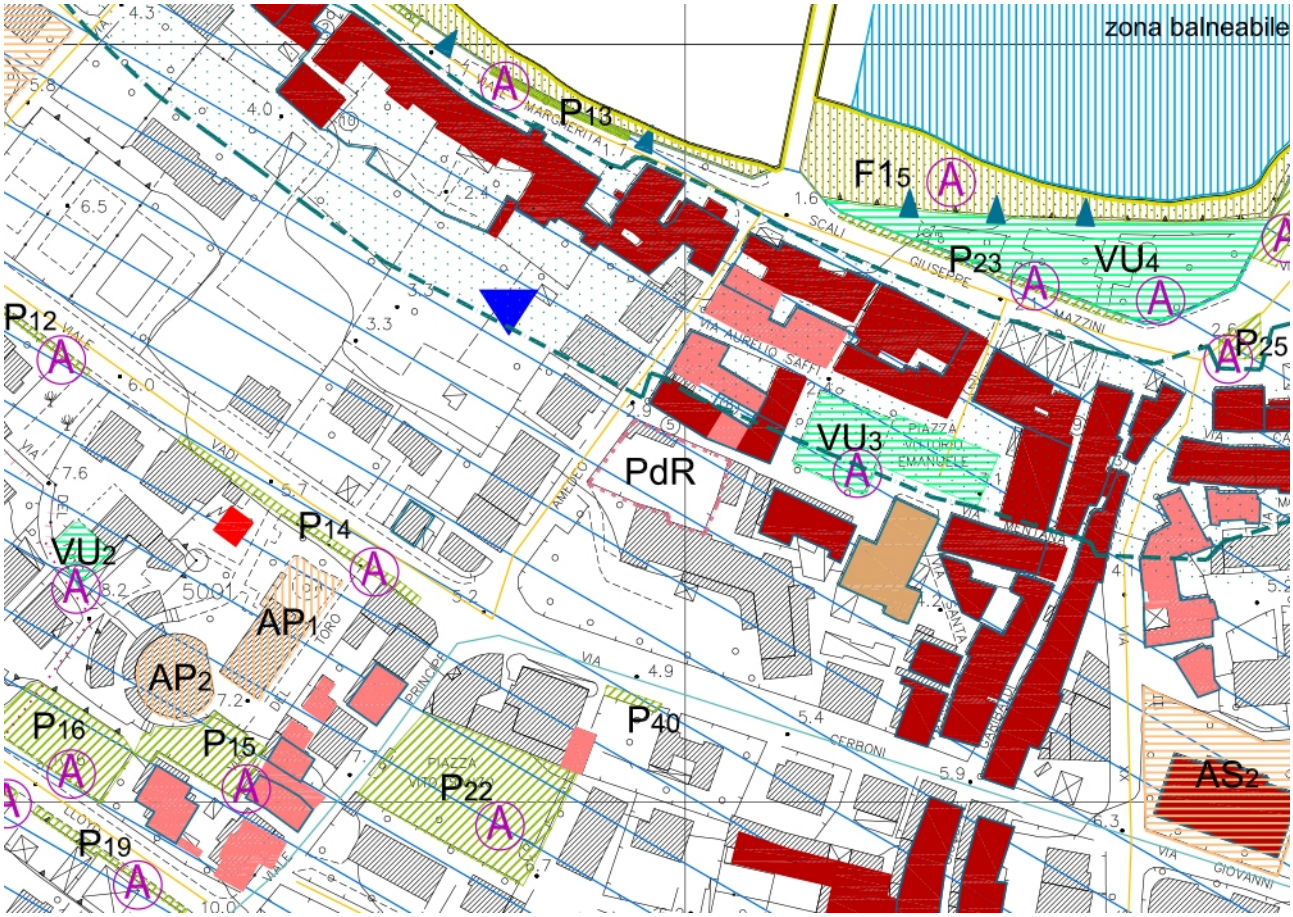
Attuazione	Estremi convenzione
Attuato	Repertorio n. 272 del 11.06.2009

Piano di Recupero Saint Claire



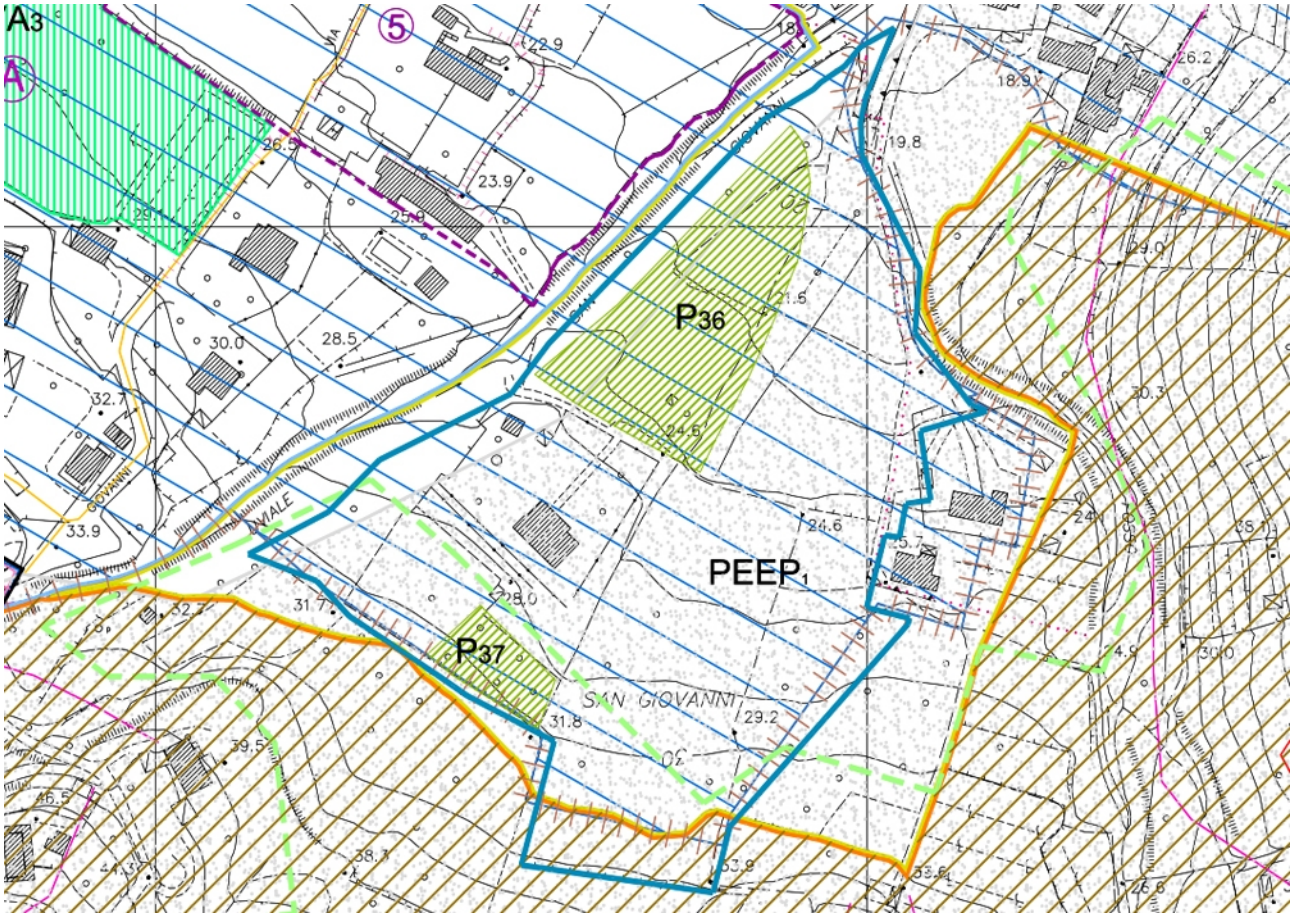
Attuazione	Estremi convenzione
Da attuare	Repertorio n. 237 del 19.03.2008

Piano di Recupero Viale Principe Amedeo



Attuazione	Estremi convenzione
Attuato	Prot. n. 3177 del 26.04.2016

PEEP S. Giovanni



Volumetria prevista	Volumetria approvata	SE residua
7.500 mc	1.875 mc	1.750 mq

Estremi Convenzione: Repertorio n. 54069 n. 18327 raccolta del 15 luglio 2004 e repertorio n. 60286 raccolta 20569 del 09 giugno 2006

Permesso a costruire / pratica edilizia	MC
P.C. n. 110 del 23.12.2004	----------
P.C. n. 61 del 06.10.2006	----------

7.2 Il monitoraggio degli ampliamenti del Patrimonio Edilizio Esistente

AMPLIAMENTI RESIDENZIALI				
N°	**RICHIEDENTE**	**M.C. richiesti**	**TITOLO ABILITATIVO**	**M.C. rilasciati**
1	FABIO MURZI	74,91	Permesso di Costruire n. 52/2007	74,91
2	BRIGNETTI MAILA	72,5	Permesso di Costruire n. 07/2008	72,5
3	BRIGNETTI MAILA	72,5	Permesso di Costruire n. 08/2008	72,5
4	MARTONI Laura	75	Permesso di Costruire n. 40/2007	75
5	CALANCHI ROBERTO	46,95	Permesso di Costruire n. 41/2007	46,95
6	BORLENGHI BRUNO	23,05	Permesso di Costruire n. 39/2009	23,05
7	ALLORI LORENZO	144	Permesso di Costruire n. 47/2007	144
8	ARNALDI LOREDANA	65,08	Permesso di Costruire n. 29/2008	65,08
9	MORSELLI GIANCARLO	62,89	Permesso di Costruire n. 32/2009	62,89
10	WILKINSON	73,54	ARCHIVIATA	
11	CALDARERA ALESSANDRO	165,65	Permesso di Costruire n. 26/2008	165,65
12	CHIUCHIU GIOVANNA	66,1	Permesso di Costruire n. 04/2011	66,1
13	BERNOTTI ED ALTRI	140,36	Permesso di Costruire n. 45/2008	140,36
14	CORSI GIGLIOLA	26,7	Permesso di Costruire n. 44/2008	26,7
15	ESPOSITO RENATO	80,28	Permesso di Costruire n. 65/2008	80,28
16	VITIELLO TOMMASINO	72,96	permesso di Costruire n. 16/2008	72,96
17	PAGNI GINO	75	Permesso di Costruire n. 12/2008	75
18	MAZZEI ENRICO	332,71	Permesso di Costruire n. 55/2007	332,71
19	D'ONOFRIO RENATO	62,01	Permesso di Costruire n. 66/2008	62,01
20	GIORNI GIULIA	35,97	Permesso di Costruire n. 27/2008	35,97
21	GIORNI LUCIANO	17,86	Permesso di Costruire n. 28/2008	17,86
22	DI BANELLA FABIANO	45,15	Permesso di Costruire n. 24/2008	45,15
23	MAZZEI ANTONIO	85,84	Permesso di Costruire n. 02/2009	85,84
24	CARDELLA Adilio	170	Permesso di Costruire n. 56/2009	170
25	LAVAZZA ROSANNA	77,71	Permesso di Costruire n. 52.2009	77,71
26	LAI COSIMO	233	Permesso di Costruire n. 19.2010	233
27	ARTIFONI E SALVONI	167,9	Permesso di Costruire n. 10/2010	167,9
28	GENTILI GIOVANNI	297,1	Permesso di Costruire n. 61/2008	297,1
29	REGINE GIUSEPPINA	247,7	Permesso di Costruire n. 33/2008	247,7
30	IMMOBILIARE QUATTRO ELLE	140,78	Permesso di Costruire n. 34/2008	140,78
31	REGINE BRUNO	41,94	Permesso di Costruire n. 03/2009	41,94

AMPLIAMENTI RESIDENZIALI				
N°	**RICHIEDENTE**	**M.C. richiesti**	**TITOLO ABILITATIVO**	**M.C. rilasciati**
32	BARTALUCCI ALBERTO	66,1	Permesso di Costruire n. 37/2008	66,1
33	CINQUE ANNA GLORIA	40,23	Permesso di Costruire n. 64/2008	40,23
34	HILBE RICCARDO	76,38	Permesso di Costruire n. 21/2009	76,38
35	SARDI LUCIA	81	Permesso di Costruire n. 21/2010	81
36	DE ANGELI MASSIMO	178,13	Permesso di Costruire n. 36/2008	178,13
37	CALDARERA MARIO	138,79	Permesso di Costruire n. 10/2009	138,79
38	LENCIONI PAOLA	56,22	Permesso di Costruire n. 27/2009	56,22
39	LLOYD PATRIZIO	73,8	Permesso di Costruire n. 20/2009	73,8
40	CALCE TOMMY	113,4	Permesso di Costruire n. 01/2009	113,4
41	LUPI CONCETTA	75	Permesso di Costruire n. 63/2009	75
42	MAZZEI MARIO	71,74	Permesso di Costruire n. 38/2009	71,74
43	MAZZEI Lorenzo	75	Permesso di Costruire n. 57/2009	75
44	CIOFFI Sabatino ed altri	75	Permesso di Costruire n. 11/2010	75
45	TOSCANO Alessandro	36	Permesso di Costruire n. 03/2010	36
46	DAGNINO Delia	59,8	Permesso di Costruire n. 20/2010	59,8
47	BARTOLINI Dina	74,61	Permesso di Costruire n. 11/2011	74,61
48	BERNARDESCHI Walter	85,2	Permesso di Costruire n. 37/2010	85,2
49	GHEZZI Maria Cristina	72,6	Permesso di Costruire n. 06/2010	72,6
50	LILLI Lamberto ed altri	150	Permesso di Costruire n. 15/2011	150
51	NEGRI Franco ed altri	28,83	Permesso di Costruire n. 28/2010	28,83
52	CIMA Giovanni	72,03	Permesso di Costruire n. 31/2010	72,03
53	PAOLINI Pietro	75	Permesso di Costruire n. 43/2010	75
54	DUCCI Emidio	75	Permesso di Costruire n. 04/2012	75
59	GRAUSO GIUSEPPE	64,77	Permesso di Costruire n. 18/2011	64,77
60	GISTRI Giampaolo	75	Permesso di Costruire n. 06/2012	75
61	RUSSO Maria Luisa	87,48	Permesso di Costruire n. 10/2011	87,48
62	PAOLINI Anna Dina	75	Permesso di Costruire n. 19/2011	75
63	DEGLI INNOCENTI Sila	75	Permesso di Costruire n. 41/2011	75
64	ROVAI Enrico	97,74	Permesso di Costruire n. 20/2014	97,74
65	ADRIANI Caterina	49,35	Permesso di Costruire n. 49/2011	49,35
66	SOVRANO Silvia	181,42	ARCHIVIATA	
67	SOC. BILEASING	34,94	Permesso di Costruire n. 05/2014	34,94
68	VOLPI Ercole	179,45	Permesso di Costruire n. 44/2011	179,45
69	PERULIVO Mirella	75	Permesso di Costruire n. 42/2011	75

AMPLIAMENTI RESIDENZIALI				
N°	**RICHIEDENTE**	**M.C. richiesti**	**TITOLO ABILITATIVO**	**M.C. rilasciati**
70	PARDINI Sara	99,84	ARCHIVIATA	
71	VIGIANI Leonardo	75	Permesso di Costruire n. 50/2011	75
72	ADRIANI Massimiliano	66,58	Permesso di Costruire n. 25/2014	66,58
73	SARDI Lorenzo	75	Permesso di Costruire n. 09/2012	75
74	ALLORI Grazia	75	Permesso di Costruire n. 13/2013	75
75	BALDERI Luciana	27	Permesso di Costruire n. 16/2012	27
76	VACCARI Paolo	11,12	Permesso di Costruire n. 37/2013	11,12
77	SOLDATI MASSIMO	6,84	S.C.I.A. Prot. 4546/2012	6,84
78	BERTI Guido	129,6	Permesso di Costruire n. 18/2013	129,6
79	GHERARDINI M. ed altri	68,5	Permesso di Costruire n. 08/2013	68,5
80	SOC BILEASING	64,92	Permesso di Costruire n. 05/2014	64,92
81	FUMAGALLI Anna	36,45	Permesso di Costruire n. 26/2014	36,45
82	DE PLANTA RENAUD F.	75	Permesso di Costruire n. 17/2013	75
83	LUPI Mario	41,48	Archiviata	
84	Immobiliare ALBA	209,88	Permesso di Costruire n. 38/2013	209,88
85	TRAVERSARI Riccardo ed altri	75	Permesso di Costruire n. 36/2013	75
86	PIERULIVO Mirella	75	Permesso di Costruire n. 33/2013	75
87	MAZZEI Giorgio	58,92	Permesso di Costruire n. 31/2014	58,92
88	Soc. NOVINIA	53,84	Permesso di Costruire n. 22/2014	53,84
89	LO CASO Antonio	64,72	Permesso di Costruire n. 5/2015	
90	MARTINI Ida	30,8	Permesso di Costruire n. 4/2015	
91	LONGO Paolo	66,32	Permesso di Costruire n. 27/2014	66,32
92	PAOLINI Stefania	133	Permesso di Costruire n. 30/2016	133
93	PERIA Simonetta	75	Permesso di Costruire n. 31/2016	75
94	FRANCHINI Tommaso	56,34		
95	TURATTI Yves Jean Luc	144		
TOTALE RILASCIATI		**7.341,16 MC**		

AMPLIAMENTI TURISTICO RICETTIVI				
N°	**RICHIEDENTE**	**M.C. richiesti**	**TITOLO ABILITATIVO**	**M.C. rilasciati**
1	ANTONINI MAURO	1031,44	Permesso di Costruire n. 70/2006	1031,44
2	ANSELMI EDAMO	39,82	Permesso di Costruire n. 06/2007	39,82
TOTALE		**1.071,26 MC**		

AMPLIAMENTI ARTIGIANALI			
N°	**RICHIEDENTE**	**M.Q. richiesti**	**TITOLO ABILITATIVO**
1	LUPI GIORGIO	96,48	Permesso di Costruire n. 11/2016
2	BERTI GIULIANA	100	Permesso di Costruire n. 21/2016
TOTALE		**196,48 MQ**	

7.3 Il monitoraggio dei cambi di destinazione d'uso a residenziale

UTOE 1			
N°	**RICHIEDENTE**	**M.C.**	**TITOLO ABILITATIVO**
1	AVELLA MARIA PINA	250	SCIA Prot. n. 9785/2012
2	BROGI PIERO	90	Permesso a Costruire 13/2013
3	SCOTTO MARIA RITA	41	SCIA Prot. n. 9306/2012
4	MAZZEI GIOVANNI	99	SCIA Prot. n. 9949/2012
5	GRAUSO GIUSEPPE	46	Permesso a Costruire 16/2010
6	PAOLINI PIERO	226	SCIA Prot. n. 2711/2010
TOTALE		**752 MC**	

UTOE 3			
N°	**RICHIEDENTE**	**M.C.**	**TITOLO ABILITATIVO**
1	LUPI ALBERTINA	250	SCIA Prot. n. 8347/2010
2	VAI DANTE	98	SCIA Prot. n. 4801/2012
3	GALIZZI ALESSANDRO	175	SCIA Prot. n. 8077/2012
4	MARTONI LAURA	190	SCIA Prot. n. 9750/2016
TOTALE		**713 MC**	

UTOE 4			
N°	**RICHIEDENTE**	**M.C.**	**TITOLO ABILITATIVO**
1	SPINOLA FRANCA	121,5	SCIA Prot. n. 9684/2015
2	PAOLINI PIETRO	205	Permesso a Costruire n. 43/2010
3	BARTALUCCI ALBERTO	67	Permesso a Costruire n. 27/2016
TOTALE		**393,5 MC**	

7.4 Sintesi dell'attuazione delle previsioni di R.U.

Ambito	Alloggi previsti convenzionali (375 mc)	Alloggi approvati	Volumetria prevista (mc)	Volumetria approvata (mc)	Volumetria residua (mc)
1	4	5	1.500	1.479	**21**
2	1	0	375	0	**375**
3	2	2+1	750	750	**0**
4	1	0	375	0	**375**
5	5	3	1.875	1.057	**818**
6	1	1	375	375	**0**
7	1	0	375	0	**375**
8	2	1	750	375	**375**
9	1	1	375	375	**0**
10	9	7	3.375	2.625	**750**
11	5	5	1.875	1.875	**0**
12	3	3	1.125	793	**332**
13	1	1	375	375	**0**
14	1	1+1	375	187,5	**187,5**
15	1	1	375	375	**0**
TOTALE	**38**	**33**	**14.250**	**10.641,5**	**3.608,5**

Piano di Recupero	Attuazione
Piano di Recupero del Rotone	Attuato
Piano di Recupero Saint Claire	Da attuare
Piano di Recupero Viale Principe Amedeo	Attuato

PEEP	Attuazione	SE residua
S. Giovanni	Parzialmente attuato	1.750 mq

UTOE 1							
Previsione R.U.		**Realizzato o con P.C. rilasciato**		**Da realizzare con convenzione valida**		**Residui Volumi**	
Volume (mc)	Unità	Volume (mc)	Unità	Volume (mc)	Unità	Volume (mc)	Unità
0	0	0	0	0	0	**0**	**0**

UTOE 2							
Previsione R.U.		**Realizzato o con P.C. rilasciato**		**Da realizzare con convenzione valida**		**Residui Volumi**	
Volume (mc)	Unità	Volume (mc)	Unità	Volume (mc)	Unità	Volume (mc)	Unità
14.250	38	10.641,5	28,3	0	0	**3.608,5**	**9,6**

UTOE 3							
Previsione R.U.		**Realizzato o con P.C. rilasciato**		**Da realizzare con convenzione valida**		**Residui Volumi**	
Volume (mc)	Unità	Volume (mc)	Unità	Volume (mc)	Unità	Volume (mc)	Unità
3.750	10	0	0	0	0	**3.750**	**10**

UTOE 4							
Previsione R.U.		**Realizzato o con P.C. rilasciato**		**Da realizzare con convenzione valida**		**Residui Volumi**	
Volume (mc)	Unità	Volume (mc)	Unità	Volume (mc)	Unità	Volume (mc)	Unità
3.750	10	0	0	0	0	**3.750**	**10**

VOLUMETRIA DERIVANTI DAL PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE DELL'ABITATO
(rilevazione al 24 ottobre '13)

UTOE	ATTUAZIONE (MC)
UTOE 1	2.360
UOTE 2	2.348
UOTE 3	460
UTOE 4	1.697

7.5 Il monitoraggio degli standard pubblici

PARCHEGGIO PUBBLICO (P1-P2)				
UTOE	N.	Esistente	In attuazione	Progetto
“ Il Centro abitato”	P1	152 mq	----------	----------
“ Il Centro abitato”	P2	----------	----------	1.876 mq
“ Il Centro abitato”	P3	126 mq	----------	
“ Il Centro abitato”	P4	----------	----------	189 mq
“ Il Centro abitato”	P7	288 mq	----------	
“ Il Centro abitato”	P9	760 mq	----------	222 mq
“ Il Centro abitato”	P10	100 mq	----------	----------
“ Il Centro abitato”	P12	59 mq	----------	----------
“ Il Centro abitato”	P13	67 mq	----------	----------
“ Il Centro abitato”	P14	143 mq	----------	----------
“ Il Centro abitato”	P15	402 mq	----------	----------
“ Il Centro abitato”	P17	----------	----------	111 mq
“ Il Centro abitato”	P18	----------	----------	100 mq
“ Il Centro abitato”	P19	----------	----------	91 mq
“ Il Centro abitato”	P20	102 mq	----------	----------
“ Il Centro abitato”	P21	1.590 mq	----------	----------
“ Il Centro abitato”	P22	1.405 mq	----------	----------
“ Il Centro abitato”	P23	145 mq	----------	----------
“ Il Centro abitato”	P24	485 mq	----------	----------
“ Il Centro abitato”	P25	----------	----------	99mq

PARCHEGGIO PUBBLICO (P1-P2)				
UTOE	**N.**	**Esistente**	**In attuazione**	**Progetto**
“ Il Centro abitato”	P26	1.682 mq	----------	----------
“ Il Centro abitato”	P28	1.534 mq	----------	----------
“ Il Centro abitato”	P29	833 mq	----------	----------
“ Il Centro abitato”	P30	1.943 mq	----------	
“ Il Centro abitato”	P31	----------	----------	2.495 mq
“ Il Centro abitato”	P32	136 mq	----------	----------
“ Il Centro abitato”	P33	323 mq	----------	----------
“ Il Centro abitato”	P34	772 mq	----------	772mq
“ Il Centro abitato”	P36	3.258 mq	----------	----------
“ Il Centro abitato”	P37	----------	----------	525 mq
“ Il Centro abitato”	P38	----------	----------	1.324 mq
“ Il Centro abitato”	P39	----------	----------	1.025 mq
“ Il Centro abitato”	P40	44 mq	----------	----------
“ Il Centro abitato”	P40	2.071 mq	----------	----------
TOTALE		**18.420 mq**	**----------**	**8.929 mq**

PARCHEGGIO PUBBLICO – STANDARD PORTUALE (P3)				
UTOE	**N.**	**Esistente**	**In attuazione**	**Progetto**
“ Il Centro abitato”	P5*	489 mq	----------	----------
“ Il Centro abitato”	P6*	1.097 mq	----------	----------
“ Il Centro abitato”	P8*	725 mq	----------	----------
“ Il Centro abitato”	P11*	1.172 mq	----------	----------
“ Il Centro abitato”	P16*	1.172 mq	----------	----------
“ Il Centro abitato”	P27*	1.415 mq	----------	----------
“ Il Centro abitato”	P35*	----------	----------	4.582 mq
TOTALE		**6.073 mq**		**4.582 mq**

ATTREZZATURE SCOLASTICHE (AS)				
UTOE	**N.**	**Esistente**	**In attuazione**	**Progetto**
“ Il Centro abitato”	AS1	4.559 mq	----------	----------
“ Il Centro abitato”	AS2	1.569 mq	----------	----------
TOTALE		**6.128 mq**	----------	----------

VERDE PUBBLICO (VA – VU)				
UTOE	**N.**	**Esistente**	**In attuazione**	**Progetto**
“ Il Centro abitato”	VA1	1.354 mq	----------	----------
“ Il Centro abitato”	VA2	1.157 mq	----------	----------
“ Il Centro abitato”	VU1	----------	----------	12.031 mq
“ Il Centro abitato”	VU2	137 mq	----------	----------
“ Il Centro abitato”	VU3	868 mq	----------	----------
“ Il Centro abitato”	VU4	1.789 mq	----------	----------
“ Il Centro abitato”	VU5	----------	----------	622 mq
“ Il Centro abitato”	VU6	----------	----------	5.118 mq
TOTALE “ Il Centro abitato”		**5.305 mq**	----------	**17.771 mq**
“ Capitella”	VA3	----------	----------	10.680 mq
TOTALE “ Capitella”		**----------**	----------	**10.680 mq**
TOTALE		**5.305mq**	----------	**28.451mq**

VERDE SPORTIVO (VS)				
UTOE	**N.**	**Esistente**	**In attuazione**	**Progetto**
“ Il Centro abitato”	VS1	11.404 mq	----------	----------
TOTALE “ Il Centro abitato”		**11.404 mq**	----------	----------
“ Capitella”	VS2	5.964 mq	----------	----------
TOTALE “ Capitella”		**5.964 mq**	----------	----------
TOTALE		**17.368 mq**	----------	----------

8. IL DIMENSIONAMENTO RESIDUO DEL PIANO STRUTTURALE

Il Piano Strutturale vigente di Marciana Marina, all'articolo 39 delle Norme Tecniche, in riferimento alle UTOE, stabilisce che:

"5. In fase di attuazione del Regolamento Urbanistico possono essere ammessi dei trasferimenti tra UTOE limitrofe non superando nel complesso il carico massimo previsto dal PS."

UTOE 1 - "Paese"

Tipologia edificatoria	Previsioni P.S.	Previsioni R.U.		Residuo P.S.	
		Progetto	Attuato	Volume (mc)	SE (mq)
Residenza privata	–	--	--	–	--
Residenza pubblica	mc. 7.500	mc. 1.875	mc. 1.875	mc. 5.625	mq. 1.750
Artigianale	mc. 11.020	--	--	mc. 11.020	mq. 3.673
Turistico ricettivo	mc. 1.080	mc. 1.080	--	mc. 1.080	mq. 360
Ampliamenti	mc. 4.266	mc. 4.266	mc. 2.360	mc. 1.906	mq. 635,3

UTOE 2 - "Capitella"

Tipologia edificatoria	Previsioni P.S.	Previsioni R.U.		Residuo P.S.	
		Progetto	Attuato	Volume (mc)	SE (mq)
Residenza privata	mc. 14.250	mc. 14.250	mc. 10.641,5	mc. 3.608,5	mq. 1.203
Residenza pubblica	--	–	–	--	--
Artigianale	mc. 1.000	--	–	mc. 1.000	mq. 333
Turistico ricettivo	mc. 195	mc. 195	–	mc. 195	mq. 65
Ampliamenti	mc. 3.600	mc. 3.600	mc. 2.348	mc. 1.252	mq. 417,3

UTOE 3 - "La Cala"

Tipologia edificatoria	Previsioni P.S.	Previsioni R.U.		Residuo P.S.	
		Progetto	Attuato	Volume (mc)	SE (mq)
Residenza privata	mc. 3.750	--	--	mc. 3.750	mq. 1.250
Residenza pubblica	--	--	--	--	--
Artigianale	--	--	--	--	--
Turistico ricettivo	mc. 80	mc. 80	--	--	--
Ampliamenti	mc. 3.600	mc. 3.600	mc. 460	mc. 3.140	mq. 1.046,6

UTOE 4 - "Il Bagno"

Tipologia edificatoria	Previsioni P.S.	Previsioni R.U.		Residuo P.S.	
		Progetto	Attuato	Volume (mc)	SE (mq)
Residenza privata	mc. 3.750	--	--	mc. 3.750	mq. 1.250
Residenza pubblica	--	--	--	--	--
Artigianale	--	--	--	--	--
Turistico ricettivo	mc. 80	mc. 80	--	mc. 80	mq. 26,6
Ampliamenti	mc. 3.600	mc. 3.600	mc. 1.697	mc. 1.903	mq. 634,3

9. INDICAZIONI PER LA FORMAZIONE DEL NUOVO PIANO OPERATIVO

Elaborato in tempi economicamente e socialmente molto diversi da quelli attuali, il Regolamento Urbanistico pre-vigente del Comune di Marciana Marina risulta essere attuato per la maggior parte del suo potenziale edificatorio, del quale rimangono alcuni lotti interclusi ed aree di piccola entità. Ciò dimostra che le scelte compiute e le modalità di attuazione messe in atto dal previgente strumento urbanistico comunale, sono risultate efficaci per lo sviluppo del territorio comunale di Marciana Marina.

Alla luce di un nuovo quadro normativo (sia regionale che provinciale), il nuovo Piano Operativo dovrà preferibilmente completare le previsioni residuali del R.U., in modo da indirizzare le nuove previsioni verso un quadro di rigenerazione urbana e di completamento dei tessuti edilizi esistenti. La nuova pianificazione dello strumento operativo comunale dovrà pertanto vertere su interventi di piccole dimensioni, andando a completare quanto previsto dal PS vigente. Si sottolinea l'importanza di portare a conclusione gli interventi maggiormente importanti per il territorio quale il Piano di Recupero del Saint Clair e il PEEP della località S. Giovanni.

In merito al dimensionamento degli standards pubblici, individuati ai sensi del D.M.1444/68, si precisa che il nuovo Piano Operativo dovrà porre particolare attenzione alla mappatura delle aree pubbliche esistenti nel territorio comunale, alla luce della loro reale consistenza, tramite cartografie e strumenti cartografici più aggiornati. Si specifica che quanto analizzato in merito agli standard pubblici nei capitoli precedenti, è derivante dall'analisi delle cartografie del R.U. vigente, in parte carente nell'individuazione di attrezzature di proprietà comunale e di interesse generale.

Infine il P.O. dovrà porre particolare attenzione alla normativa comunale del Patrimonio Edilizio Esistente e delle aree di pertinenza degli edifici, la quale attualmente, è suddivisa in tre piani distinti, il Regolamento Urbanistico, il Programma di Riqualificazione dell'Abitato e il Piano Regolatore Portuale, trovando il giusto raccordo tra queste diverse discipline.