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 generale

Adottato con Delibera CC. nr. del

Ottobre 2019

Indice

1. PREMESSA....2
2. LA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE....2
2.1 Il Piano Strutturale vigente....2
2.1.1 La struttura territoriale del Piano Strutturale....4
2.1.2 Le UTOE e il dimensionamento del P.S.....6
2.2 Il Regolamento Urbanistico vigente....11
2.2.1 Le trasformazioni urbanistiche-edilizie del R.U.....11
2.2.2 Il programma di Riqualificazione dell'Abitato....14
2.2.3 Il dimensionamento del Regolamento Urbanistico....15
2.3 Il Piano Regolatore Portuale di Marciana Marina....17
2.3.1 L'Avvio del Procedimento per la Variante al Piano Regolatore Portuale e contestuale integrazione all'Avvio del procedimento del Piano Operativo di Marciana Marina....24
3. LA DISCIPLINA URBANISTICA REGIONALE E PROVINCIALE....26
3.1 Il Piano di Indirizzo Territoriale....26
3.2 Il Piano Paesaggistico....27
3.3 Il P.T.C.P. della Provincia di Livorno....30
4. IL SISTEMA DELLE AREE PROTETTE....34
4.1 Il Parco Nazionale dell'Arcipelago Toscano....35
4.2 Il SIR 58 / ZPS – ZSC IT5160012 – Monte Capanne e promontorio dell'Elfola....37
5. IL PIANO OPERATIVO....38
5.1 Individuazione del Territorio Urbanizzato....40
5.2 Il monitoraggio e il dimensionamento residuo del P.S. vigente....41
5.3 I Vincoli sovraordinati e la Legge Galasso....45
5.4 La disciplina del territorio agricolo....48
5.5 La disciplina del territorio urbano....50
5.6 Le Schede progettuali....52
5.7 Il Lungomare e il PRP di Marciana Marina....59
5.8 La disciplina del Patrimonio Edilizio Esistente....60
5.9 Il dimensionamento del Piano Operativo....62
6. IL PROCESSO PARTECIPATIVO....65

1. PREMESSA

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; è inoltre dotato di **Regolamento Urbanistico (Variante generale)** approvato con Del. C.C. n.31 del 25.05.2011, il quale è stato modificato con la seguente Variante:

- **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.

4 23022017
Il Gruppo di progettazione con capogruppo progettista Arch. Giovanni Parlanti e co-progettista Arch. Gabriele Banchetti, è stato incaricato della redazione del **Piano Operativo ai sensi dell'art. 95 della L.R. 65/2014**, e della relativa Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e Valutazione di Incidenza con Determina n. 293 del 05.12.2016, dal responsabile del Settore 3 – Area Tecnica – Servizio lavori pubblici, programmazione, progettazione urbanistica edilizia manutenzione, Geom. Rosario Navarra, assieme a PFM srl. Società tra Professionisti (studi ambientali e agronomici) e GEOPROGETTI Studio associato (studi geologici). Inoltre l'Ufficio Tecnico ha affidato l'incarico alla società H.S. Ingegneria srl per la redazione degli studi idraulici di corredo e a supporto del nuovo strumento urbanistico comunale.
Il Vice-Comandante – Ass. Sc. Massimo Muti è stato nominato Garante per l'informazione.
Con Deliberazione di Consiglio Comunale n.4 del 23.02.2017 è stato approvato l'Avvio del Procedimento per la redazione del nuovo strumento operativo comunale.

Successivamente 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, il quale costituisce integrazione all'Avvio del Procedimento del Piano Operativo.

La presente relazione si prefigge l'obiettivo di illustrare il lavoro svolto che ha portato alla redazione del Piano Operativo del Comune di Marciana Marina.

2. LA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE

2.1 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.

Il Piano Strutturale vigente definisce le indicazioni strategiche per il governo del territorio, esso detta 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.

Le tavole di P.S. e gli articoli relativi delle Norme Tecniche di Attuazione, descrivono la ricognizione di tutti gli elementi di valore paesaggistico presenti sul territorio comunale.

Gli elaborati che compongono il Piano Strutturale sono:

QUADRO CONOSCITIVO

- Studi e strumenti di pianificazione (La pianificazione di area vasta; L'esperienza urbanistica di Marciana Marina; Il PRG vigente; Atti e studi di pianificazione relativi alla definizione del PS);
- Il quadro territoriale di riferimento (Il sistema territoriale; caratteri geologici, morfologici, idraulici; I caratteri ambientali; Il paesaggio; La struttura insediativa; L'accessibilità; La dinamica della popolazione; Le attrezzature turistiche, il fabbisogno; La domanda di trasformazione; Il sistema ambientale; Il sistema infrastrutturale; Il sistema insediativo; La valutazione degli effetti ambientali);
- Tav.0: sistemi del PTC;
- Tav.1: periodizzazione del costruito;
- Tav.2: carta dei vincoli sovraordinati;
- Tav.3: uso del suolo: carta della vegetazione;
- Tav.4/bis: uso del suolo: carta della valutazione naturalistica;
- Indagini geologico - tecniche e idrologico - idrauliche (relazione tecnica; Tav. 1 carta geologica; Tav. 1/bis sezioni geolitologiche; Tav. 2 carta geomorfologica; Tav. 3 carta litotecnica; Tav. 4 carta idrogeologica; Tav. 5 carta dell'acclività; Tav. 6 carta della pericolosità; Tav. 7 carta della pericolosità idraulica).

PROGETTO

- Le proposte del PS (i contenuti e le efficace; le previsioni demografiche, il dimensionamento; la direttiva per l'uso della fascia costiera; ipotesi di un nuovo assetto);
- Norme generali;
- Schede norma relative alle unità territoriali organiche elementari;
- Tav.5.1: censimento del patrimonio edilizio esistente: prebellico;
- Tav.5.2: censimento del patrimonio edilizio esistente: recente;
- Tav.6.1/bis: carta del sistema infrastrutturale a rete;
- Tav.6.2/bis: carta del sistema infrastutturale puntuale;
- Tav.7/ter: carta dei sistemi e sottosistemi territoriali;
- Tav.8/bis: carta delle UTOE;

- Tav.9: carta delle invarianti territoriali.

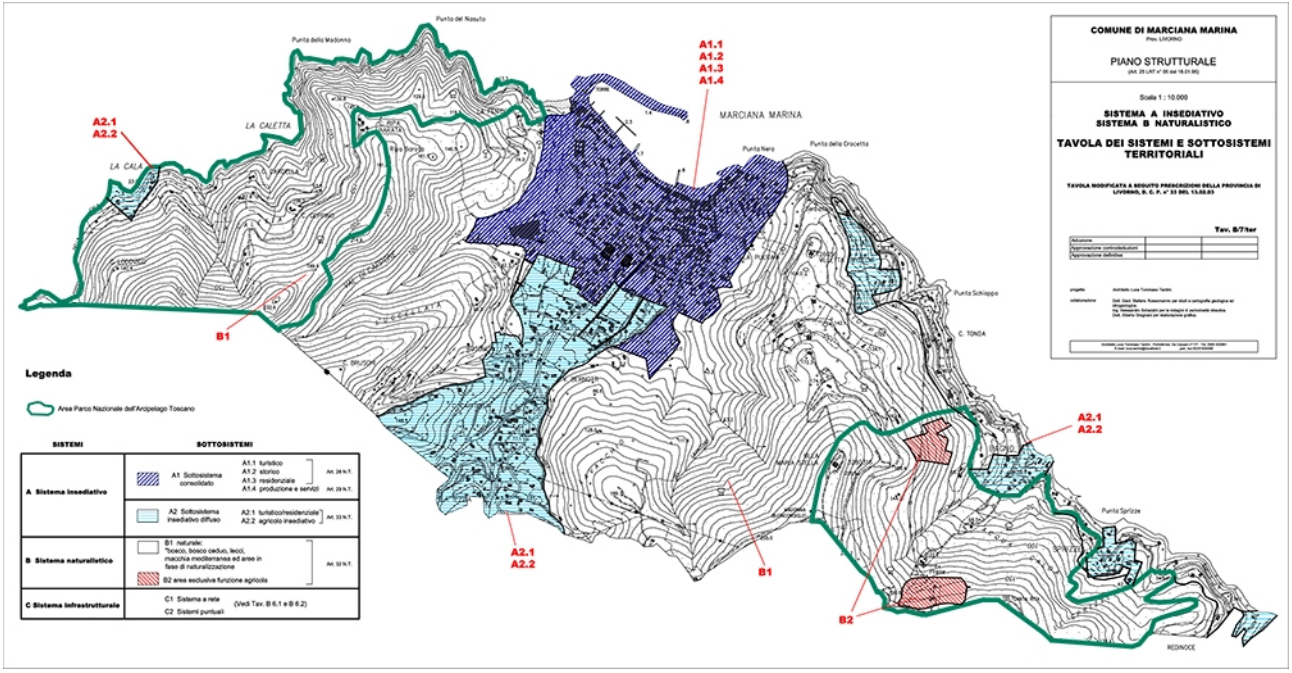
2.1.1 La struttura territoriale del Piano Strutturale

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

A) Il **Sistema Insediativo**
- A1 sistema consolidato:
  - A1.1 turistico
  - A1.2 storico
  - A1.3 residenziale
  - A1.4 produzione e servizi
- A2 sistema insediativo diffuso:
  - A2.1 turistico-residenziale
  - A2.2 agricolo insediativo

B) Il **Sistema naturalistico**
- B1 naturale: "bosco, bosco ceduo, lecci, macchia mediterranea ed aree in fase di naturali"
- B2 area esclusiva funzione agricole

C) Il **Sistema infrastrutturale**
- C1 sistema a rete
- C2 sistemi puntuali



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

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

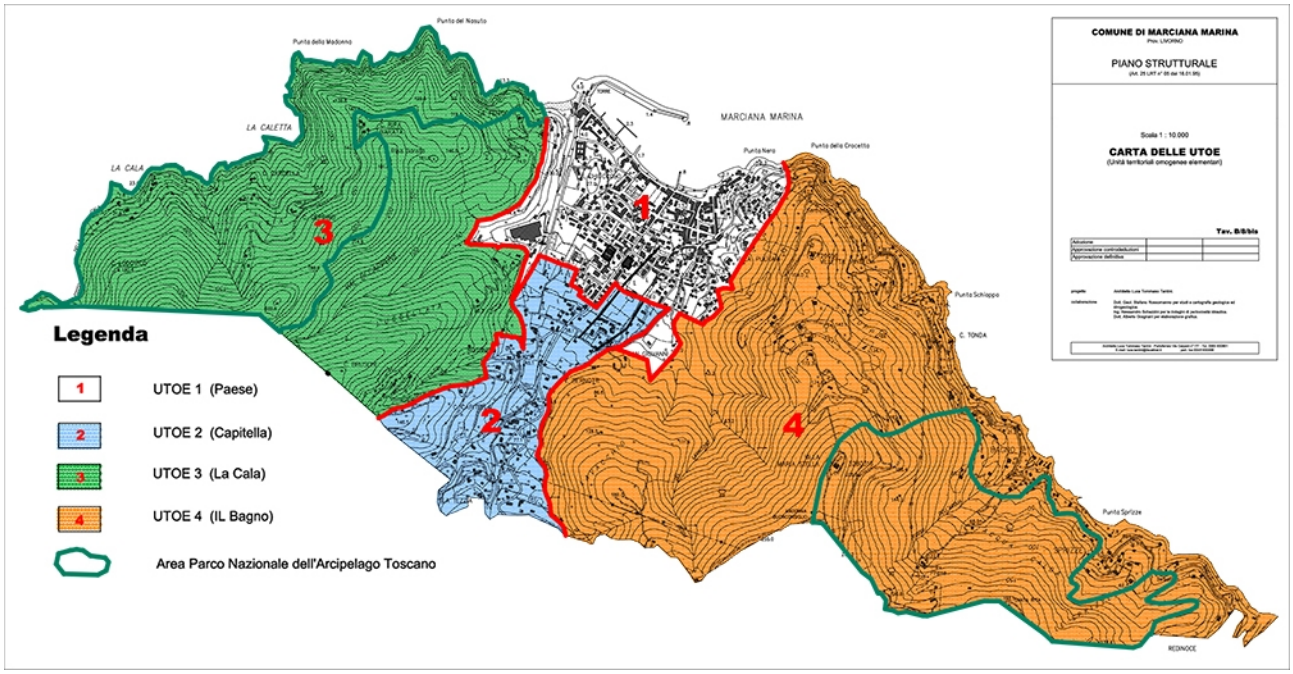
Questo sistema si articola in due sottosistemi: “C1.1” sottosistema delle infrastrutture a rete e “C1.2” sottosistema delle infrastrutture puntuali.

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.

2.1.2 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.

UTOE 1 - “Paese”

Questa zona è identificata nel “sistema insediativo consolidato” A1.

Il Paese è caratterizzato da una crescita omogenea avvenuta con il tempo attorno ai primi insediamenti che trovarono il loro naturale sviluppo lungo la costa (abitazioni di pescatori), dalla località il Cotone, verso l'antica Torre di avvistamento e la direttrice che conduce ai centri di Poggio e Marciana. Esso si articola e si snoda attraverso queste antiche strade da via del Cotone, a via Dussol, via XX Settembre (realizzata con la copertura del fosso di San Giovanni nel tratto dell'abitato compreso tra la località La Soda ed il mare), via Garibaldi e si espande ad ovest fino al fosso di Marciana (Uviale) ed a sud da via Aldo Moro, intersecando la Provinciale Marciana-Portoferraio, fino alla località di San Giovani, dove è localizzata l'area PEEP.
L'abitato, nella sua struttura generale, si presenta con un agglomerato edilizio particolarmente addensato nella zona centrale ed a questo addensamento planimetrico corrisponde una maggiore altezza degli edifici e quindi molti fabbricato, anche tra i più vecchi, hanno la tipologia multipiani, comunque di solito, non superiore ai 3-4. Non vi è una demarcazione netta tra la vecchia edilizia e quella più recente.
L'asse matrice dell'insediamento attualmente è il viale Cerboni e viale Principe Amedeo che attraversa e divide di fatto il centro, creando non pochi disagi al Paese.
Obiettivi specifici per questa UTOE sono la conservazione e il recupero della struttura edificata e degli spazi liberi, demolizione delle superfetazioni; recupero degli elementi caratteristici di arredo urbano; riqualificazione delle aree artigianali, completamento dell'area sportiva (tennis, strutture polivalenti, ecc) prevista nel vigente PRG; realizzazione della nuova struttura portuale per la quale si individua un'area di pertinenza, all'interno della quale verranno perimetrati i nuovi servizi portuali secondo gli standard previsti dalla normativa: attualmente classificata di 1°categoria (porto rifugio), la nuova classificazione regionale inquadra la struttura nella 2° categoria (porto di rilevanza regionale ed interregionale) con funzioni commerciale, peschereccia, turistica e da diporto. La separazione degli ambiti portuali e la realizzazione degli standard di servizio per il porto, saranno concretamente indicati nel progetto esecutivo del Porto, in ottemperanza alle previsioni di legge e normati dal Piano di Coordinamento dei Porti ed Approdi Turistici, seguendo le indicazioni del Piano Regolatore Portuale (PRP) e individuati attraverso il Regolamento Urbanistico.
Le dimensioni massimi ammissibili sono indicate nella seguente tabella:

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

* conferma PRG

UTOE 2 - "Capitella"

Questa zona si identifica nel "sistema insediativo diffuso" A2.
L'area confina a nord con il Paese, è prevalentemente delimitata tra il Rio di San Giovanni e quello di Marciana e dalla strada della Costarella. Sono presenti insediamenti di case sparse che nel tempo sono state di fatto incluse nell'area urbana. Molti dei versanti che si affacciano sulla pianura alluvionale presentano terrazzamenti antropici realizzati per la coltura della vite, gran parte dei quali versano in stato di abbandono.

La struttura agricola debole e poco connotata è stata facilmente sostituita dal sistema insediativo residenziale, turistico e ricettivo, pur comprendendo piccole zone dove esistono attività vinicole, di agriturismo e commerciali del settore edile.
In questa area così caratterizzata da insediamenti diffusi insistono importanti realtà economiche soprattutto turistico ricettive, di ristorazione, aziende agricolo produttive e residenziali, essa rappresenta quindi una rete di notevole importanza da valorizzare con possibilità di integrazione e potenziamento.
Obiettivi specifici per questa UTOE sono la conservazione dei valori architettonici presenti e descritti in elenchi, completamento degli ampliamenti dei fabbricati inseriti nel vigente PRG e di altri immobili che non sono stati oggetto di ampliamenti precedenti nei limiti da stabilire nel R.U., l'adeguamento dei servizi delle strutture turistico ricettive, il potenziamento delle aziende agricole ed agrituristiche, la sistemazione e riqualificazione dell'area sulla quale insiste attività commerciale del settore edile, la nuova viabilità di aggiramento del centro urbano con la realizzazione dei nuovi insediamenti residenziali con le relative opere di urbanizzazione necessarie (parcheggi, fognature, acquedotto, ecc.) anche in considerazione della prossima realizzazione del depuratore e del potabilizzatore. Individuazione di un "corridoio" di pertinenza all'interno del quale sarà ubicata la nuova viabilità per Marciana.
Le dimensioni massimi ammissibili sono indicate nella seguente tabella:

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"

Questa area è identificata prevalentemente nel "sistema naturalistico" B e nel "sistema insediativo diffuso" A2, per la presenza di poche, ma significative unità abitative residenziali e turistiche. E' localizzata ad ovest del Paese, delimitata dal Rio di Marciana e dalla strada comunale della Costarella e si estende fino al mare.
In questa area troviamo gran parte del territorio interamente caratterizzato da boschi di lecci e macchia mediterranea che si estende fino alla costa. Trattasi di una copertura forestale quasi totale, ricca e significativa anche per l'abitat che offre alle varie specie animali. Rappresenta certamente un valore assoluto tanto che in queste aree è compreso il territorio del Parco dell'Arcipelago Toscano.

Si trova l'insediamento della Cala, per il quale sarà necessario provvedere alla realizzazione di un breve raccordo carrabile, attualmente inesistente, di modesto sviluppo, tra la fine della strada comunale della Caletta e la località La Cala, dove vi è la presenza di unità immobiliari turistiche e residenziali alla cui accessibilità è necessario provvedere attraverso questo raccordo viario per esigenze di sicurezza e per gli interventi di pronto soccorso.
La costa si presenta rocciosa, con accessi praticabili verso alcuni arenili ghiaiosi, importanti e significativi per un turismo naturalistico e della balneazione. Vi sono presenti sentieri pedicollinari di particolare interesse che attraversano boschi e che raggiungono alcune località ubicate nel Comune di Marciana.
Obiettivi specifici per questa UTOE sono la conservazione del paesaggio e dei valori architettonici, la riqualificazione delle zone limitrofe e confinanti con l'area dei sistemi urbanizzati consolidato e diffuso, mediante interventi di riordino ambientale soprattutto nelle immediate vicinanze degli insediamenti, la realizzazione della nuova viabilità di collegamento con l'insediamento della Cala per esigenze di pubblico interesse, di sicurezza e di pronto intervento, la rigorosa tutela della costa, degli accessi al mare e della viabilità esistente, la possibilità di limitati nuovi insediamenti residenziali nelle immediate adiacenze del sistema "diffuso" e "consolidato" in prossimità delle residenze ubicate nella UTOE n° 1 ed UTOE n° 2 e di ampliamento degli edifici esistenti per quei fabbricati che non sono stati oggetto di precedenti ampliamenti nei limiti da stabilire secondo il nuovo R.U., la riqualificazione ed adeguamento dei servizi per l'attività turistico ricettiva.
Viene, infine, individuato un "corridoio" di pertinenza all'interno del quale sarà ubicata la viabilità che metterà in sicurezza il piccolo agglomerato in località "La Cala".
Le dimensioni massimi ammissibili sono indicate nella seguente tabella:

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"

Questa area è identificata nel "sistema naturalistico" B per la maggior parte, mentre nella fascia costiera si identifica nel "sistema insediativo diffuso" A2, per la presenza di residenze, attività turistiche e di balneazione.
E' ubicata ad est del Paese, delimitata dal Rio di San Giovanni ed il Comune di Marciana.

In questa area troviamo gran parte del territorio interamente caratterizzato da boschi di lecci nella parte interna, da macchia mediterranea e da boschi di conifere specialmente nella zona che si estende verso il mare, zona di costa alta, con presenza di strada litoranea (strada Provinciale) ed antropizzazione diffusa lungo il percorso con attrezzature per il turismo ed edilizia extraurbana. Lungo la costa si trovano punti di accesso praticabili verso alcuni e suggestivi arenili ghiaiosi, importanti e significativi per il turismo naturalistico e per la balneazione.

E' un'area collinare costiera di forte valenza paesaggistica. Vi sono presenti sentieri pedicollinari di particolare interesse naturalistico e una viabilità storica che dalla Crocetta, partendo dalla Provinciale, conduce attraverso boschi e macchia mediterranea, fino alla strada di Lavacchio-Re di Noce sul confine di Marciana.

La presenza di alcuni manufatti da recuperare può consentire l'individuazione di un sistema insediativo di tipo agrituristico, che oltre al riuso nei manufatti, favorisca l'utilizzazione di tali aree.

In località Acqua Calda esistono alcuni pozzi e sorgenti di notevole importanza per tutta l'area da salvaguardare. Troviamo anche una azienda agricola vinicola che rappresenta una importante realtà storica e culturale, oltre che economica, da proteggere e conservare, favorendone lo sviluppo ed il potenziamento.

Per la rilevante funzione ambientale, una parte di questa area (compresa tra la località Re di Noce, la strada Provinciale, il Bagno e Madonna del Buonconsiglio) la troviamo inserita nel territorio del Parco dell'Arcipelago Toscano.

Obiettivi specifici per questa UTOE sono la conservazione del paesaggio e dei valori architettonici, la realizzazione della nuova viabilità prevista dal PS per alleggerire il traffico veicolare dal centro urbano, da ubicare nella immediate adiacenze dell'UTOE n° 1 e 2, il completamento degli ampliamenti dei fabbricati inseriti nel vigente PRG e di altri immobili che non sono stati oggetto di ampliamenti precedenti nei limiti da stabilire nel RU, l'adeguamento dei servizi delle strutture turistiche, il potenziamento delle aziende agricole e di agriturismo, la rigorosa tutela della costa, degli accessi al mare e della viabilità esistente, la possibilità di limitati nuovi insediamenti residenziali nelle immediate adiacenze del sistema "diffuso" e "consolidato", in prossimità delle residenze comprese nella UTOE n° 1 ed UTOE n° 2.

Infine viene individuato un corridoio di pertinenza, all'interno del quale sarà ubicata la nuova viabilità per Marciana.

Le dimensioni massimi ammissibili sono indicate nella seguente tabella:

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.

2.2 Il Regolamento Urbanistico vigente

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.

Il Regolamento Urbanistico si compone dei seguenti elaborati:

- Relazione generale
- Relazione del responsabile del Procedimento;
- Relazione di sintesi sulla Valutazione Integrata
- Tav. 0 – Legenda generale
- Tav. 1p – La Cala, scala 1:2.000
- Tav. 2p – Il centro abitato, scala 1:2000
- Tav. 3p - Capitella, scala 1:2000
- Tav. 4p - Bagno, scala 1:2000
- Norme Tecniche di Attuazione comprensivi degli estratti cartografici degli Ambiti di Progettazione Unitaria

2.2.1 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).

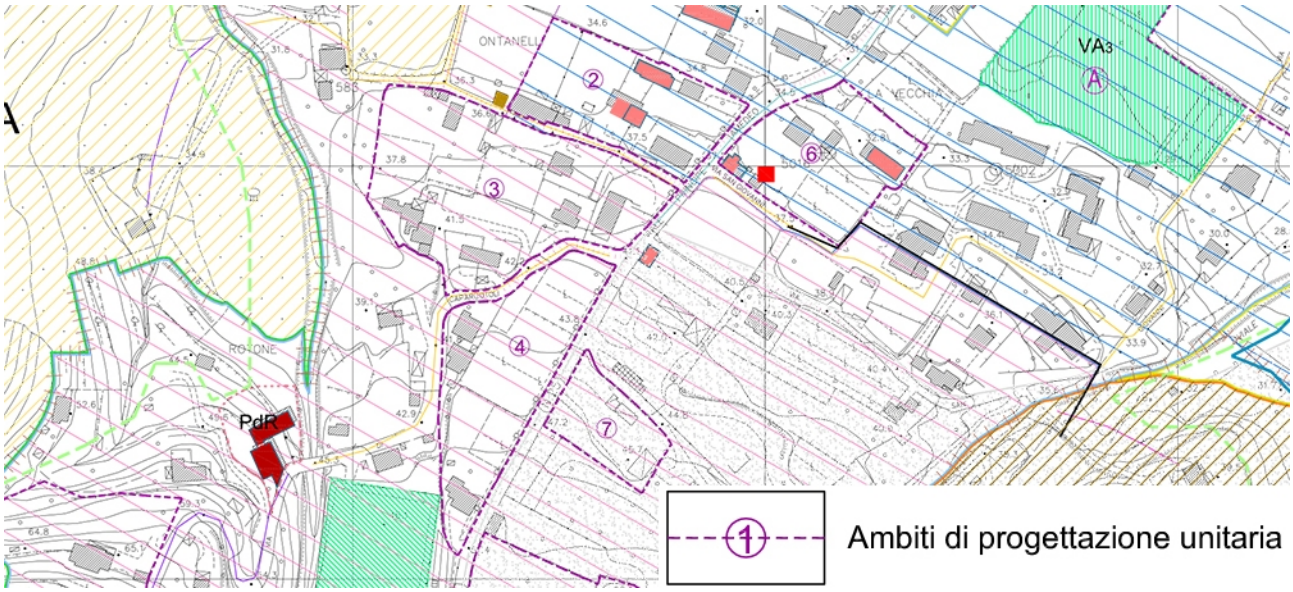
Gli Ambiti di Progettazione Unitaria

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.



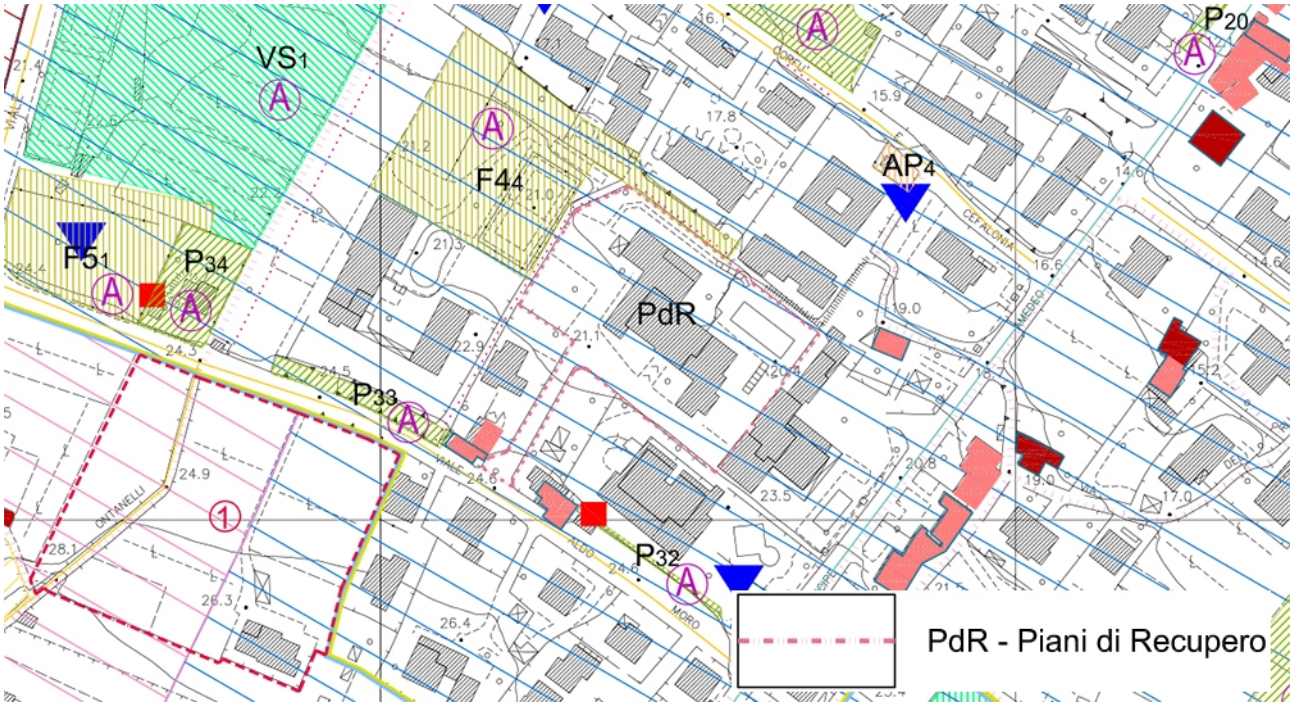
Estratto tavola 2P "Il centro abitato"; R.U.

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:

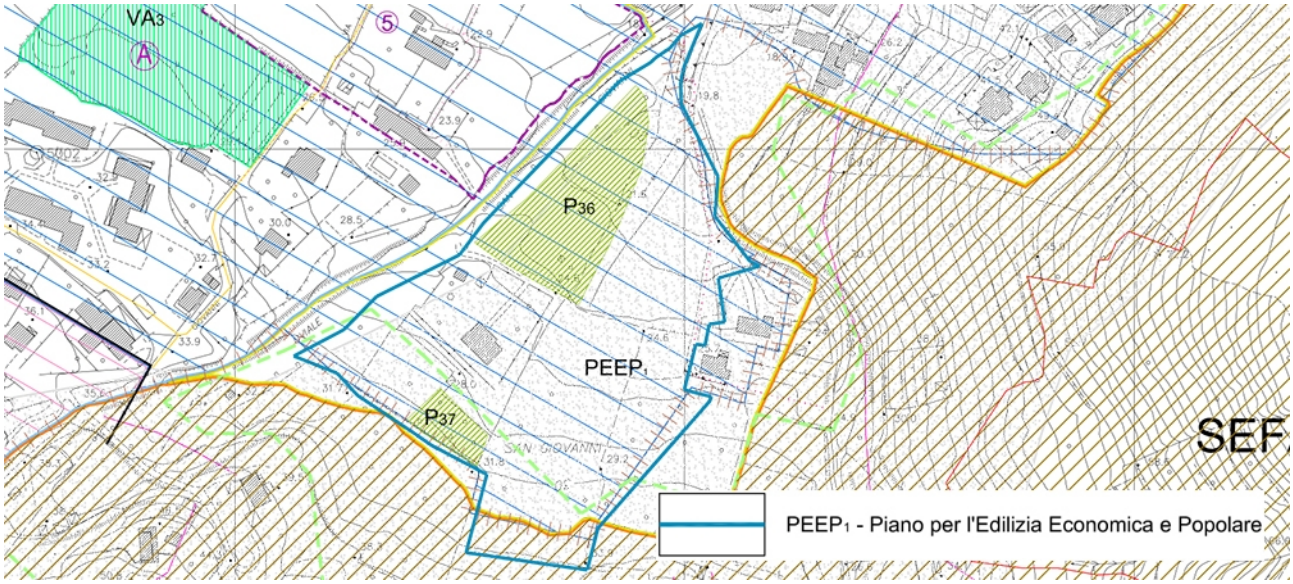
1. Piano di Recupero del Rotone
2. Piano di Recupero Saint Claire
3. Piano di Recupero Viale Principe Amedeo



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.

2.2.2 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:

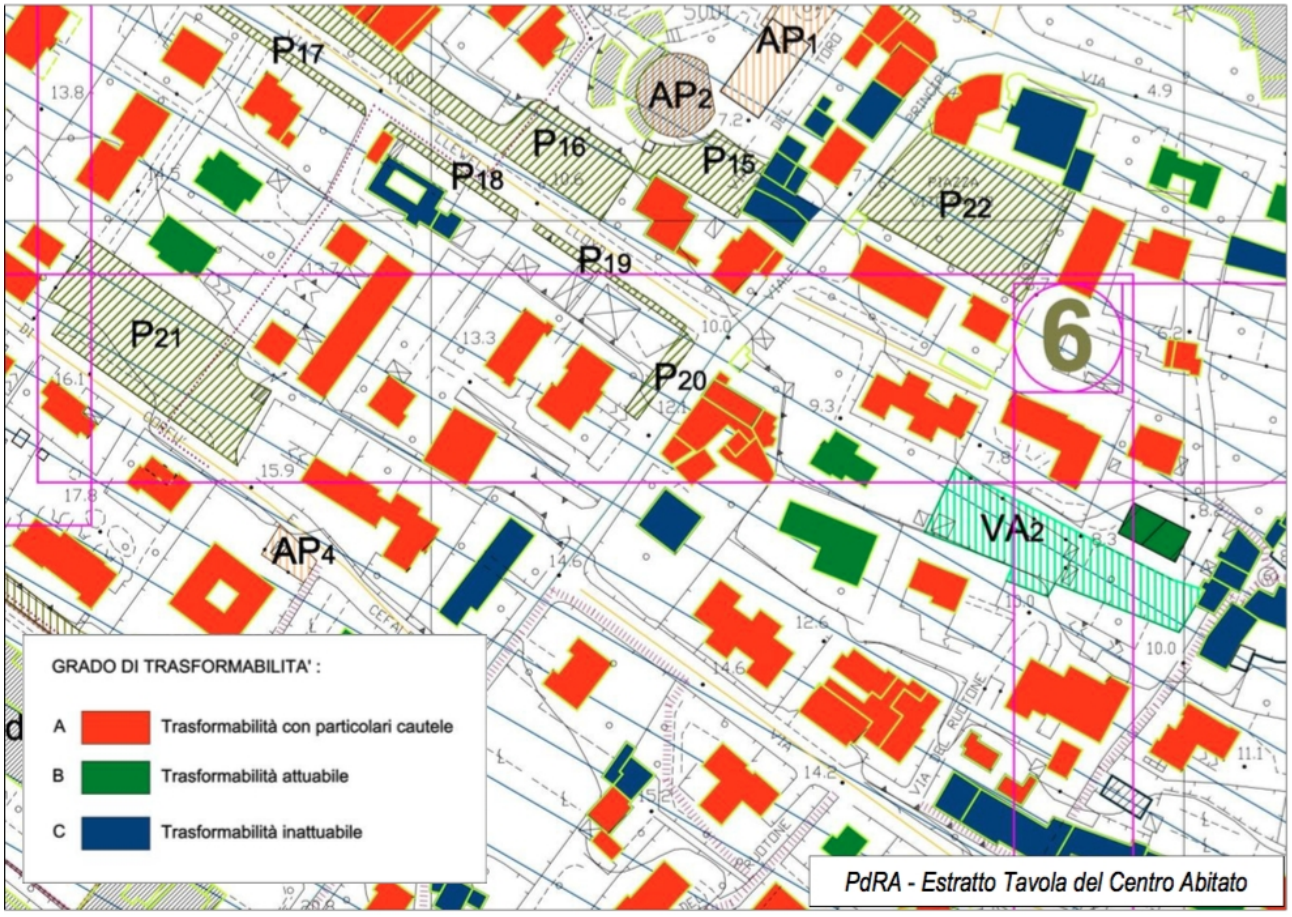
A. trasformabilità con particolari cautele (art. 8 del PdRA);
B. trasformabilità attuabile (art. 9 del PdRA);
C. trasformabilità non attuabile (art. 10 del PdRA).

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

2.2.3 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		---	---	---

2.3 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.
L'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.

Il P.R.P. si compone di numerosi elaborati di Quadro Conoscitivo che hanno permesso la redazione del progetto finale approvato a marzo 2016. Nello specifico si elencano gli elaborati del Piano Regolatore Portuale:

- Norme Tecniche di Attuazione
- Relazione generale

QUADRO CONOSCITIVO

- QC 01 – INQUADRAMENTO TERRITORIALE: STATO ATTUALE, scala 1:10.000 e 1:2.000
- QC 02 – INQUADRAMENTO PAESAGGISTICO E VINCOLI SOVRAORDINATI, scale varie
- QC 03 – CRITICITÀ/PUNTI DI DEBOLEZZA, scala 1:2.000
- QC 04 – AREA PORTUALE: STATO ATTUALE, scala 1:1.000
- QC 05 – ALTERNATIVE PROGETTUALI: FOTOINSERIMENTO E SCHEMI TRIDIMENSIONALI, scale varie

QUADRO CONOSCITIVO – ASPETTI IDRAULICI E DIPORTISTICI

- QC. AI.ST.M – STUDIO METEOMARINO
- QC.AI 01 – PLANIMETRIA AREA PORTUALE STATO ATTUALE, scala 1:1.000
- QC.AI 02 – PLANIMETRIA DEL FONDALE STATO ATTUALE, scala 1:1.000
- QC.AI 03 – PLANIMETRIA CONCESSIONI E SERVIZI PORTUALI STATO ATTUALE, scala 1:1.000
- QC.AI 04/1 – VALUTAZIONE DELLE ALTERNATIVE/1, scala 1:1.000

- QC.AI 04/2 – VALUTAZIONE DELLE ALTERNATIVE/2, scala 1:1.000
- QC.AI 04/3 – VALUTAZIONE DELLE ALTERNATIVE/3, scala 1:1.000
- QC.AI 04/OTT – VALUTAZIONE DELLE ALTERNATIVE/IPOTESI PROGETTUALE OTTIMALE, scala 1:1.000

PARTECIPAZIONE

- AP REL - PROCESSO PARTECIPATIVO

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA, VALUTAZIONE INTEGRATA, STUDIO DI INCIDENZA

- AV 01 - Valutazione ambientale strategica – Rapporto ambientale – due volumi
- AV 02 - Sintesi non tecnica della V.A.S
- AV REL - Relazione di incidenza ambientale

ASPETTI IDRAULICI E DIPORTISTICI

- AI REL Relazione sugli aspetti idraulici e diportistici
- AI.ST.01 Studio dell'agitazione ondosa all'interno dello specchio acqueo portuale
- AI.ST.02 Studio dell'insabbiamento dell'imboccatura portuale

ASPETTI IDROGEOLOGICI E GEOLOGICI

- Relazione e cartografie integrate

PROGETTO

- PR 01 – AMBITO DI PIANO REGOLATORE PORTUALE, ZONIZZAZIONE A TERRA E A MARE E RAPPRESENTAZIONE INDICATIVA DEI PONTILI INTERNI, SCALA 1:1.000

PROGETTO – ASPETTI IDRAULICI E DIPORTISTICI

- PR.AI 01 – Ipotesi progettuale ottimale planimetria del fondale, scala 1:1.000
- PR.AI 01A – Stato sovrapposto planimetria del fondale e sezione riferito all'ipotesi progettuale ottimale, scala 1:1.000
- PR.AI 02 – Ipotesi progettuale ottimale – indicazione delle concessioni e servizi portuali, scala 1:1.000

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".*

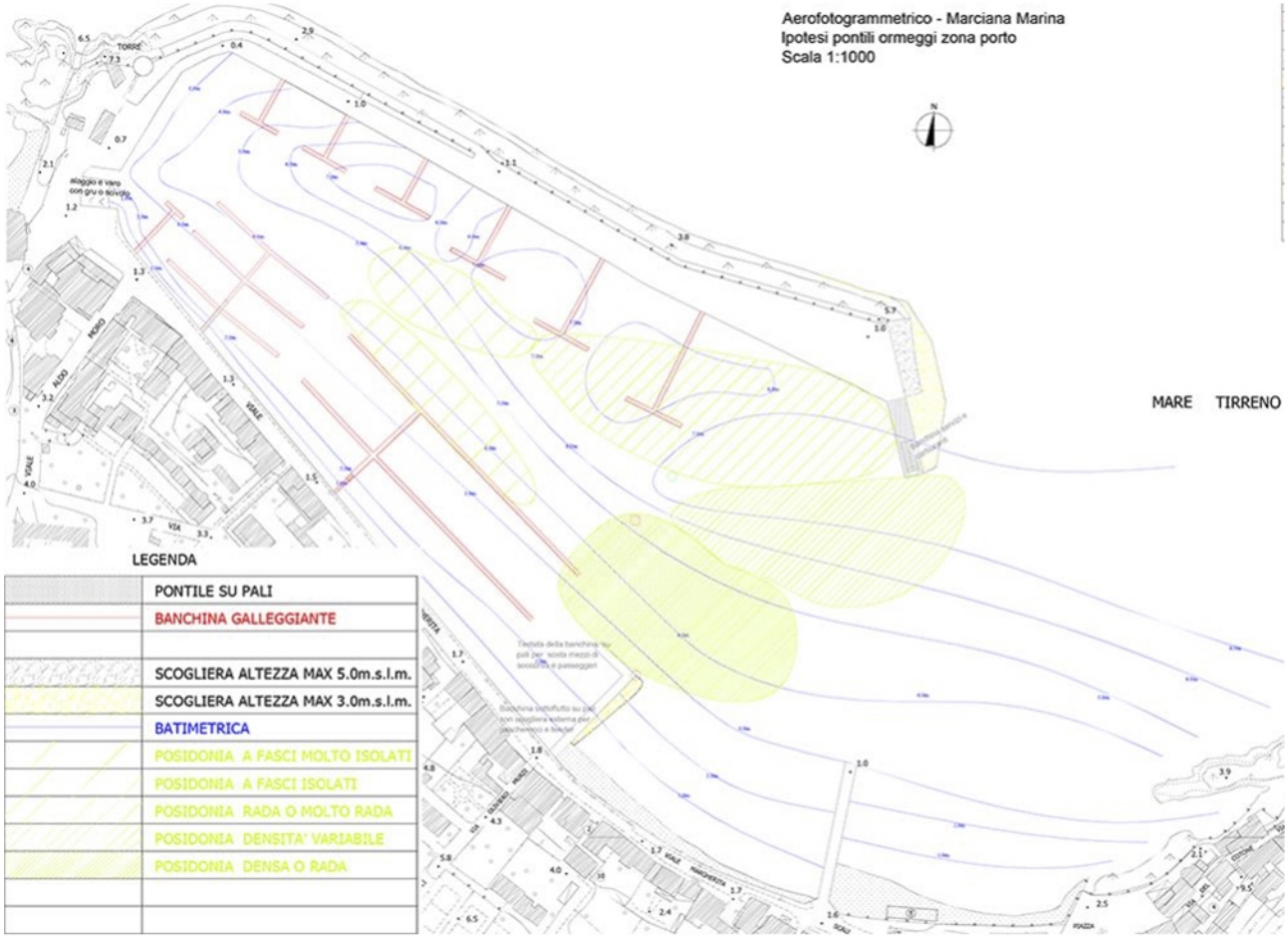
L'art. 5 delle NTA, recante la disciplina della "*attuazione e gestione*" dello strumento urbanistico, prevede che il Comune:

- 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.

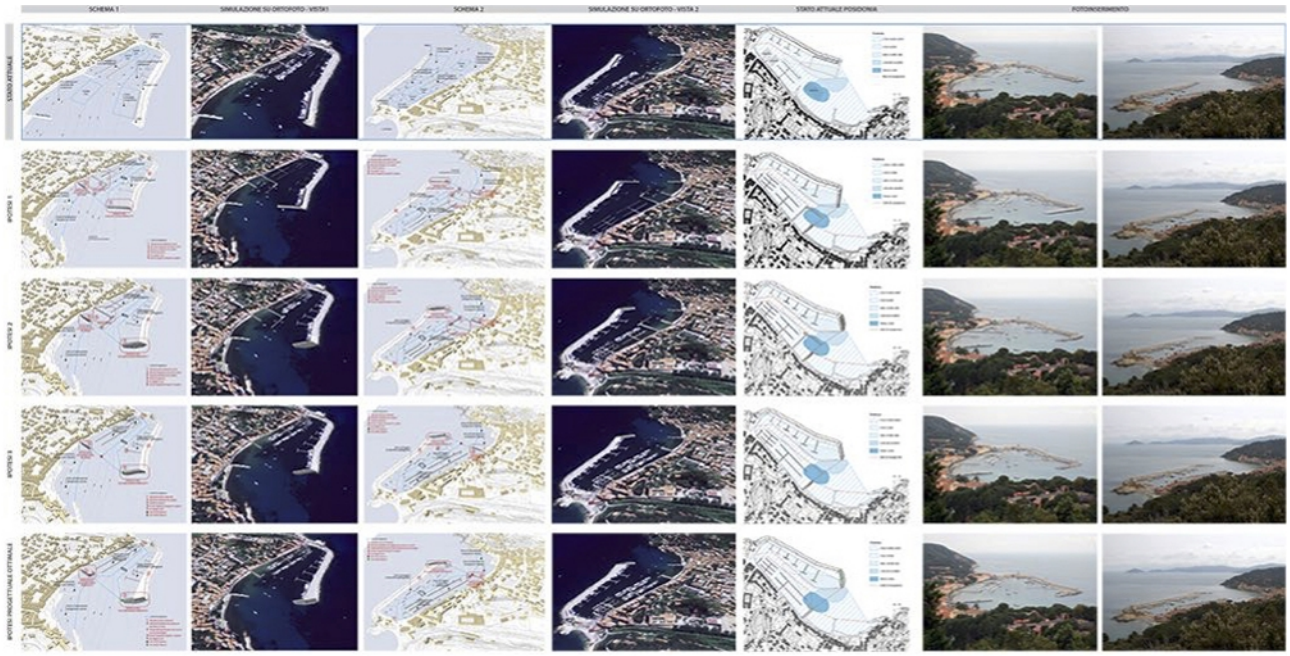
L'art. 7 individua interventi e destinazioni nell'area portuale, quali "*l'allargamento della banchina nord esistente per il transito dei mezzi funzionali ai servizi portuali e al rifornimento carburante; la realizzazione di un pontile frangiflutto di sopravento a proseguimento della massicciata di sopraflutto; 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".*

2.3.1 L'Avvio del Procedimento per la Variante al Piano Regolatore Portuale e contestuale integrazione all'Avvio del procedimento del Piano Operativo di Marciana Marina

L'Amministrazione Comunale, ha previsto nelle proprie linee programmatiche, approvate con Del. C.C. n.37 del 28/07/2017, per quanto attiene l'ambito portuale, un nuovo disegno indirizzato in primo luogo al pieno rispetto del paesaggio, dell'ecosistema marino, dell'ambiente e dell'identità del paese, con interventi mirati alla sola riqualificazione del tessuto esistente, senza sostanziali alterazioni delle infrastrutture esistenti, nonché alla individuazione di modalità alternative gestionali del bene demaniale. A tal ragione si è resa necessaria l'attivazione di una Variante al Piano Regolatore Portuale comunale e contestualmente una variante al Regolamento Urbanistico comunale, in quanto lo stesso, detta gli indirizzi entro cui il Piano Regolatore Portuale agisce.

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 58 del 17.12.2018, è stato pertanto dato **Avvio del Procedimento per la Variante al Piano Regolatore Portuale**, ai sensi dell'art.17 della L.R. 65/2014, e

contestuale integrazione all'Avvio del Procedimento del Piano Operativo, il quale ha individuato i seguenti obiettivi specifici da perseguire con la Variante:

- **Ob.1. -** gli interventi di riqualificazione dell'area portuale previsti dal PRP non dovranno compromettere il contesto paesaggistico ed ambientale nonché l'architettura originaria e l'identità del piccolo borgo marinaro, in special modo tramite opere infrastrutturali ad alto impatto ambientale, come quelle riferite all'ampliamento della banchina al molo di sopraflutto e della diga frangiflutti, come indicate nelle ipotesi progettuali contenute nel PRP;
- **Ob.2. -** mantenimento delle previsioni di riqualificazione e sistemazione del V.le R. Margherita, tramite la realizzazione di un molo sottoflutto e di un nuovo tratto banchinato per l'accosto dei moto pesca e del traffico commerciale in genere;
- **Ob.3. -** le previsioni del P.R.P. dovranno essere incentrate soprattutto al recupero ed alla riqualificazione degli spazi demaniali esistenti, con potenziamento dei servizi a terra, compresa una nuova localizzazione del distributore di carburante da rivedere, rispetto a quella attualmente prevista dal vigente PRP, anche alla luce del mantenimento della tradizionale festa patronale di S. Chiara, la quale in tal caso verrebbe ridimensionata negli spazi e contenuti;
- **Ob.4. -** dovrà essere individuato un nuovo disegno urbanistico degli spazi attrezzati comprensivi degli standard urbanistici a terra, parcheggi, area a verde pubblico servizio di assistenza in genere, pur garantendo il mantenimento del numero dei natanti attualmente previsti nel P.R.P. e nella rete dei porti del Master Plan allegati al Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana;
- **Ob.5. -** il P.R.P. dovrà prevedere un nuovo assetto urbanistico il quale tuteli paesaggisticamente l'arenile di V.le R. Margherita limitando gli interventi alla sola conservazione e messa in sicurezza dello specchio acqueo a tutt'oggi interessato da attività nautica che dovrà eventualmente essere individuata in altra zona a favore della balneazione dello stesso;
- **Ob.6. -** Il P.R.P. dovrà prevedere modalità di gestione dell'area portuale tale da garantire la sostenibiltià economica delle opere progettuali che riguardano la stessa, senza sovradimensionamenti delle stesse che necessiterebbero di ingenti investimenti tali da non poter essere recuperati o comunque ammortizzati in una ragionevole tempistica, con i conseguenti rischi derivanti dall'assenza di effettiva redditività delle attività oggetto di concessione;
- **Ob.7. -** Dovrà essere previsto un armonico sviluppo sostenibile nell'ambito portuale, sia da un punto di vista funzionale che paesaggistico-ambientale e di tutela della sua identità storico-architettonica, detenuto in Concessione Demaniale al Comune di Marciana Marina, con opere finalizzate alla sola messa in sicurezza ed adeguamento dell'attuale tratto banchinato in cui parallelamente sono stanziati i pontili galleggianti, con limitate opere di protezione, il tutto al fine di migliorare la qualità del servizio.

Il Piano Regolatore del Porto è direttamente legato allo strumento urbanistico comunale (Regolamento Urbanistico) in quanto esso detta e definisce gli ambiti entro cui opera il PRP e ne disciplina gli interventi i

quali saranno approfonditi dal piano sottoposto. Il tipo di Variante al PRP definita con l' Avvio del Procedimento approvato necessita quindi, di una contestuale Variante al Regolamento Urbanistico Comunale.
Come specificato precedentemente, con Deliberazione n.4 del 23/02/2017 il Consiglio Comunale ha dato avvio al Procedimento per la redazione del Piano Operativo e del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi rispettivamente dell'art.17 della L.R.65/2014 e art.23 della L.R.10/2010.
Alla luce delle nuove procedure avviate dall'Amministrazione Comunale, è stato reso necessario apportare una integrazione al Documento stesso di Avvio del Procedimento del nuovo PO. Nello specifico, è stato individuato il seguente nuovo obiettivo del P.O.:

Ob.8. - Modifica della disciplina in merito al Piano Regolatore Portuale e delle previsioni ammesse, alla luce e coerentemente con la Variante al PRP in atto.

Vista però lo stato di avanzamento dei lavori in merito alla redazione della Variante al Piano Regolatore Portuale, in questa fase il PO ha recepito gli indirizzi, previsioni e prescrizioni del previgente Regolamento Urbanistico appositamente variato contestualmente alla redazione del PRP di Marciana Marina (Vedi paragrafo 5.7 della presente relazione), demandando ad una Variante specifica al PO il recepimento del "nuovo" Piano Regolatore Portuale.

3. LA DISCIPLINA URBANISTICA REGIONALE E PROVINCIALE

3.1 Il Piano di Indirizzo Territoriale

Il vigente PIT della Regione Toscana è stato definitivamente approvato con Delibera di Consiglio Regionale nr. 72 del 24.7.2007; inoltre il 16 giugno 2009 è stato adottato il suo adeguamento a valenza di Piano Paesaggistico. Esso rappresenta l'implementazione del piano di indirizzo territoriale (PIT) per la disciplina paesaggistica – Articolo 143 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'articolo 10 della L. 6 luglio 2002, n. 137) e articolo 33 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio). Le norme si allineano ai contenuti e alle direttive della Convenzione Europea del Paesaggio, sottoscritta a Firenze nel 2000, da 26 paesi europei. Nel giugno 2011 è stata avviata la procedura la redazione del nuovo Piano Paesaggistico, adottato successivamente con delibera del C.R. n. 58 del 2 luglio 2014, approvato con delibera C.R. nr. 37 del 27 marzo 2015 e pubblicato sul BURT della Regione Toscana nr. 28 del 20 maggio 2015. Il PIT quindi si configura come uno strumento di pianificazione regionale che contiene sia la dimensione territoriale sia quella paesistica. E' uno strumento di pianificazione nel quale la componente paesaggistica continua a mantenere, ben evidenziata e riconoscibile, una propria identità.

L'analisi della coerenza con i metaobiettivi e con gli obiettivi conseguenti è stata svolta nelle seguenti tre fasi:

1. analisi dei documenti del PIT: Documento di Piano, Disciplina del Piano, da cui sono stati individuati i metaobiettivi e gli obiettivi conseguenti, e realizzazione di una specifica tabella con la loro indicazione;

2. analisi dei documenti del Piano Operativo (relazione, NTA, elaborati grafici) così come descritto nel paragrafo 6.1 “La coerenza interna”;
3. realizzazione del sistema di confronto ovvero di una matrice di analisi attraverso nella quale sono stati messi in relazione gli obiettivi programmatici del Piano Operativo ed i metaobiettivi e gli obiettivi del PIT.

E’ importante, inoltre, porre l’attenzione su di un aspetto sul quale il PIT pone il proprio ragionamento strategico: la contrapposizione alla rendita. Il ruolo del reddito versus la rendita è il filo rosso delle strategie del piano.
Il PIT con le sue politiche ed i suoi indirizzi è riferito all’intero spazio regionale e per intere componenti del sistema territoriale regionale e la sua strategia si traduce in disposizioni disciplinari generali in ordine alle tematiche dell’accoglienza del sistema urbano toscano, del commercio, dell’offerta di residenza urbana, della formazione e ricerca, delle infrastrutture di trasporto e mobilità, dei porti e approdi turistici nonché in merito alla disciplina relativa alle funzioni degli aeroporti del sistema toscano.
Il PIT individua inoltre dei metaobiettivi tematici quali:

1. *Integrare e qualificare la Toscana come “città policentrica”* attraverso la tutela del valore durevole e costitutivo delle rispettive centralità urbane, il conferire alla mobilità urbana modalità plurime, affidabili ed efficaci, il mantenere le funzioni socialmente e culturalmente pubbliche negli edifici, nei complessi architettonici e urbani, nelle aree di rilevanza storico-architettonica, il consolidare, ripristinare ed incrementare lo spazio pubblico che caratterizza i territori comunali e che li identifica fisicamente come luoghi di cittadinanza e di integrazione civile;
2. *La presenza “industriale” in Toscana* intesa come “operosità manifatturiera” che è fatta, certo, di industrie e fabbriche propriamente dette, ma anche di ricerca pura e applicata, di evoluzione e innovazioni tecnologiche, di servizi evoluti a sostegno degli attori, dei processi e delle filiere produttive e distributive;
3. *I progetti infrastrutturali* composti non solo dalle arterie di interesse regionale, porti ed aeroporti ma anche dagli impianti destinati alla erogazione e circolazione delle informazioni mediante reti telecomunicative, dai grandi impianti tecnologici finalizzati al trattamento di rifiuti e alla produzione o distribuzione di energia, con massima attenzione allo sviluppo delle fonti rinnovabili, e alla loro localizzazione più efficiente e paesaggisticamente compatibile..

3.2 Il Piano Paesaggistico

L’elemento di raccordo tra la dimensione strutturale (territorio) e quella percettiva (paesaggio) è stato individuato nelle invarianti strutturali che erano già presenti nel PIT vigente. La riorganizzazione delle invarianti ha permesso di far dialogare il piano paesaggistico con il piano territoriale.
Il Codice prevede che il Piano Paesaggistico riconosca gli aspetti, i caratteri peculiari e le caratteristiche paesaggistiche del territorio regionale, e ne delimiti i relativi ambiti, in riferimento ai quali predisporre specifiche normative d’uso ed adeguati obiettivi di qualità.

Per l'individuazione degli ambiti sono stati valutati congiuntamente diversi elementi quali i sistemi idro-geomorfologici, i caratteri eco-sistemici, la struttura insediativa e infrastrutturale di lunga durata, i caratteri del territorio rurale, i grandi orizzonti percettivi, il senso di appartenenza della società insediata, i sistemi socio-economici locali e le dinamiche insediative e le forme dell'intercomunalità.
Tale valutazione ragionata ha individuato venti diversi ambiti ed in particolare il Comune di Marciana Marittimo ricade nell'**AMBITO 16 – Colline Metallifere e Elba** insieme ai comuni Campiglia Marittima (LI), Campo nell'Elba (LI), Capoliveri (LI), Follonica (GR), Gavorrano (GR), Marciana (LI), Massa Marittima (GR), Monterotondo Marittimo (GR), Montieri (GR), Piombino (LI), Porto Azzurro (LI), Portoferraio (LI), Rio Marina (LI), Rio nell'Elba (LI), Roccastrada (GR), San Vincenzo (LI), Sassetta (LI), Scarlino (GR), Suvereto (LI).

La Scheda d'Ambito individua gli *obiettivi di qualità* riguardanti la tutela e la riproduzione del patrimonio territoriale dell'ambito. Questi obiettivi sono individuati mediante l'esame dei rapporti strutturali intercorrenti fra le quattro invarianti, in linea con la definizione di patrimonio territoriale: sono, perciò, formulati, generalmente, come relazioni tra il sistema insediativo storico, il supporto idrogeomorfologico, quello ecologico e il territorio agroforestale; completano gli obiettivi contenuti negli abachi, validi per tutto il territorio regionale, e integrano gli 'indirizzi' contenuti nella scheda, relativi a ciascuna invariante. Gli enti territoriali, ciascuno per la propria competenza, provvedono negli strumenti della pianificazione e negli atti di governo del territorio al raggiungimento degli obiettivi attraverso specifiche direttive correlate.
Di seguito riportiamo gli *Obiettivi di qualità* della Scheda d'Ambito n.16 Colline Metallifere e Elba. Per ogni Obiettivo inoltre riportiamo le *direttive correlate* che si riferiscono al territorio di Marciana Marina.

Obiettivo 1:

Salvaguardare i caratteri idro-geomorfologici, ecosistemici, storici e identitari delle aree costiere e delle pianure alluvionali retrostanti, rappresentate dai vasti complessi agricoli della Val di Cornia, della Valle del Pecora e di parte della pianura della Bruna, nonché valorizzare le relazioni funzionali e percettive tra il litorale e l'entroterra.

Obiettivo 2:

Salvaguardare la struttura del paesaggio agro-forestale delle aree alto collinari, montane e insulari, dai fenomeni di abbandono degli ambienti agro-pastorali e dall'alterazione dei valori paesaggistici connessi alle attività estrattive

Direttive correlate:

Dir.2.1 *- valorizzare le attività agropastorali al fine di contrastare la perdita dei valori naturalistici e paesaggistici degli habitat pascolivi e delle le aree agricole terrazzate soggetti a rapidi processi di ricolonizzazione arbustiva e arborea particolarmente significativi nella zona montana di Prata-Montieri, nell'area basso montana di Roccatederighi, Sassofortino (caratterizzate da tessuti a campi chiusi), Monterotondo M.mo, Montioni, Monti d'Alma e nell'Arcipelago Toscano, nelle aree agricole di Pianosa e sui crinali interni dei rilievi elbani (Cima del Monte, Monte Capannello);*

Dir.2.2 *- nella progettazione di infrastrutture e altri manufatti permanenti di servizio alla produzione anche agricola perseguire la migliore integrazione paesaggistica, valutando la compatibilità con la morfologia dei luoghi e con gli assetti idrogeologici ed evitando soluzioni progettuali che interferiscano visivamente con gli elementi del sistema insediativo storico;*

Obiettivo 3:

Tutelare l'importante patrimonio archeologico e archeominerario di epoca etrusca e romana e valorizzare le emergenze architettoniche e culturali del significativo patrimonio storico-insediativo

Direttive correlate:

Dir.3.1 *- tutelare l'integrità estetico-percettiva, storico-culturale e la valenza identitaria delle importanti emergenze d'interesse archeologico, quali l'antica città costiera di Populonia, le testimonianze paletnologiche, archeologiche e paleontologiche dell'isola di Pianosa, la villa delle Grotte di prima età imperiale a Portoferraio, e valorizzare il vasto patrimonio archeo-minerario attraverso progetti integrati di promozione culturale e turistica;.*

Obiettivo 4:

Tutelare l'alto valore del paesaggio costiero dell'Isola d'Elba, Pianosa, Montecristo e delle isole minori (Cerboli, Palmaiola, isolotti satelliti elbani e di Pianosa) costituito da peculiari caratteri geomorfologici delle coste rocciose, da un complesso ecomosaico di interesse conservazionistico e da un significativo patrimonio insediativo di valore storico e identitario

Direttive correlate:

Dir.4.1 *- conservare l'integrità del sistema costiero roccioso di elevato valore naturalistico caratterizzato da una notevole diversità morfologica (con elementi peculiari come le forme derivanti da processi di alterazione dei graniti e le morfosculture dell'erosione eolica), cromatica e geologica e dalla presenza di numerosi habitat e specie vegetali endemiche, migliorando livelli di sostenibilità ambientale del turismo costiero.*

Dir.4.2 *- arginare ulteriori processi di urbanizzazione, definire i confini degli insediamenti, conservare e qualificare i margini urbani e promuovere interventi di riqualificazione e recupero delle aree compromesse, con particolare riferimento alle aree ricadenti in zone di valore naturalistico per la presenza di agroecosistemi tradizionali (Capoliveri, Rio Marina – Rio nell'Elba), di aree umide (Mola, Schiopparello e delle Saline di San Giovanni) e di habitat costieri (Capoliveri, Portoferraio e nelle fasce costiere di Lacona).*

Dir.4.3 *- salvaguardare e valorizzare il sistema delle torri costiere, dei fari e degli approdi di valore storico e identitario, dell'Isola d'Elba e delle isole minori che caratterizzano e connotano il paesaggio e le visuali "da" e "verso" il mare, il sistema dei centri portuali storicamente insediati e le fortezze in posizione dominante (Portoferraio, Porto Azzurro), poste in stretta relazione funzionale e visiva con gli insediamenti del litorale continentale dell'ambito.*

Dir.4.5 *- tutelare e valorizzare i paesaggi rurali insulari caratterizzati dalla permanenza della struttura agraria tradizionale, con particolare riferimento ai vigneti terrazzati di Rio nell'Elba e Rio Marina e ai mosaici complessi di impronta tradizionale nella parte montuosa occidentale di Pomonte.*

Dir.4.7 *- tutelare, recuperare e valorizzare la rete dei sentieri e dai tracciati di crinale e lungo costa e le visuali panoramiche percepite verso il mare, le isole e la costa continentale.*

3.3 Il P.T.C.P. della Provincia di Livorno

La Provincia di Livorno ha approvato con Delibera di C.P. n. 52 del 25.03.2009 il Piano Territoriale di Coordinamento (d'ora in avanti P.T.C.) che è lo strumento di pianificazione territoriale della Provincia diretto al coordinamento e al raccordo tra gli atti della programmazione territoriale regionale e la pianificazione urbanistica comunale.

Il P.T.C. si applica all'intero territorio della Provincia di Livorno ed in riferimento a tale ambito:

a) definisce i principi per lo sviluppo sostenibile e la tutela delle risorse essenziali del territorio, come condizioni di ogni ammissibile scelta di trasformazione, fisica o funzionale, del medesimo territorio;

b) stabilisce i criteri per gli interventi di competenza provinciale.

c) promuove azioni per la valorizzazione delle qualità ambientali, paesaggistiche e urbane presenti nel territorio provinciale e per il recupero delle situazioni di degrado;

d) definisce le regole per il governo del territorio e degli insediamenti con specifica considerazione dei valori paesistici.

e) indirizza gli strumenti di pianificazione territoriale comunali e gli atti di governo del territorio di ogni altro soggetto pubblico alla configurazione di un assetto del territorio provinciale coerente con le predette finalità.

E' compito del P.T.C. individuare le risorse, i beni e le regole relative all'uso nonché i livelli di qualità e le relative prestazioni minime che costituiscono invarianti strutturali dell'intero territorio provinciale e che devono essere sottoposte a tutela al fine di garantirne lo sviluppo sostenibile.

La disciplina di attuazione del P.T.C. si articola, come contenuti (Disciplina di piano - articolo 3), in:

- ***definizioni***: identificazione univoca dell'oggetto delle disposizioni e con eventuale riferimento agli elaborati grafici del PTC;
- ***obiettivi***: costituiscono riferimenti sostanziali per la programmazione e per gli atti di governo della Provincia, nonché per la pianificazione comunale;
- ***indirizzi***: disposizioni orientative finalizzate al conseguimento degli obiettivi;
- ***criteri e direttive***: regole da recepire per la formazione degli strumenti di pianificazione e degli atti di governo del territorio e per la definizione dei loro contenuti nonché per la loro valutazione integrata e per il monitoraggio periodico;
- ***prescrizioni***: disposizioni cogenti relative:
  - alla finalizzazione ed al coordinamento delle politiche di settore ed alle quali devono dare attuazione gli strumenti della programmazione, i piani di settore e gli altri atti di governo del territorio di competenza provinciale,
  - alla individuazione degli ambiti territoriali per la localizzazione di interventi di competenza provinciale alle quali i Piani strutturali e gli atti di governo di competenza comunale devono conformarsi e dare attuazione;

La disciplina del Piano stabilisce che gli strumenti di pianificazione territoriale dei Comuni e gli atti di governo del territorio di ogni soggetto pubblico si conformano a quanto disposto dal P.T.C.P., per quanto attiene ai criteri stabiliti per la conoscenza dello stato del territorio, la formazione coordinata degli strumenti ed atti di governo territoriale, la valutazione integrata e la verifica periodica, ed al contempo dimostrano il rispetto delle invarianti strutturali individuate dal P.T.C.P. e la piena coerenza delle scelte statutarie, strategiche ed operative con i contenuti del P.T.C..

I Comuni, inoltre, danno attuazione al P.T.C. con i Piani Strutturali e gli atti di governo del territorio, di loro competenza, verificando ed integrando il quadro conoscitivo del P.T.C., ed adeguano lo stesso P.S.; le previsioni vigenti in contrasto con il P.T.C.P. sono soggette alle misure di salvaguardia, ai sensi dell'articolo 61 della L.R. 1/2005.

Il P.T.C. è composto dai seguenti documenti:

- ***Quadro conoscitivo***: comprendente una serie di elaborati tra i quali i diversi piani e studi di settore provinciali e regionali e le elaborazioni dei caratteri del paesaggio del territorio provinciale (Tavole analitiche tematiche – "appunti di paesaggio" in scala 1:250.000, Elaborazioni diagnostiche in scala 1:75.000, Atlante dei paesaggi (Schede identificative degli ambiti del territorio provinciale) e la Relazione);
- ***Documento di Piano***: costituisce elemento di indirizzo e riferimento per la disciplina del P.T.C.;
- ***Disciplina di attuazione***;
- ***Disciplina dei valori e degli obiettivi di qualità paesaggistica***;
- ***Elaborati di progetto***: una serie di carte relative sia ai sistemi territoriali (nove sistemi funzionali - produttivo, della rete della cultura, della rete dei servizi, delle infrastrutture, dei nodi, delle aree protette, dei collegamenti extraurbani, del trasporto, dell'energia elettrica, dei rifiuti), che inerente ai valori statutari del paesaggio ed infine una sulle strategie paesaggistiche di governo del territorio.

Il P.T.C., dall'analisi del quadro conoscitivo del territorio provinciale, individua e distingue i seguenti sistemi territoriali:

1) Sistema della pianura;
2) Sistema della collina;
3) Sistema insulare;
4) Sistema della Linea di Costa;
5) Il mare;

Dai quali si identificano i seguenti connotati:

a) La città, industriale e portuale di Livorno aggregata alla pianura meridionale dell'Arno;
b) L'insediamento costiero da Livorno a Portoferraio che riunisce le città balneari con alcune interruzioni specifiche della scogliera di Calafuria, della riserva naturale di Bolgheri e del promontorio di Populonia;
c) La città, industriale e portuale di Piombino aggregata alla pianura meridionale del Cornia;
d) Il sistema rurale identificabile con i territori posti ad est delle città balneari ricomprendente i rilievi collinari e aggreganti i centri collinari di Rosignano, Collesalvetti, Bibbona, Castagneto Carducci, Suvereto, Sassetta e Campiglia Marittima

e) La città portuale di Portoferraio e il Sistema insulare comprensivo di tutti i connotati citati ma in assenza della grande industria e con la presenza imperante dell'attività estrattiva;

Individua inoltre i seguenti caratteri dell'economia:
Industriale; Portuale; Turistica; Agricola; Marittima

Con i seguenti sistemi economici locali:
Area livornese; Bassa Val di Cecina; Val di Cornia; Isola d'Elba

Infine individua i seguenti caratteri geografici:
dei monti livornesi; della maremma settentrionale; dell'arcipelago toscano

Il territorio provinciale si presta a molteplici letture e in quest'ambito geografico si concentrano tutte le problematiche territoriali inerenti gli aspetti paesaggistici, ambientali, economici, sociali, insediativi, storici e culturali. Il P.T.C. infatti definisce ed individua i temi aggreganti dello statuto del territorio e per ognuno dei quali individua le criticità, le prestazioni e indica delle strategie da perseguire.
Il P.T.C. riserva particolare attenzione al paesaggio. Il territorio provinciale si configura in quattro sistemi di paesaggio che costituiscono l'articolazione identitaria di tutto il paesaggio provinciale, in diretta relazione e derivazione dagli ambiti del PIT.
I Sistemi sono stati definiti quali aggregazioni degli ambiti di paesaggio, ambiti omogenei per caratteri strutturali e peculiarità paesaggistiche, identificati sulla base delle analisi condotte all'interno del Quadro conoscitivo del P.T.C. e che vengono assunti all'interno del quadro statutario, quali sub-sistemi.
Sono stati quindi definiti i seguenti sistemi e sub-sistemi:

1. Sistema di Paesaggio della pianura dell'Arno e delle colline livornesi
    1) Paesaggio di pianura a dominante insediativa urbana. Stagno, Livorno, Antignano;
    2) Paesaggio pedecollinare del versante occidentale delle colline livornesi. Pian di Rota, Montenero, Torre Boccale;
    3) Paesaggio di pianura a dominante agricola e insediativa. Guasticce, Vicarello, Collesalvetti;
    4) Paesaggio pedecollinare del versante orientale delle colline livornesi. Castell'Anselmo, Colognole, T. Savalano;
    5) Paesaggio delle colline livornesi a dominante forestale. Poggio Corbolone, Valle Benedetta, Castellaccio, Calafuria;
    6) Paesaggio collinare con articolato mosaico forestale. Fortullino, Nibbiaia, Castelnuovo Misericordia, Gabbro;
    7) Paesaggio pedecollinare a dominante agricola estensiva. Savalano, Campiano, Le Melette.

2. Sistema di Paesaggio della pianura del Cecina e delle colline centrali
    1) Paesaggio collinare con articolato mosaico agrario. Rosignano Marittimo, Poggetti;
    2) Paesaggio di pianura a dominante insediativa. Castiglioncello, Rosignano Solvay;

3) Paesaggio di pianura a dominante agricola. Vada, Collemezzano;
4) Paesaggio di pianura della Valle del Cecina a dominante insediativa. Cecina, Marina di Cecina, S. Pietro in Palazzi;
5) Paesaggio di pianura con presenza insediativa storica. Marina di Bibbona, Bolgheri, Donoratico, Castagneto Carducci;
6) Paesaggio collinare a dominante forestale di interesse culturale. Magona

3. Sistema di Paesaggio della pianura del Cornia e delle Colline Metallifere

1) Paesaggio collinare a dominante forestale seminaturale. Sassetta, Monte Calvi;
2) Paesaggio collinare delle cave e delle miniere. Rocca di San Silvestro, Monte Rombolo;
3) Paesaggio collinare con articolato mosaico colturale ed insediamenti storici. Campiglia, Monte Peloso, Suvereto;
4) Paesaggio collinare a dominante forestale di interesse naturale. Montoni;
5) Paesaggio di pianura della Val di Cornia a dominante agricola orticola. S. Vincenzo, Torre Mozza, Riotorto, Venturina;
6) Paesaggio del promontorio di Piombino con presenza insediativa storica. Baratti, Populonia;
7) Paesaggio del promontorio di Piombino con presenza insediativa produttiva. Piombino, Gagno, Torre del Sale.

4. Sistema di Paesaggio insulare

1) Elba. Paesaggio delle miniere tra Punta Falconaia, Punta Calamita e Lido di Capoliveri;
2) Elba. Paesaggio delle pianure centrali tra M. Perone ed i rilievi di M. Poppe e del Volterraio;
3) Elba. Paesaggio delle pendici di M. Capanne e M. Perone intercluso tra Colle Palombaia e Punta Crocetta;
4) Gorgona;
5) Capraia;
6) Pianosa;
7) Montecristo.

Il PTC ha inoltre individuato delle invarianti paesaggistiche quali elementi identitari dei luoghi nel Piano provinciale di Livorno, e che sono connotate dalle relazioni tra le Risorse essenziali e gli Elementi sistematici (gli ecosistemi in relazione alle aree protette ed alle aree contigue, il sistema insediativo storico e crescita per aggregazione in relazione al paesaggio rurale, i sistemi culturali identitari del paesaggio, i sistemi infrastrutturali e tecnologici anche nelle relazioni con i caratteri percettivi), che permettono di garantire identità e funzionalità territoriale nel tempo, nella possibilità di rigenerazione tanto delle risorse naturali quanto delle identità rappresentative della cultura locale, dei beni di interesse storico documentale, delle emergenze paesaggistiche.
Nello specifico sono state individuate le seguenti invarianti paesaggistiche:

1) **Identità geomorfologica e naturale del paesaggio**: Relazione morfologica ed ecosistemica tra i rilievi e le vallecole perpendicolari alla linea di costa, il sistema costiero dell'ambito dunale, spiagge ed affioramenti rocciosi e la pianura bonificata.
2) **Identità della matrice paesistica e permanenza degli elementi di differenziazione**: Relazione ecosistemica e funzionale tra aree boscate, aree agricole intercluse e margini arbustati.
3) **Identità della matrice biopermeabile del paesaggio e ruolo funzionale nella connessione tra costa ed entroterra**: Relazione eco sistemica e funzionale tra la costa e le aree boscate dell'entroterra, con valore di potenziamento del sistema di connessione ecologica e paesaggistica.
4) **Identità culturale della tessitura dei paesaggi agrari planiziali di bonifica**: Relazione morfologica e funzionale tra il reticolo dei canali irrigui e la tessitura del paesaggio agrario.
5) **Identità culturale dei paesaggi agrari collinari con sistemazioni idrauliche ed insediamento aggregato**: Relazione morfologica e funzionale delle residuali colture arborate su terrazzamento in relazione ai nuclei urbani minori.
6) **Identità paesaggistica degli insediamenti aggregati in contiguità con la permanenza di articolati mosaici agrari e forestali**: Relazione morfologica e funzionale degli elementi di caratterizzazione dei borghi pedemontani, dei centri di pianura e del sistema degli appoderamenti, in relazione al contesto paesaggistico
7) **Identità tipologica ed integrità funzionale del reticolo viario storico e dei relativi caratteri visuali**: Relazione funzionale e di fruizione del territorio utile a garantire l'accessibilità e la fruizione delle risorse attraverso il sistema delle strade storiche di rilievo storico-culturale e di pregio paesaggistico e panoramico, compresi i collegamenti veloci (Aurelia, autostrada, ferrovia) e la rete minore.
8) **Identità paesaggistica delle aree di relazione tra paesaggi protetti**: Relazione funzionale e verifica delle potenzialità del sistema connettivo di reticolarità ecologica attraverso il potenziamento di elementi ecosistemici minori del paesaggio ordinario.
9) **Identità paesaggistica dei contesti di diretta pertinenza dei beni culturali soggetti a tutela**: Relazione funzionale e verifica della permanenza di elementi di connessione tra i beni d'interesse storico culturale vincolati ed i contesti paesaggistici ordinari.

4. IL SISTEMA DELLE AREE PROTETTE

Il territorio comunale è interessato da una compresenza di salvaguardie che derivano dall'applicazione di un articolato sistema di aree protette, di vincoli per legge e di piani di settore:

- Parco Nazionale dell'Arcipelago Toscano
- SIR – SIC - ZPS
- Vincolo idrogeologico
- Vincolo paesaggistico

I paragrafi successivi individuano le caratteristiche dei principali ambiti di salvaguardia e nello specifico il Parco Nazionale dell'Arcipelago Toscano, il SIR – SIC Monte Capanne e promontorio dell'Elfola.

4.1 Il Parco Nazionale dell'Arcipelago Toscano

Il Parco Nazionale dell'arcipelago Toscano è stato istituito con DPR del 22 luglio 1996 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 290 dell'11 Dicembre 1996. La superficie a terra del Parco è di 127,32 Kmq pari cioè al 48% della superficie totale dei comuni dell'Elba.

L'Arcipelago Toscano, situato tra la costa toscana e la Corsica, è formato da sette isole principali e da alcuni isolotti minori, per una superficie complessiva di circa 300 kmq.

Le isole maggiori sono, procedendo da N verso S: Gorgona, Capraia, Elba, Pianosa, Montecristo, Giglio e Giannutri. I più importanti isolotti e scogli sono: Palmaiola e Cerboli, nei pressi dell'Elba in direzione NE; le Formiche di Grosseto, a N del Giglio; lo Scoglio d'Affrica o Formiche di Montecristo, a W di Montecristo; le Formiche di Capraia, di Palmaiola, della Zanca.

L'Arcipelago comprende 249 km di costa, di cui 147 km appartenenti alla sola Elba, la maggiore dell'Arcipelago Toscano, dista dal continente circa 10 km misurati tra Capo Pero (Elba) e lo Scoglio d'Orlando (Promontorio di Piombino); è lunga 27 km (da Punta Nera a Capo Ortano) e larga 18 (Da Capo della Vita a Punta dei Ripalti), con una superficie di 223,5 kmq.

Il territorio del Parco è stato suddiviso in quattro zone principali (A, B, C e D):

- Zona A: RISERVA INTEGRALE

Tale zona è destinata alla conservazione dell'ambiente naturale nella sua integrità. Tale regime di conservazione include tutti gli interventi attivi per restaurare e/o mantenere condizioni di integrità di tutta la biodiversità o di alcune componenti particolarmente preziose.

Le zone A si estendono:

- Isola d'Elba: Monte Giove, Colle di Tutti, le Calanche
- la parte centrale del Monte Capanne
- due aree sull'Isola di Pianosa
- gran parte dell'area meridionale del Parco sull'Isola del Giglio
- la fascia occidentale dell'Isola di Capraia
- la parte meridionale dell'Isola di Giannutri
- tutte le isolette minori e scogli
- la quasi totalità dell'Isola di Montecristo

In queste aree sono previste le maggiori restrizioni all'uso delle risorse, restrizioni che spesso sono già in atto, grazie alle forme di tutela operanti antecedentemente all'istituzione del Parco.

- Zona B: RISERVA GENERALE ORIENTATA

Le aree incluse nella zona B si pongono come cuscinetto e come zone di confine tra le riserve integrali dell'area A e le aree a più alta antropizzazione della zona C, e concorrono a definire delle fasce di connessione tra le aree marine di maggior valore e le aree più interne.

Le zone B si estendono:

- Ampia fascia di contorno all'area del Monte Capanne non compresa nelle zone A
- gran parte dell'area del Parco nel centro dell'Isola d'Elba

- gran parte dell'area nord-orientale del Parco (Monte Serra, Monte Capannello, Cima dei Monti, Volterraio).
- l'intera area del Monte Calamita
- zona umida la Mola.
- una fascia che, sull'Isola di Pianosa, margina l'area agricola centrale
- tutta l'area di Parco dell'Isola di Capraia che non è compresa nella zona A, o nell'area agricola del "Piano" e "La Martola"
- gran parte dell'Isola del Giglio
- la fascia orientale dell'isola di Gorgona
- la parte centro-settentrionale dell'isola di Giannutri
- la zona "la Villa dell'Isola di Montecristo"

- Zona C: AREA DI PROTEZIONE

Le zone C sono le aree più propriamente agricole del Parco e sono in genere di piccole e medie dimensioni. Il regime di tutela è finalizzato alla conservazione e valorizzazione degli usi agricoli tradizionali. Sono state individuate a partire dai caratteri paesistici e culturali legati alle specificità dei modelli di coltivazione compatibili con la presenza di emergenze naturali e culturali.

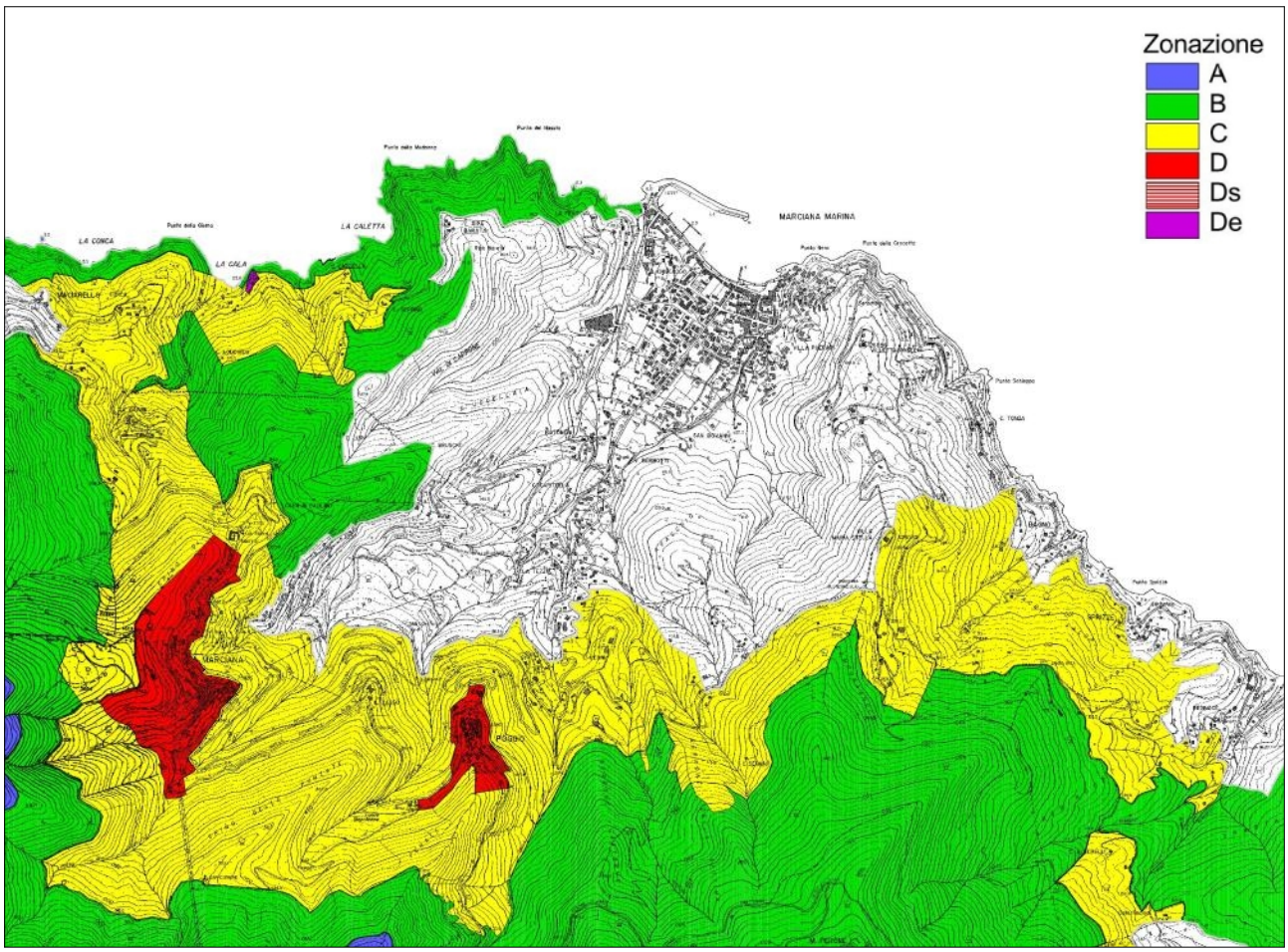
- Zona D: AREA DI PROMOZIONE ECONOMICA E SOCIALE

Le zone D, generalmente caratterizzate da più evidenti modifiche di origine antropica rispetto alle zone precedenti, sono tutte individuate all'interno delle aree C. Esse comprendono le aree più o meno estesamente modificate dagli interventi antropici o quelle destinate dagli strumenti urbanistici comunali all'urbanizzazione, se non coincidenti con aree di specifico interesse storico-culturale, naturalistico e geologico.
All'interno della zona D si distinguono due diverse tipologie:

- caratterizzate da ambienti urbani, con strutture compatte e organizzazioni consolidate, su cui concentrare la qualificazione ed il potenziamento dei servizi e degli spazi urbani e si riferiscono ai centri di Marciana, Poggio e Campo nell'Elba (zona D)
- compendio minerario di Rio Marina, di Capoliveri e di Porto Azzurro (zona DS).

Nel Comune di Marciana Marina, dove la superficie del PNAT è circa il 30% dell'intero territorio comunale, sono presenti la zona B "Riserva Generale Orientata", la zona C "Area di Protezione" e la zona De in località la Cala.

Il Piano Operativo ha recepito nei propri elaborati grafici la perimetrazione del PNAT (in particolar modo nelle Tavole 1, 2 e 3 del PO), recependo e demandando la disciplina di queste aree a quella del Piano del Parco vigente.

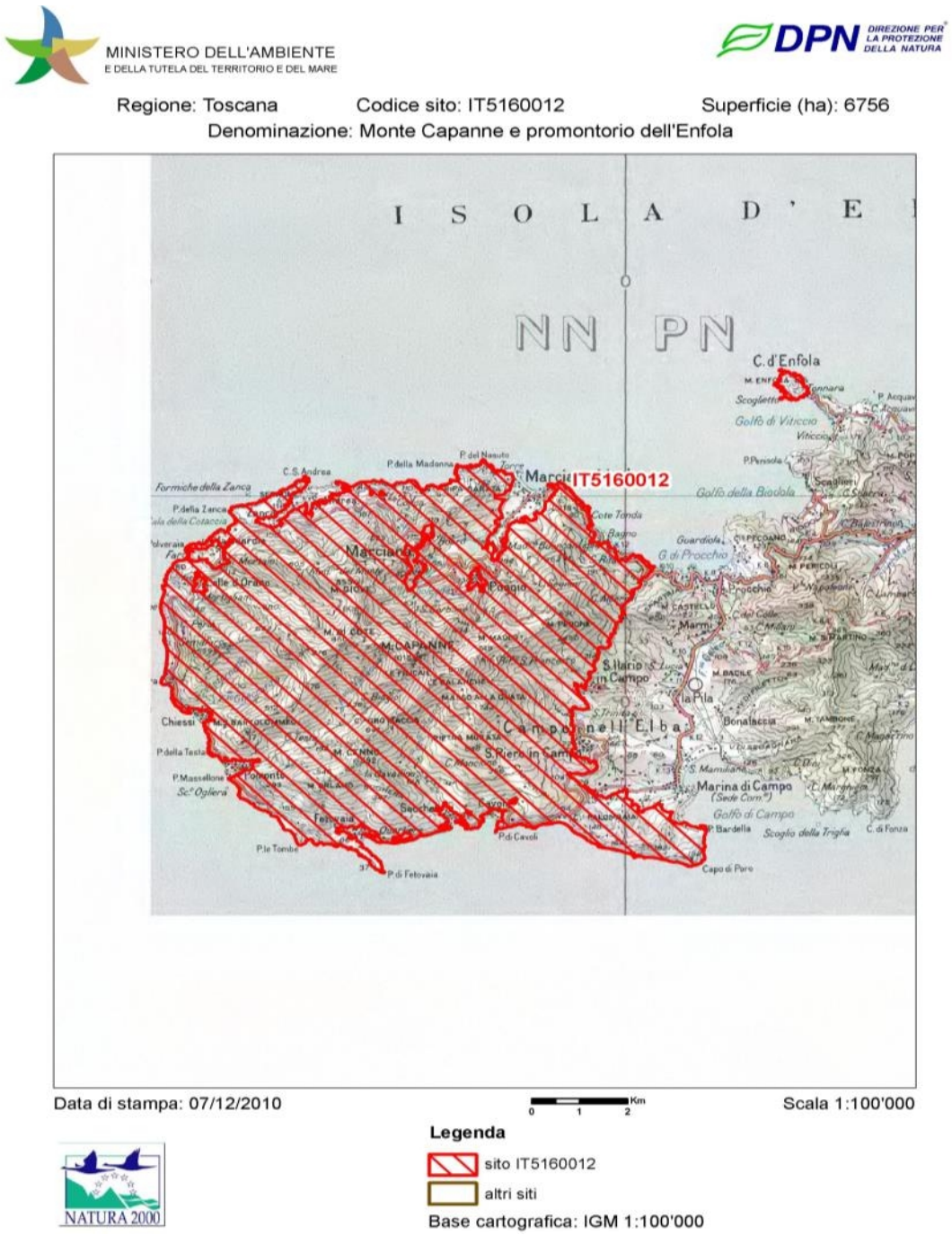


PNAT, Piano del Parco, Estratto della tavola B2 – Carta della zonazione – Elba, Scala 1:25.000

4.2 Il SIR 58 / ZPS – ZSC IT5160012 – Monte Capanne e promontorio dell'Elfola

Il SIR 58 - Monte Capanne e promontorio dell'Enfola, corrisponde al ZPS-ZSC IT5160012 omonimo. Il Sito appartiene alla regione bio-geografica mediterranea e si estende su 6.756 ettari all'interno dei Comuni di Campo nell'Elba, Marciana e Marciana Marina, nell'Isola d'Elba, in Provincia di Livorno. Il sito è compreso in gran parte nel Parco Nazionale "Arcipelago Toscano". L'area del Monte Capanne è caratterizzata da un'elevatissima diversità ambientale e da livelli alti o molto alti di naturalità, con versanti a morfologia accidentata ed elevata acclività con boschi di sclerofille e di latifoglie, macchia alta e bassa, garighe, praterie aride, affioramenti rocciosi e aree detritiche, coste rocciose. Il promontorio dell'Enfola è di grande valore paesaggistico e comprende tratti di costa alta di notevole valore naturalistico. Il Sito è molto rappresentativo della ricca flora elbana e della fauna (vengono segnalate sono segnalate rare specie ornitiche nidificanti marine e terrestri).

In seno al Piano Operativo è stata elaborata l'apposita Valutazione di Incidenza tra le previsioni del nuovo strumento urbanistico comunale e le aree ricadenti nell'area protetta.



5. IL PIANO OPERATIVO

Il Piano Operativo, formato ai sensi del'art.95 della L.R.65/2014, è l'atto di governo che disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale di Marciana Marina, nel rispetto delle disposizioni dei vigenti strumenti di pianificazione sovraordinati ed in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi fissati dal Piano Strutturale. È costituito dai seguenti elaborati:

Elaborati urbanistici:

- Relazione generale

- Relazione di monitoraggio
- Tavola 1 – Vincoli Sovraordinati, scala 1:5.000
- Tavola 2 – Disciplina del territorio agricolo, scala 1:5.000
- Tavola 3 – Disciplina del Territorio Urbano, scala 1:2.000
- Tavola 4 – Ambiti urbani e disciplina del PEE urbano, scala 1:2.000
- Tavola 5 – Verifica dei vincoli sovraordinati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, art.142, scala 1:2.000
- Norme Tecniche di Attuazione con relativi allegati:
- Allegato A (Individuazione dei fronti stradali fondanti),
- Allegato B (Normativa Urbanistica Specifica)
- Allegato C (Dimensionamento e Verifica standards)
- Allegato D (Individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi)
- Allegato E (Schede di approfondimento progettuale degli interventi sul Lungomare, scala 1:200)

Valutazione Ambientale Strategica composta da:

- Rapporto Ambientale
- Allegato A al Rapporto Ambientale – Schede di Valutazione
- Sintesi non Tecnica

Valutazione di Incidenza composta da:

- Studio di incidenza

Analisi agronomiche-forestali composte da:

- AF1 – Carta dell'Uso del Suolo, scala 1:10.000
- AF2 – Carta della Copertura forestale, scala 1:10.000
- AF3 – Carta pedologica, scala 1:10.000
- AF4 – Sovrapposizione aree boscate POC e aree boscate PIT-PPR
- AF5 – Relazione Agronomica
- AF6 – Relazione Conferenza Paesaggistica

Indagini geologiche, composte da:

- A – Carta Geologica
- B – Carta Geomorfologica
- C – Carta dell'acclività
- D – Carta idrologico-idraulica
- E – Carta della pericolosità geologica ai sensi del D.P.G.R. 53/r e del PAI Bacino Toscana Costa
- F – Carta della pericolosità idraulica ai sensi del D.P.G.R. 53/r
- G – Carta della Fattibilità
- H1 – Relazione Tecnica
- H2 – Approfondimenti legati al trasporto solido a valle delle conoidi alluvionali

Indagini idrauliche, composte da:

- Rel-001 – Relazione idrologico idraulica
- Tav-001 – Planimetria dei tratti critici per TR=30 anni e TR=200 anni
- Tav-002 – Planimetria delle aree di esondazione per TR=30 anni e TR=200 anni
- Tav-003 – Planimetria delle altezze di esondazione per TR=200 anni
- Tav-004 – Planimetria delle velocità di esondazione per TR=200 anni
- Tav-005 – Planimetria della magnitudo idraulica per TR=200 anni
- Tav-006 – Pericolosità idraulica ai sensi del PGRA

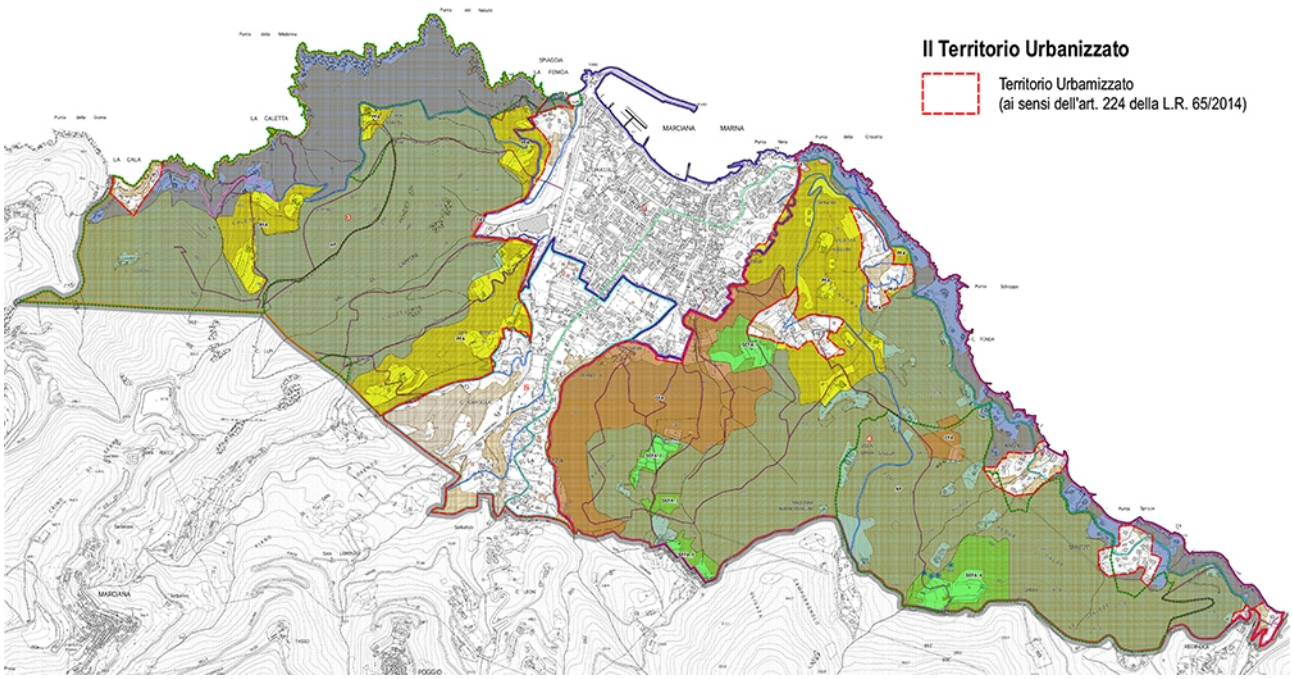
5.1 Individuazione del Territorio Urbanizzato

Il Territorio Urbanizzato, in riferimento all'art. 224 della L.R. 65/2014, viene individuato nelle aree non indicate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola dal Piano Strutturale come già definito nel Documento di Avvio del Procedimento del P.O..

Il Piano Strutturale di Marciana Marina è stato redatto ed approvato ai sensi della LR 5 del 1995. La Tavola 8.7TER del PS vigente individua i Sistemi ed i Sottosistemi Territoriali. In essa vengono indicati, oltre alla perimetrazione del PNAT, il **sistema insediativo** (sottosistema consolidato A1 e sottosistema insediativo diffuso A2), il **sistema naturalistico** (naturale B1 e aree ad esclusiva funzione agricola B2) ed il **sistema infrastrutturale**. Lo strumenti di pianificazione non ha individuato le aree a prevalente funzione agricola. Dall'analisi del territorio e dalle sue caratteristiche ambientali è presumibile ricondurre le aree indicate come B1 alle aree a prevalente funzione agricola.

Quindi è possibile individuare, come definito dall'art. 224 della LR 65/2014, il territorio urbanizzato come coincidente con il sistema insediativo indicato dal Piano Strutturale. Nell'individuazione di tale perimetro sono stati effettuati alcuni aggiustamenti resi necessari per la correzione di errori derivanti dai passaggi di scala degli strumenti urbanistici (PS e RU).

Ulteriori verifiche hanno permesso di evidenziare alcune lacune relative all'individuazione di aree che possiedono le caratteristiche di insediamento abitativo di pregio. La località "I Pini" posta sul versante est, a monte di Marciana Marina, si caratterizza dalla presenza di un insediamento diffuso che possiede le stesse caratteristiche insediative tipiche di Bagno, Sprizze e di La Cala e pertanto si è stato inserito all'interno del perimetro del territorio urbanizzato.



Estratto Tav.2 – Disciplina del territorio agricolo, PO

5.2 Il monitoraggio e il dimensionamento residuo del P.S. vigente

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.

Attraverso la verifica di monitoraggio, sono stati individuati gli interventi realizzati o in fase di realizzazione ed è quindi stato possibile determinare lo stato di attuazione delle previsioni di R.U. di cui ne riportiamo una sintesi di seguito:

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

Dal confronto tra il dimensionamento del Piano Strutturale vigente e l'attuazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico previgente, emerge il **dimensionamento residuo di P.S.** entro il quale il Piano Operativo può agire:

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"

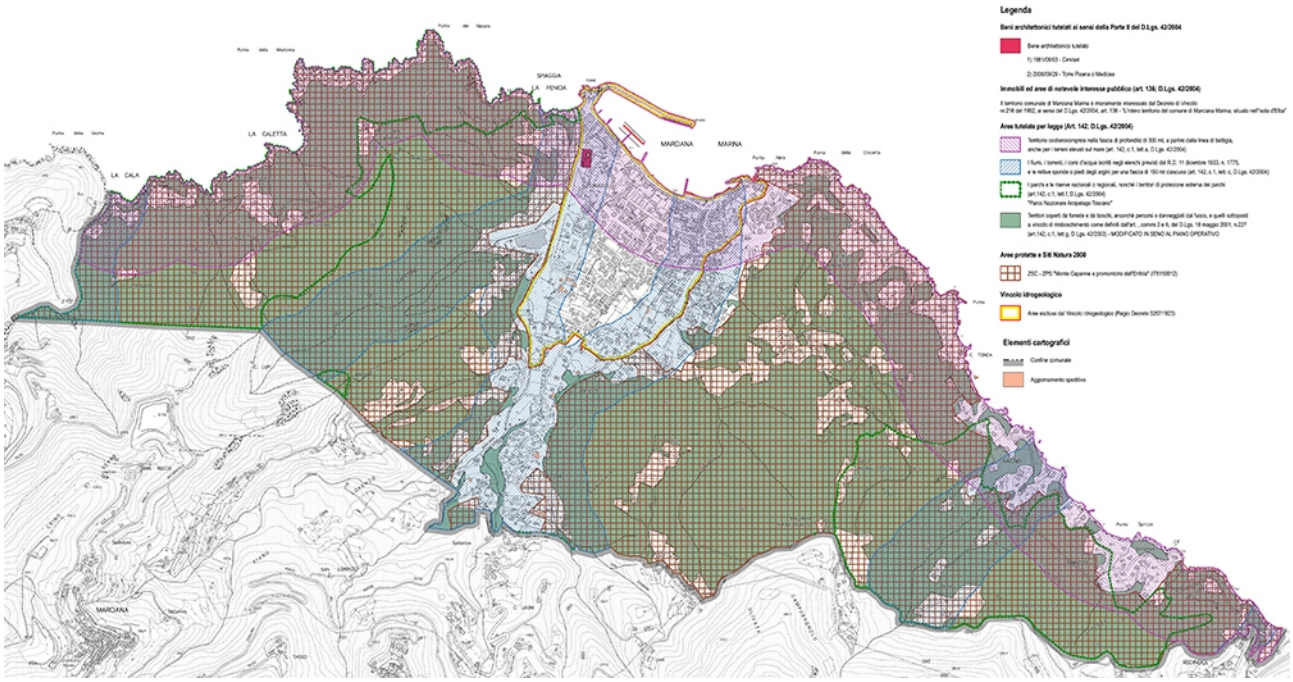
Tipologia edificatoria	Previsioni P.S.	Previsioni R.U.		Residuo P.S.	
		Progetto	Attuato	Volume (mc)	SE (mq)
Residenza privata	mc. 3.750	--	--	mc. 3.750	mq. 1.250

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

Si specifica infine che 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."

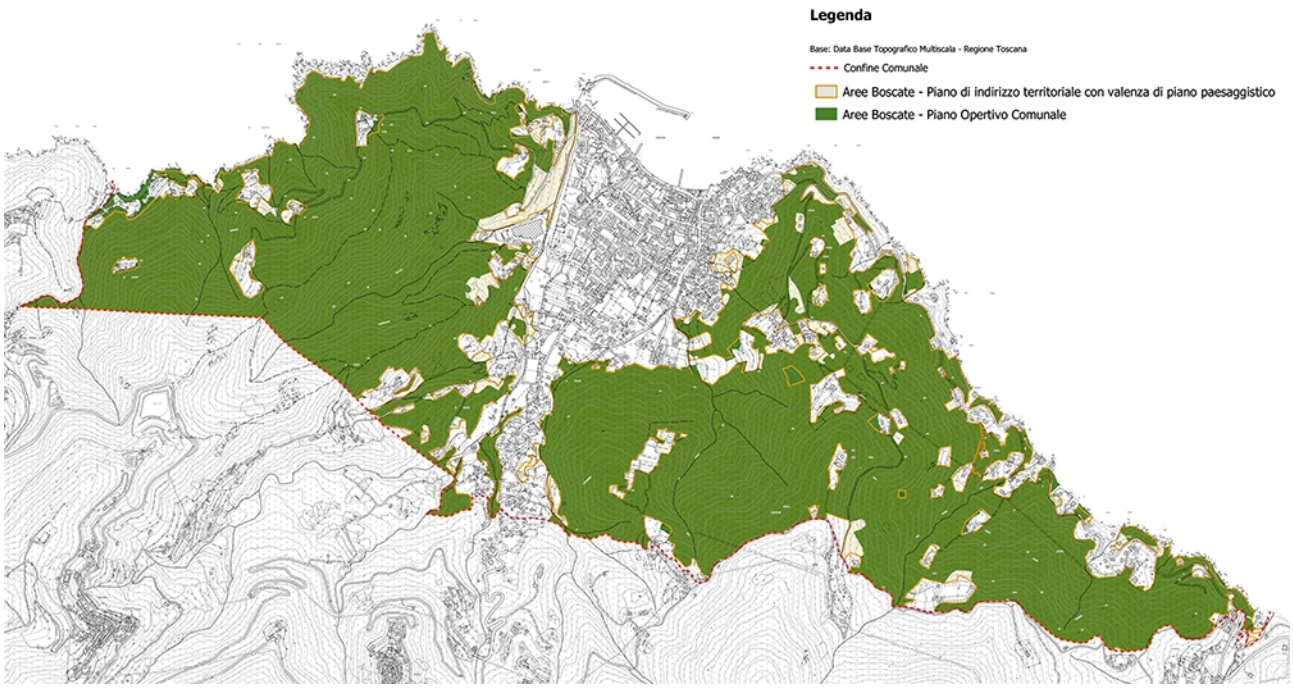
5.3 I Vincoli sovraordinati e la Legge Galasso

Il Piano Operativo ha recepito il quadro generale dei vincoli sovraordinati riportati nella specifica tavola, denominata Tavola 1 - Vincoli sovraordinati.



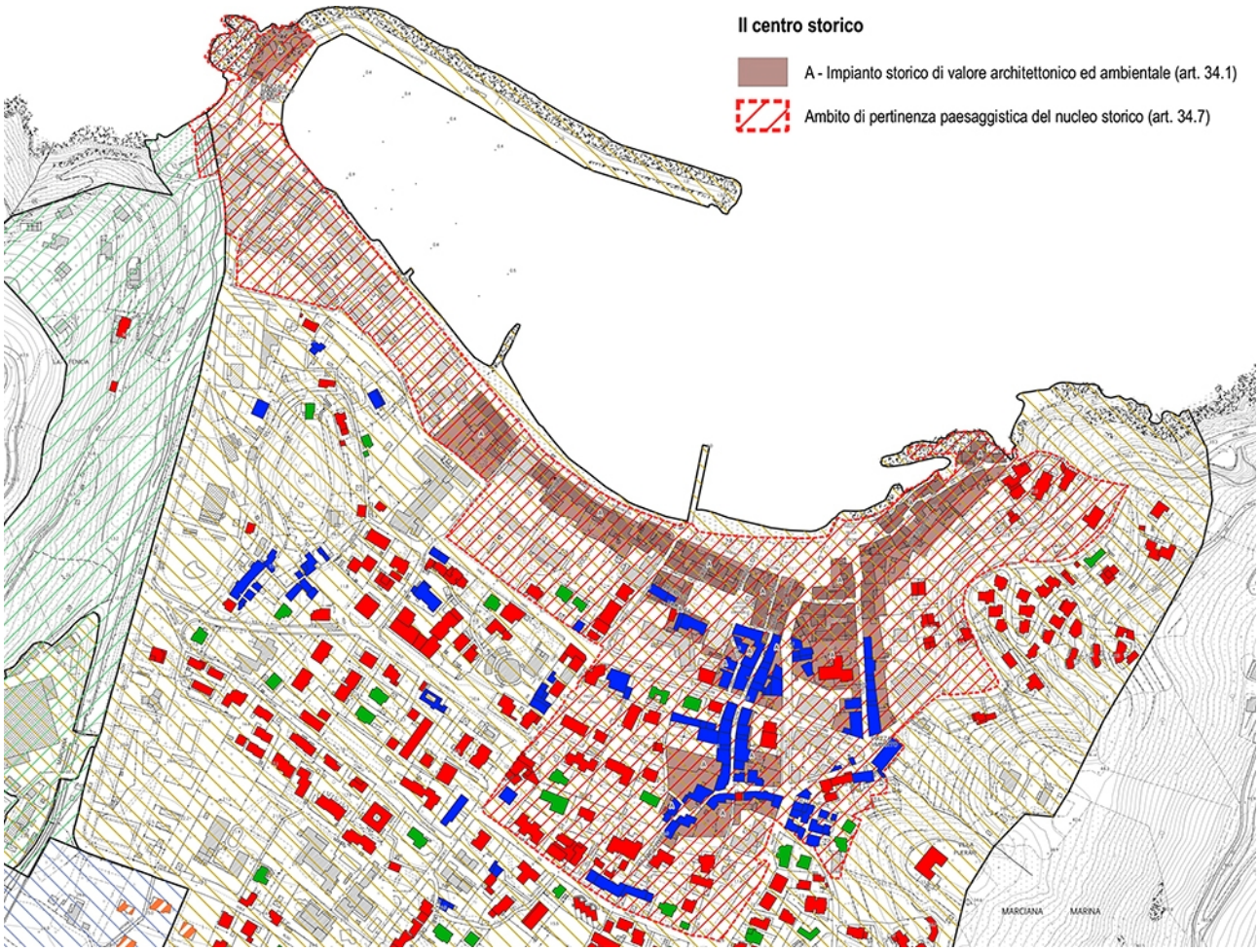
Estratto Tav.1 – Vincoli sovraordinati, PO

Per i Beni paesaggistici del PIT-PPR, è stato prodotto un documento di approfondimento il quale propone una disanima delle "Aree tutelate per legge" ai sensi dell'art. 142, c1 del D.Lgs 42/2004 (AF4 – Sovrapposizione aree boscate POC e aree boscate PIT-PPR; AF6 – Relazione Conferenza Paesaggistica). Nello specifico il PO propone lo stralcio di alcune aree soggette al vincolo di cui all'art. 142, c1, let.h) del D.Lgs 42/2004 (aree boscate), poiché allo stato di fatto dei luoghi, su tale zone non è presente vegetazione boschiva e/o tipologie di vegetazione da ritenersi "boschive". Tale proposta dovrà essere assoggettata al vaglio della Conferenza Paesaggistica, da convocare ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del PIT-PPR.



Estratto AF4 – Sovrapposizione aree boscate POC e aree boscate PIT-PPR, PO

Inoltre in recepimento della direttiva 3.b.2 del vincolo per decreto di cui alla scheda 75-1952 del PIT-PPR, il PO discplina l'*Ambito di pertinenza paesaggistica del nucleo storico* di Marciana Marina individuandolo nella Tavola 4 *Ambiti urbani e disciplina del PEE urbano,* a seguito di specifiche considerazioni e analisi dello sviluppo storico dell'insediamento e del suo ambito di interesse paesaggistico.



Estratto Tav.4 – Ambiti urbani e disciplina del PEE urbano, PO

Infine il Comune di Marciana Marina è dotato di Piano Regolatore Generale (non più in vigore) approvato con Del. C.C. n.58 del 25.03.1983.

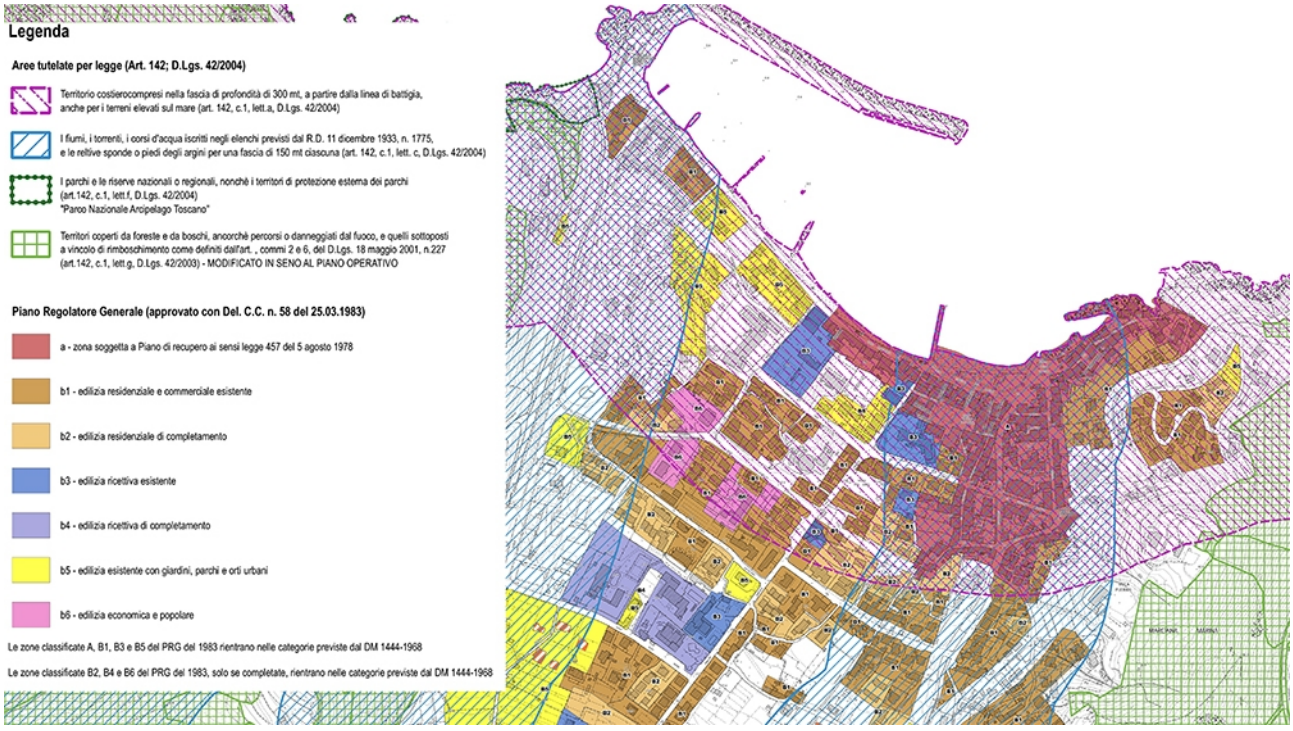
Il Piano Paesaggistico della Regione Toscana individua i beni paesaggistici soggetti a particolare tutela e normativa, composti dagli *Immobili ed aree di notevole interesse pubblico* (ai sensi del D.Lgs. 42/2004, art.136), e dalle *Aree tutelate per legge* (di cui all'art. 142 del Codice; ex Legge Galasso). In particolare, di questi ultimi, sul territorio comunale di Marciana Marina, insistono le seguenti aree tutelate così come riportate nella tavola 1 Vincoli Sovraordinati, del presente Piano Operativo:

- I Territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri, a partire dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare (art.142, c.1, lett.a, Codice);
- I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (art.142, c.1, lett.c, Codice);
- I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi (art.142, c.1, lett.f, Codice)
- Territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227 (art.142, c.1, lett.g, Codice).

Tali aree applicano vincoli di tutela e di parziale inedificabilità, seppur con alcune eccezioni, nelle zone sulle quali insistono.

Ai sensi dell'art.142 comma 2 del D.Lgs. 42/2004, non sono comprese nelle aree di interesse paesaggistico, le aree che alla data del 6 settembre 1985 erano delimitate negli strumenti urbanistici, ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n.1444, come zone territoriali omogenee A e B. A tale scopo è stata redatta una apposita tavola allegata al P.O. (Tavole 5 *Verifica dei vincoli sovraordinati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, art 142*), che rappresentano le zone A e B individuate dal PRG del comune di Marciana Marina e sulle quali non hanno valenza le aree tutelate per legge così come individuate all'art.142 del Codice.

Si specifica che si ritiene le aree A, B1, B3 e B5 del PRG del 1983, assimilabili alle categorie previste dal DM 1444/1968; mentre per le aree B2, B4 e B6 si ritiene assimilabili alle categorie del suddetto DM, solo se completate.



Estratto Tav. 5 – Verifica dei vincoli sovraordinati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, art 142, PO

5.4 La disciplina del territorio agricolo

Il Piano Operativo ha seguito l'impostazione territoriale del P.S.. Sono stati riportati i sottosistemi ambientali, che incrociati con gli elementi di valore del territorio, ne hanno determinato il grado di trasformabilità. Con questo criterio i vari interventi ammissibili nel territorio aperto sono stati graduati in relazione al Sottosistema e agli indirizzi dettati dal Piano Strutturale.

Tutto ciò è rappresentato nella Tav.2 "Disciplina del territorio agricolo" scala 1:5.000. La normativa del P.O. dettaglia la disciplina degli interventi nel territorio rurale, sulla base dell'articolazione dei sistemi e sottosistemi territoriali come individuati dal P.S., tenendo conto delle invarianti strutturali, delle direttive del PIT regionale e delle prescrizioni del PTC vigente.

Tali Sottosistemi ambientali sono assimilabili alle zone E del D.M. 1444/68 e su di esse si applica la L.R. 65/2014 e il DPGR 63/R del 25/08/2016 e s.m.i. In queste zone il P.O. persegue gli obiettivi e le finalità della normativa generale regionale e di quelle del P.S.; in particolar modo, all'interno di tali aree, salvo le specificazioni di dettaglio di ogni sottozona, sono perseguite:

- la valorizzazione e la salvaguardia delle risorse naturali e del paesaggio;
- il miglioramento degli assetti idrogeologici;
- lo sviluppo dell'agricoltura, delle attività connesse e delle altre attività integrate e compatibili con la tutela e l'utilizzazione delle risorse dei territori rurali;
- la tutela e la valorizzazione delle testimonianze storiche e culturali assicurando il mantenimento ed il restauro delle opere di sistemazione del terreno, dei terrazzamenti, delle alberature, della rete dei percorsi storici.

Sono considerate attività agricole:

a) quelle previste dall'art. 2135 del C.C.
b) la conduzione dei fondi agricoli a fini colturali e di pascolo
c) la silvicoltura
d) la raccolta dei prodotti del bosco e del sottobosco
e) il vivaismo forestale in campi coltivati
f) gli allevamenti zootecnici
g) gli impianti di acquacoltura e ogni altra attività preordinata alla produzione ed alla trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici
h) quelle qualificate come agricole da disposizioni normative

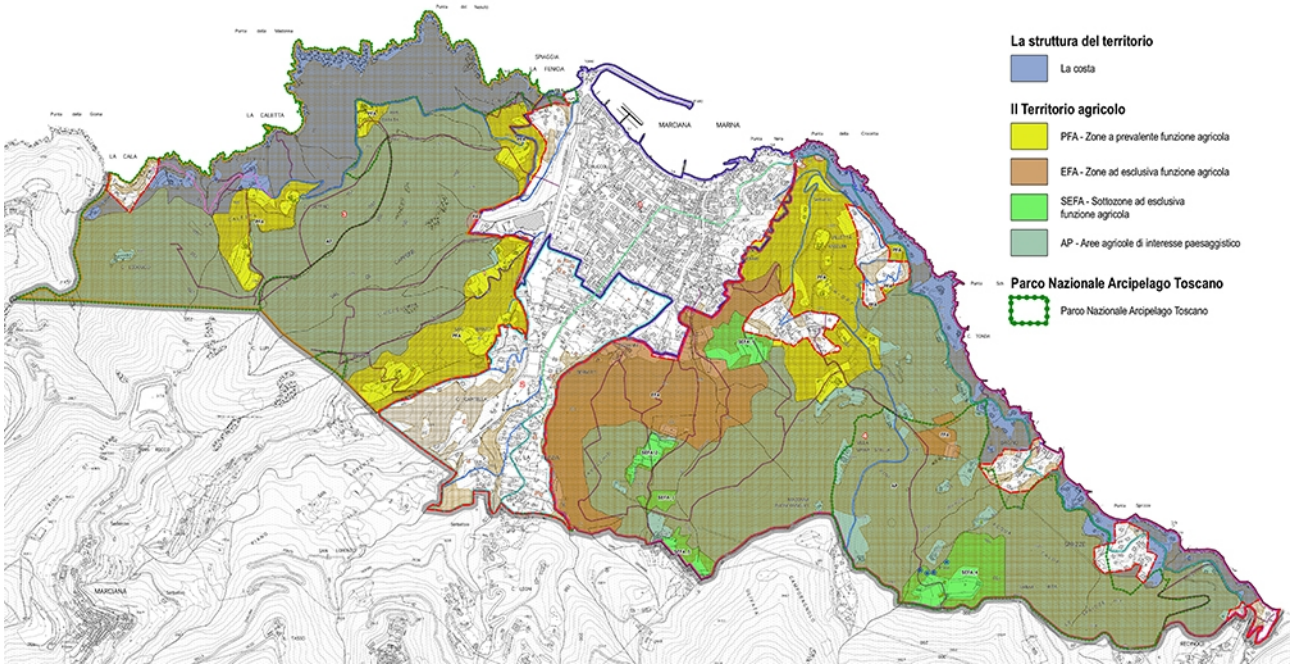
Sono considerate attività connesse e/o compatibili a quelle agricole (L.R. 65/2014) quelle intese a "*diversificare le attività delle aziende agricole per incrementare il reddito aziendale complessivo e attivare rapporti economici con soggetti operanti al di fuori del settore agro-alimentare* (punto 5.3.3.1. Piano di sviluppo rurale delle Regione Toscana 2007-2013)"; ciò in quanto al fatto che l'agricoltura, oltre alla produzione di alimenti e fibre (sani e di qualità) può modificare il paesaggio, contribuire alla gestione sostenibile delle risorse, alla preservazione della biodiversità, a mantenere la vitalità economica e sociale delle aree rurali (OCSE).
La normativa del P.O. per le zone agricole, è suddivisa tra una normativa comune, e una normativa specifica, articolata per Sottosistemi Ambientali. La normativa comune disciplina la realizzazione dei nuovi edifici rurali suddivisi in:

- Abitazioni rurali,
- Annessi Rurali;
- disciplina gli interventi sul patrimonio edilizio esistente,

distinguendo tra fabbricati esistenti con destinazione d'uso agricola e non agricola e ne prevede le modalità per il cambio di destinazione d'uso secondo una disciplina selettiva. Tale disciplina è scaturita da un quadro conoscitivo relativo agli annessi agricoli e nel rispetto della L.R.65/2014.

Il territorio rurale di Marciana Marina si articola nelle seguenti aree:

- Aree a prevalente funzione agricola
- Aree ad esclusiva funzione agricola
- Aree agricole di interesse paesaggistico
- Aree boscate
- Sottozone ad esclusiva o prevalente funzione agricola



Estratto Tav.2 – Disciplina del territorio agricolo, PO

5.5 La disciplina del territorio urbano

Riteniamo opportuno, per corrispondere ad esigenze legislative e per favorire una lettura delle previsioni urbanistiche secondo i tradizionali riferimenti normativi, disciplinare gli interventi sul territorio comunale secondo la tipica zonizzazione del D.M.1444/68.

La parte più significativa della zonizzazione riguarda naturalmente il Territorio Urbanizzato individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R.65/2014. La zonizzazione corrisponde all'impostazione sistematica del quadro conoscitivo e del progetto del Piano Strutturale con le seguenti modalità:

- i sottosistemi territoriali che coincidono integralmente con il territorio rurale e le zone a prevalente funzione agricola, sono classificate nelle zone E;
- gli impianti e le attrezzature sono in prevalenza assimilate alle zone F;
- il sistema della mobilità è ricondotto alle tipiche rappresentazioni delle zone destinate alla viabilità, alle piazze, ai percorsi pedonali e ciclabili, al verde di arredo stradale.

Il territorio già edificato o suscettibile di nuova edificazione, posto all'interno del Territorio Urbanizzato è suddiviso nelle zone A, B, D, TR e F in relazione ai caratteri storici e funzionali. In particolare il P.O. provvede a distinguere le aree già edificate ed organizzate all'interno delle quali sono previsti solo interventi edilizi

diretti, di completamento e saturazione edilizia, da quelle invece che richiedono un progetto urbanistico convenzionato di organizzazione delle nuove previsioni anche se di piccola entità.
La zonizzazione è suddivisa nelle seguenti zone o sottozone:

Impianto storico di valore architettonico ed ambientale (zone di tipo A)
Tali zone, sono caratterizzate dalla presenza di tessuti complessi e manufatti edilizi storicizzati e consolidati per i quali si prevede sostanzialmente il mantenimento dell'assetto esistente salvo interventi di riqualificazione dei caratteri architettonici, ambientali e funzionali nel rispetto della salvaguardia della tutela delle peculiari caratteristiche di collocazione oro/geografiche e di articolazione dell'agglomerato insediativo. Esse corrispondono al centro storico di Marciana Marina. Il P.O. ha inoltre individuato alcuni specifici edifici ricadenti nelle zone A, individuati nell'Allegato A alle NTA, per i quali non è ammesso il cambio di destinazione d'uso dall'originale destinazione commerciale-direzionale per i locali posti al piano terra; tale strategia è volta alla tutela del centro storico comunale, valorizzandone le caratteristiche e l'attrattività turistica.

Aree edificate a prevalente destinazione residenziale (zone di tipo B)
Comprendono quelle parti di territorio quasi completamente edificate, nelle quali sono previsti interventi edilizi di completamento.
Tali zone sono state ulteriormente suddivise in sottozone (B0, B1, B2, BPA e BPEEP) in relazione alle caratteristiche degli insediamenti, alla riconoscibilità dell'impianto urbano, alla loro collocazione nel contesto ambientale.

Aree edificate a prevalente destinazione produttiva e/o commerciale (zone di tipo D)
Sono le parti del territorio urbano a prevalente destinazione industriale, artigianale, commerciale e direzionale; tali aree si suddividono nelle seguenti sottozone:

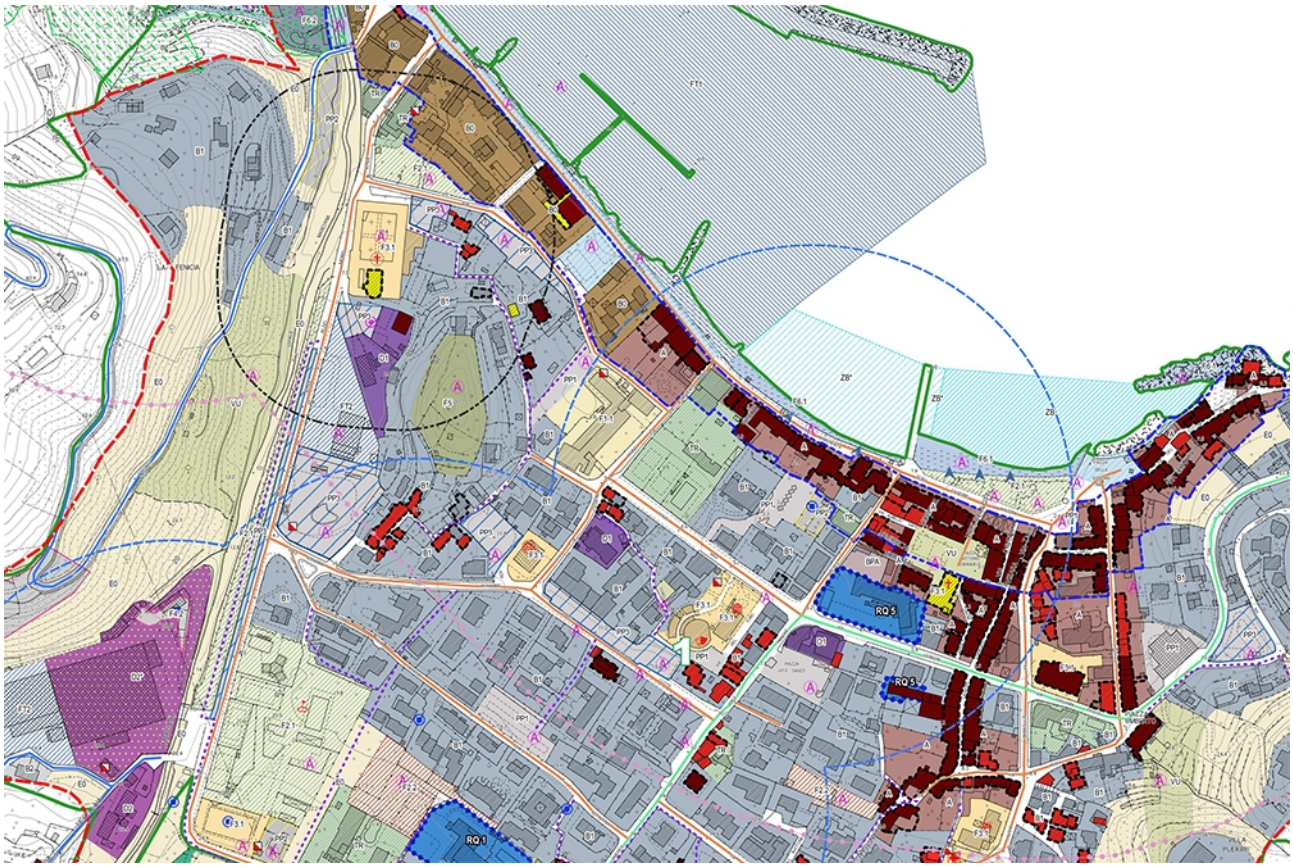
- D1: Zone per attrezzature artigianali e/o commerciali
- D2: Zone per attrezzature di servizio e il rimessaggio

Il PO, recependo quanto disposto dal Piano Regolatore Portuale, ha individuato uno specifico edificio con la sua pertinenza con la sigla D2*, destinato ad attività artigianale, commerciale, terziaria, di servizio all'impresa, per uffici pubblici e privati, nonché di servizio alla nautica e per piccola cantieristica.

Aree edificate a prevalente destinazione Turistico-Ricettiva (zone di tipo TR)
Corrispondono agli immobili ed aree esistenti che alla data di adozione del Piano Operativo ospitano attività turistico-ricettive di tipo alberghiero e/o ristorativo, ai sensi della L.R. n. 86/2016.

Aree per attrezzature ed impianti di interesse generale (zone di tipo F)
Corrispondono alle parti del territorio edificato e non edificato destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, e pertanto assimilate alle zone F di cui all'art. 2 ed all'art.4 punto 5 del D.M. 1444/68.
Esse comprendono sia gli impianti esistenti che quelli di progetto come indicato sulle tavole del R.U. e si suddividono in:

F1: Zone per l'istruzione prescolastica e d'obbligo
F2: Zone a verde pubblico e impianti sportivi
F3: Zone per servizi di interesse comune e generale
F4: Impianti tecnologici di interesse generale
F5: Aree destinate a Parco Urbano
F6: Il litorale
Si specifica che le aree identificate come F4, F5 e F6 non costituiscono standard pubblico ai sensi del D.M. 1444/68, e pertanto non sono conteggiate ai fini del calcolo del fabbisogno comunale di standard pubblici, riportato nell'Allegato C delle presenti NTA.



Estratto Tav.3 – Disciplina del Territorio Urbano, PO

5.6 Le Schede progettuali

Per le nuove aree suscettibili di trasformazione degli assetti insediativi individuate dal PO, è stato predisposto un apposito documento (all.B – Disciplina urbanistica specifica), il quale contiene le schede norma progettuali di ogni intervento. Tali progetti sono stati elaborati sulla base delle numerose manifestazioni di interesse presentate in risposta al bando predisposto dalla Amministrazione comunale a seguito dell'Avvio del Procedimento. I Progetti Norma si suddividono in:

- ID n°: Intervento diretto;
- PUC n°: Progetti Unitari convenzionati, ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014;

- RQ n°: Aree di riqualificazione urbanistica soggette a Piano di Recupero, ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2014;
- AT n°: Aree di trasformazione soggette a Piano Attuativo, ai sensi dell'art. 117 della L.R. 65/2014.

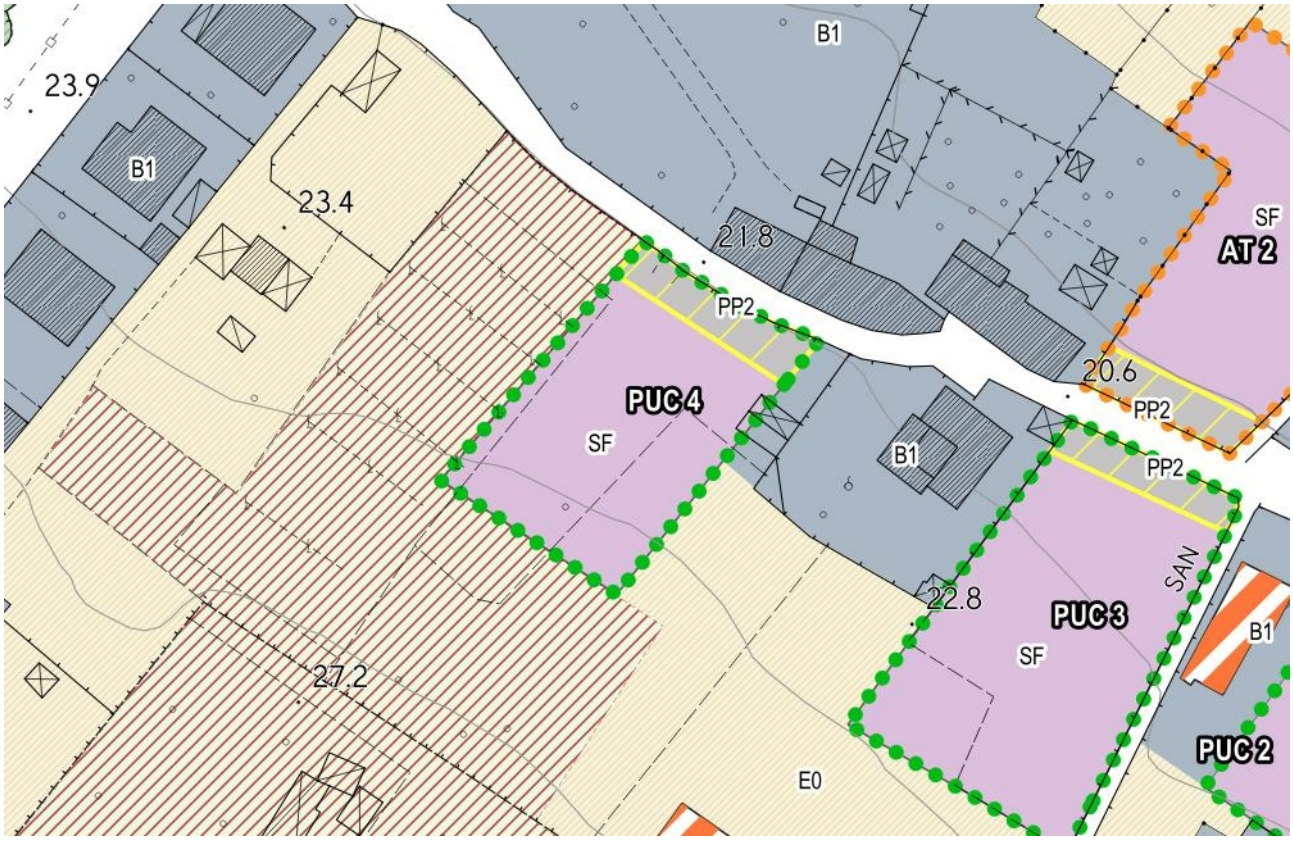
Si illustra di seguito la struttura delle Schede norma. Tali schede di progetto contengono:

- estratto della tavola del P.O. alla scala opportuna;
- le tabelle con i dati urbanistici (superficie territoriale, SE realizzabile, l'altezza del fronte, la destinazione d'uso);
- le eventuali aree a standard da cedere all'Amministrazione Comunale, (la viabilità di progetto, le aree a parcheggio e le aree a verde);
- specifiche e stringenti prescrizioni per l'attuazione;
- misure per la mitigazione e compensazione degli interventi, vincolanti per l'attuazione delle previsioni per quanto riguarda gli aspetti geologici, idrogeologici, sismici ed idraulici;
- estratto del perimetro del comparto su Ortofoto (anno 2016, Geoscopio Regione Toscana) e rispetto ai Vincoli sovraordinati (di cui alla Tavola 1 *Vincoli sovraordinati* del P.O.) alla scala più opportuna.

Si specifica che le previsioni individuati dal Piano Operativo sono tutte di minima enetità e volte a completare il tessuto insediativo esistente. Anche i Piani Attuativi previsti (AT n°) sono volti al completamento e realizzazione di zone PEEP in aree residuali già servite da opere di urbanizzazione primaria. Inoltre le previsioni sono orientate verso obiettivi di risparmio energetico e contenimento dei consumi, vincolando le nuove edificazioni all'adozione di tecniche edilizie di bioarchitettura, all'uso razionale e responsabile della risorsa idrica, alla riduzione dei rifiuti alla fonte ed al loro corretto smaltimento.

Si riporta di seguito un esempio di scheda norma per meglio comprendere quanto già esplicitato:

UTOE 2	Tav. 3- Disciplina del territorio Urbano
PUC 4 Località San Giovanni Camerosa	



Scala 1:1.000

ST - SUPERFICIE TERRITORIALE	1.114 mq
SF – SUPERFICIE FONDIARIA	960 mq
SE - SUPERFICIE EDIFICABILE massima	125 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	30%
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	6,5 ML
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale
OPERE PUBBLICHE	
PP2 – PARCHEGGIO PUBBLICO DI PROGETTO	150 mq

PRESCRIZIONI:

STRUMENTO D'ATTUAZIONE	L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Progetto Unitario Convenzionato si sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2104, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 35.1.2 delle presenti NTA.
DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE	L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 125 mq di SE, IC 30% e altezza del fronte massima pari a 6,5 ml.. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare.
PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI	L'accesso al lotto potrà avvenire attraverso l'area destinata a parcheggio pubblico (PP2), nella quale dovrà essere consentito il passaggio privato all'area edificabile retrostante. Nel caso in cui dovesse essere demolito il muro in pietra attualmente esistente lungo la viabilità pubblica, lo stesso dovrà essere ricostruito con medesima tipologia e materiali, anche in posizione retrostante alla viabilità pubblica e più interna al comparto. Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenze autoctone. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati. E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "certifichino" il corretto inserimento paesaggistico e ambientale della trasformazione.
OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE	L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico, da cedere gratuitamente, con le relative aree, alla Amministrazione Comunale: - 150 mq di parcheggio pubblico. La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi, deve garantire la contestuale e unitaria realizzazione di tutti gli interventi, di interesse pubblico e privato, interni o esterni al comparto, con le modalità previste all'art. 35.1.2 delle NTA.
MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI	Verifica della disponibilità della risorsa idrica in accordo con il gestore del SII. Verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII. Verifica ed eventuale adeguamento della rete fognaria in accordo con il gestore del SII. Realizzazione di impianto per il trattamento primario dei reflui con conseguente allaccio alla rete fognaria. Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (giardini privati, orti, ecc.). Gli interventi devono garantire qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva. Valutazione degli impatti sulle risorse ambientali durante la fase di progettazione degli interventi e loro corretta gestione durante la fase di realizzazione: a titolo esemplificativo dovranno essere analizzati gli impatti sulle acque sotterranee, sulle acque superficiali, nell'aria e quelli derivanti dal rumore e dai rifiuti. Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale; il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e

	all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile. Installazione di pannelli solari e fotovoltaici con soluzioni progettuali integrate, uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto. Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante. Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.
PRESCRIZIONI PIT	Nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico, dovranno essere perseguiti gli obiettivi,applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT (approvato con Delibera Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n.37), in particolare: *- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice. Capo II – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico:* D.M. 04/02/1952 – G.U. 75 del 1952 – "L'intero territorio del Comune di Marciana Marina, situato nell'Isola d'Elba".

Considerazioni geologiche, geomorfologiche e idrologiche

La zona di previsione per una nuova edificazione è posta al margine della strada Gruppo San Giovanni, tra le quote 22 e 24 m.s.l.m.

Dal punto di vista geologico, la zona ricade all'interno della porzione distale della conoide di Marciana Marina, tra il settore inferiore da ricondurre ad alluvioni recenti e quello superiore da ricondurre ad alluvioni terrazzate Questa porzione della conoide è caratterizzata da pendenze molto basse, pari a circa 3°, ed è visibile fino alla linea di costa, proseguendo evidentemente anche sotto il livello del mare. In generale i sedimenti sono fini nella porzione delle alluvioni recenti, ritrovandosi comunque anche blocchi dispersi nella matrice, e maggiormente grossolani in quella delle alluvioni terrazzate. Il grado di addensamento è medio nei depositi alluvioni recenti e leggermente maggiore in quelli terrazzati.

Dal punto di vista idrologico, nell'area non esiste alcun sistema di regimazione e le acque meteoriche ruscellano in superficie per poi infiltrarsi all'interno dei depositi di conoide.

Pericolosità geologica ed idraulica

La pericolosità geologica redatta ai sensi del D.P.G.R. 53/r, attribuisce all'area in esame la classe G.2 pericolosità media per la porzione più a valle, e la classe G3 alla porzione più a monte. La zona è inserita anche nella classe PFE, pericolosità elevata, ai sensi del PAI Bacino Toscana Costa.

L'area è ricompresa interamente all'interno della classe di pericolosità idraulica I.2 (pericolosità moderata), fragile per episodi di esondazione con tempi di ricorrenza compresi tra 200 e 500 anni.

Fattibilità

Oltre alle condizioni di fattibilità dettate dalle normative sovraordinate, dal DPGR 25/11/2011 n.53/R e dalle NTA del presente Piano Operativo, riportiamo di seguito ulteriori indicazioni e prescrizioni basate sulle condizioni geologiche, geomorfologiche ed idrauliche puntuali del sito.

Fattibilità geologica condizionata (F3)

Considerata la forte variabilità dei terreni di conoide e la transizione tra i depositi alluvionali recenti e quelli terrazzati, le indagini da condurre in fase di intervento dovranno verificarne puntualmente la costituzione e le caratteristiche geotecniche in modo da fornire le indicazioni utili per il corretto posizionamento delle opere fondazionali.

Ricadendo l'area in parte all'interno della classe PFE del PAI Bacino Toscana Costa, tutti gli interventi in progetto che si configurano come volumi edilizi, sono soggetti al parere preventivo dell'Autorità di Bacino.

Fattibilità idraulica con normali vincoli (F2)

L'area è ricompresa interamente all'interno della classe di pericolosità I2, fragile per episodi di esondazione con tempo di ricorrenza compreso tra 200 e 500 anni.

Qualora si voglia perseguire il livello di sicurezza idraulica anche nei confronti di piene con tempi di ritorno superiore a 200 anni, si dovranno porre in atto accorgimenti costruttivi per la riduzione della vulnerabilità delle opere previste, tenendo comunque conto della necessità di non determinare aggravi di pericolosità in altre aree.

Ai sensi della L.R. 41/2018, l'area rientra all'interno di quelle presidiate da sistemi arginali (Art.2 comma 1 lettera s). Nel rispetto dell'Art. 14 della medesima legge, per gli interventi di nuova costruzione devono essere previste misure per la gestione del rischio di alluvioni nell'ambito del piano di protezione civile comunale.

Nelle tavole progettuali dovrà essere dettagliata la regimazione delle acque meteoriche affluenti sul lotto e dovranno essere adottati accorgimenti in grado di mantenere la funzionalità del recapito finale nel rispetto dell'invarianza idraulica, eliminando eventuali situazioni di fragilità.

Vincoli sovraordinati - Scala 1:1.000

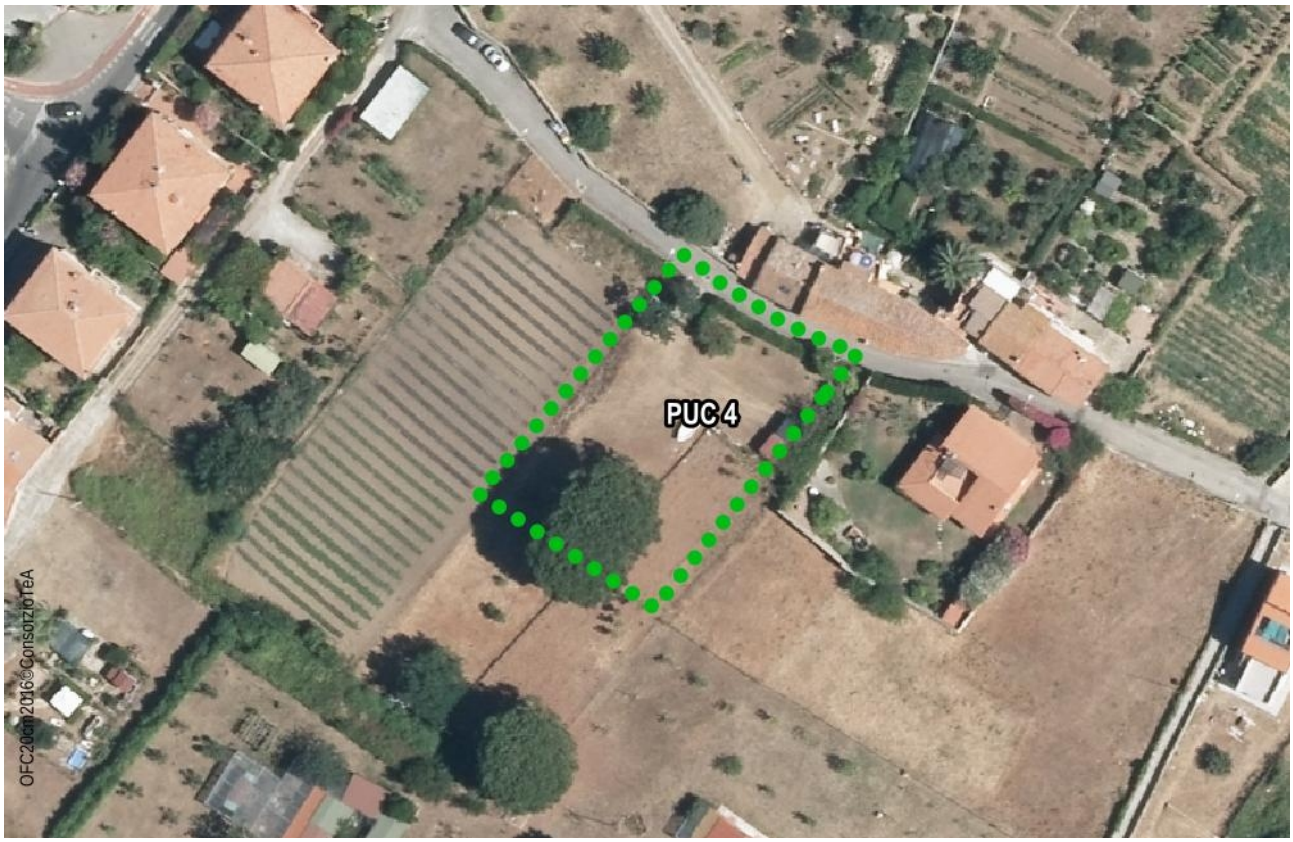


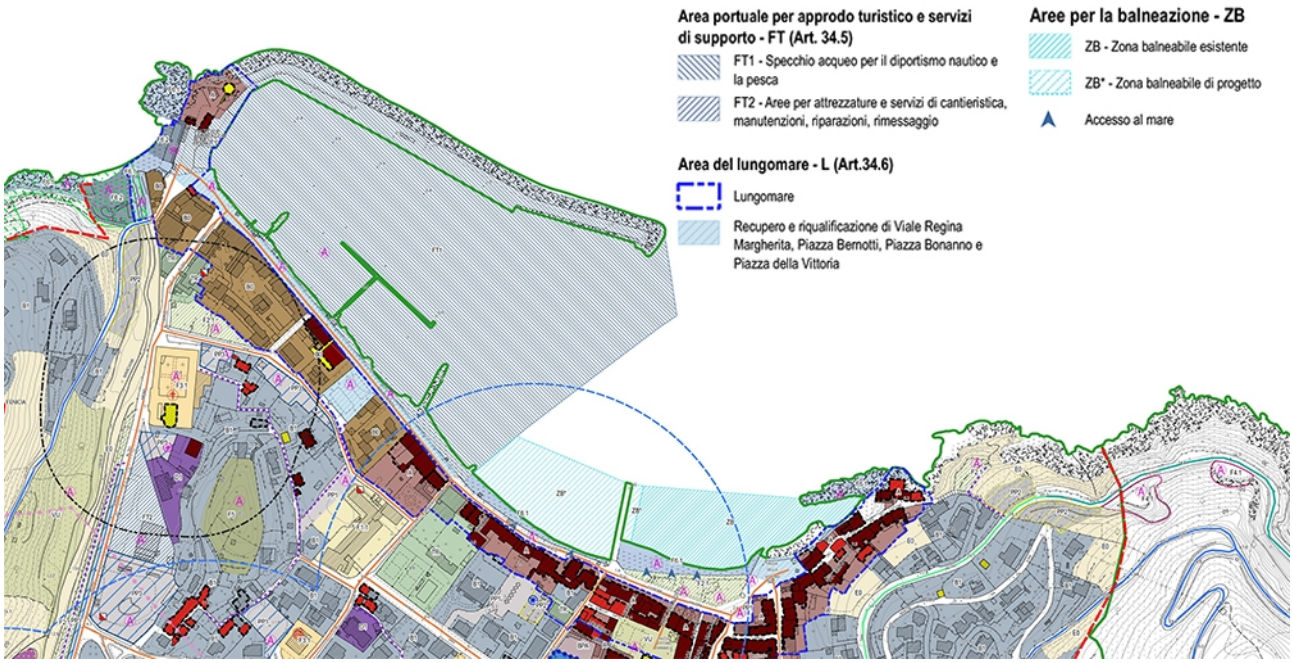
Foto aerea anno 2016 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:1.000

5.7 Il Lungomare e il PRP di Marciana Marina

Come descritto al Paragrafo 2.3.1 della presente relazione, l'Amministrazione Comunale con Del. C.C. n.58 del 17.12.2018, ha approvato l'Avvio del Procedimento per la Variante al Piano Regolatore Portuale di Marciana Marina. Visto lo stato di avanzamento dei lavori nella redazione della suddetta Variante, in questa fase il PO ha recepito quanto disposto dal previgente Regolamento Urbanistico come variato in sede di adeguamento al PRP, riportandone le aree strategiche e la disciplina inerente. Al momento dell'Adozione della Variante al PRP, sarà opportuno prevedere una specifica Variante al PO di raccordo della disciplina inerente l'area portuale.

Le aree relative al Piano Regolatore Portuale sono ricomprese nelle seguenti zone:

- *FT: Area portuale per approdo turistico e servizi di supporto*, comprendente:
  - 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 P.O.;
  - 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, rappresentati con PP3, anche localizzati nel centro abitato, in aree idonee e funzionali al progetto di riordino complessivo della mobilità e della sosta perseguito dal presente P.O., 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.
- *L: Area del lungomare*, 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 Tavola 3 *Disciplina del Territorio Urbano* del P.O. Fa parte del lungomare anche 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. In merito agli interventi previsti sul Lungomare, sono state recepite le *Schede di approfondimento progettuale degli interventi sul Lungomare* (all. E) del R.U. previgente;
- *ZB: Aree per la balneazione.*



Estratto Tav.3 – Disciplina del Territorio Urbano, PO

Inoltre all'interno delle NTA del PO sono state recepite le modifiche normative apportate al previgente R.U. a seguito dell'adeguamento alla disciplina del PRP di Marciana Marina.

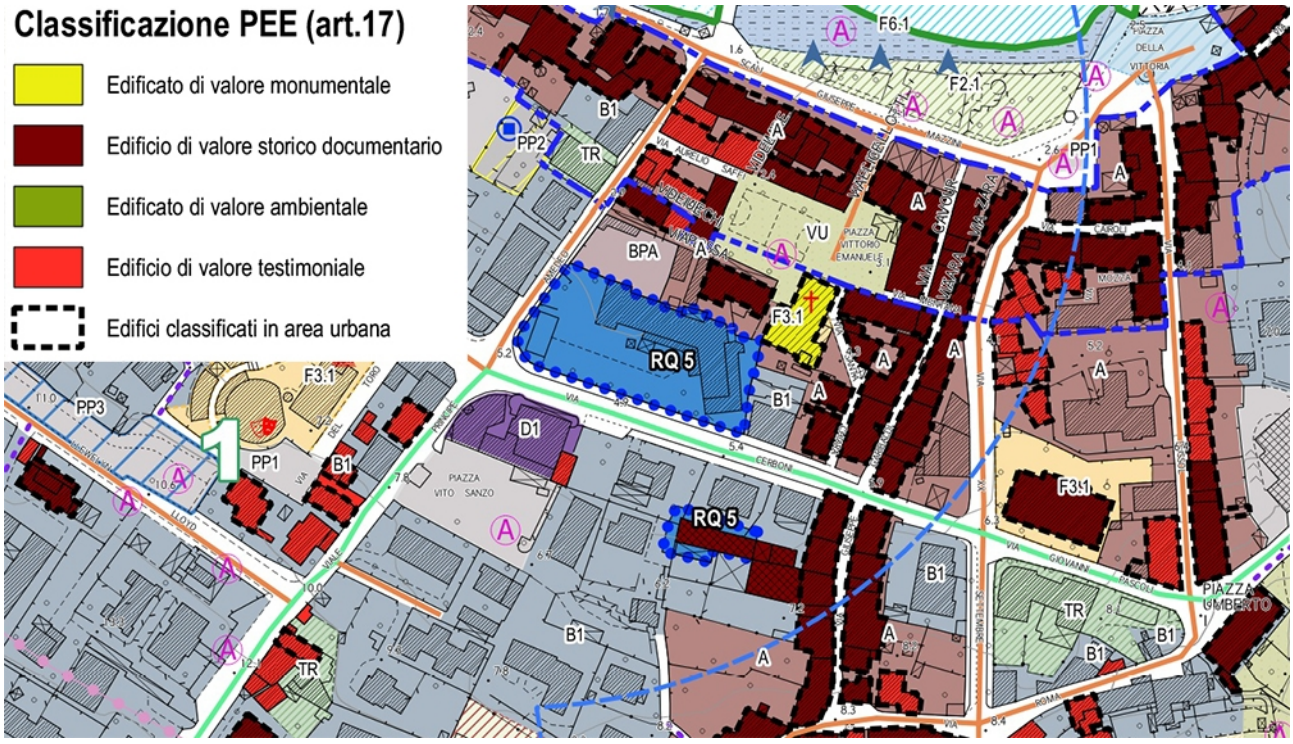
5.8 La disciplina del Patrimonio Edilizio Esistente

Il Piano Operativo recepisce la classificazione del Patrimonio Edilizio Esistente già presente nel previgente strumento urbanistico, distinguendo gli edifici in:

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, e riconfermati nelle suddette categorie, previa verifica della permanenza delle caratteristiche di pregio.

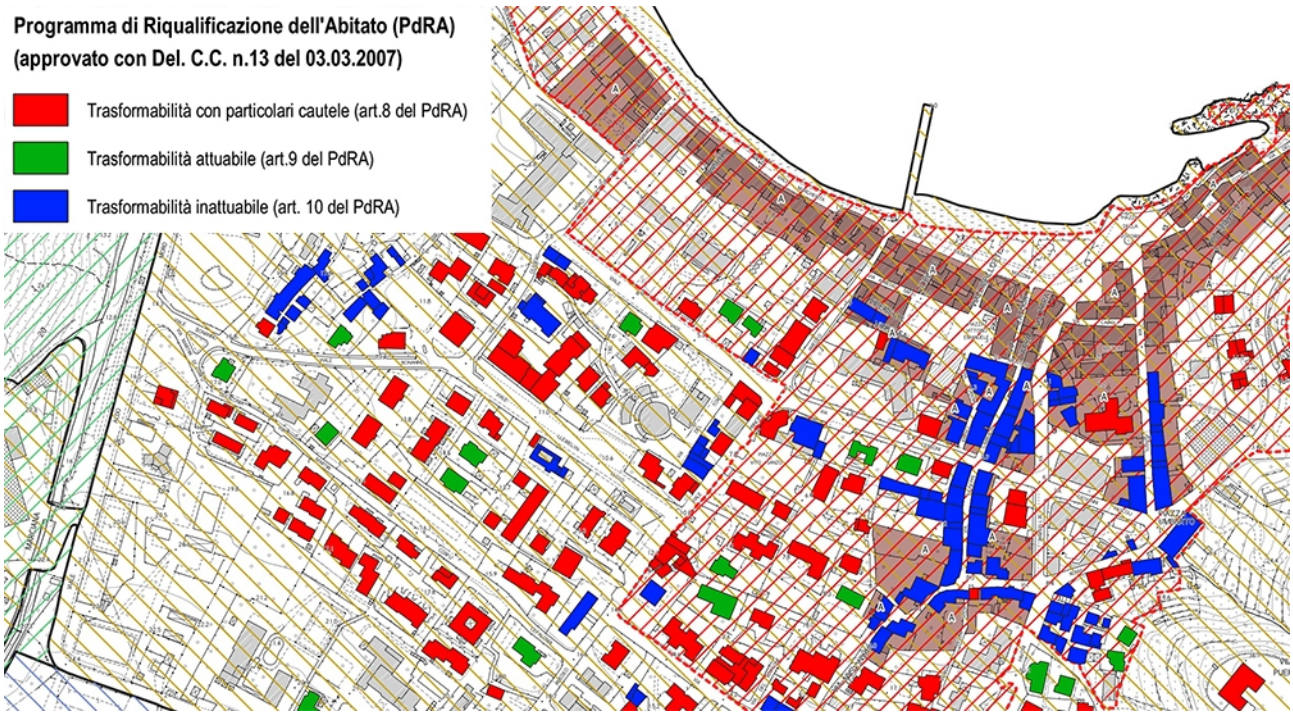
Per ogni *classe*, il P.O. attribuisce specifici interventi più o meno stringenti a seconda del grado di valore dell'edificio, con l'obiettivo di tutelare gli elementi monumentali e testimoniali esistenti.



Estratto Tav.3 – Disciplina del Territorio Urbano, PO

Inoltre il P.O. recepisce il *Programma di Riqualificazione dell'Abitato (PdRA)*, approvato con Del. C.C. n.13 del 03.03.2007, riportando nella Tavola 4 del P.O., la classificazione degli edifici per grado di trasformabilità, la quale fornisce una ulteriore precisazione agli interventi ammessi sugli edifici classificati. Il grado di trasformabilità è suddiviso in:

- Trasformabilità con particolari cautele (art. 8 del PdRA)
- Trasformabilità attuabile (art. 9 del PdRA)
- Trasformabilità inattuabile (art. 10 del PdRA)



Estratto Tav.4 – Ambiti urbani e disciplina del PEE urbano, PO

5.9 Il dimensionamento del Piano Operativo

Partendo dall'analisi delle previsioni realizzate o meno definite dal monitoraggio (vedi paragrafo 5.2 della presente relazione), il dimensionamento previsto in seno al Piano Operativo è stato redatto coerentemente con le superfici residue del P.S.

In seno al Piano Operativo, volendo privilegiare l'individuazione dei nuovi interventi all'interno dell'UTOE 1 – Paese e dell'UTOE 2 - Capitella, in quanto corrispondenti agli agglomerati urbani principali del territorio comunale di Marciana Marina, si è ritenuto opportuno prelevare 1.500 mq di S.E. dal dimensionamento della *Residenza privata* dall' UTOE 3 – La Cala e dall'UTOE 4 – Il Bagno (rispettivamente 750 mq di S.E. ciascuna), e ridistribuirlo secondo il seguente criterio:

- 500 mq di S.E. come *Residenza privata* all'interno dell'**UTOE 1**;
- 500 mq di S.E. come *Residenza pubblica* all'interno dell'**UTOE 1**;
- 500 mq di S.E. come *Residenza privata* all'interno dell'**UTOE 2**.

Riteniamo tale procedura ammissibili ai sensi dell'articolo 39 delle norme Tecniche del PS, il quale 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."*

Pertanto il dimensionamento residuo di Piano Strutturale da cui attingere per le previsione del nuovo Piano Operativo, è il seguente:

Tipologia edificatoria	Residuo di P.S. (S.E. mq.)

	UTOE 1	UTOE 2	UTOE 3	UTOE 4
Residenza privata	500	1.703	500	500
Residenza pubblica	2.250	--	--	--
Artigianale	3.673	333	--	--
Turistico ricettivo	360	65	--	26,6
Ampliamenti	635,3	417,3	1.046,6	634,3

Le seguenti tabelle riportano la sintesi del dimensionamento del Piano Operativo.

UTOE 1 - "Paese"

Tipologia edificatoria	Previsioni P.S. (S.E. mq.)	Previsioni P.O. (S.E. mq.)	Residuo P.S. (S.E. mq.)
Residenza privata	500	125	**375**
Residenza pubblica	2.250	2.050	**200**
Artigianale	3.673	--	**3.673**
Turistico ricettivo	360	--	**360**
Ampliamenti	635,3	635,3	**0**

UTOE 2 - "Capitella"

Tipologia edificatoria	Previsioni P.S. (S.E. mq.)	Previsioni P.O. (S.E. mq.)	Residuo P.S. (S.E. mq.)
Residenza privata	1.703	945	**758**
Residenza pubblica	--	--	**--**
Artigianale	333	--	**333**
Turistico ricettivo	65	--	**65**
Ampliamenti	417,3	417,3	**0**

UTOE 3 - "La Cala"

Tipologia edificatoria	Previsioni P.S. (S.E. mq.)	Previsioni P.O. (S.E. mq.)	Residuo P.S. (S.E. mq.)
Residenza privata	500	--	**500**
Residenza pubblica	--	--	**--**
Artigianale	--	--	**--**
Turistico ricettivo	--	--	**--**
Ampliamenti	1.046,6	1.046,6	**0**

UTOE 4 - "Il Bagno"

Tipologia edificatoria	Previsioni P.S.	Previsioni P.O.	Residuo P.S.

	(S.E. mq.)	(S.E. mq.)	(S.E. mq.)
Residenza privata	500	125	**375**
Residenza pubblica	--	--	**--**
Artigianale	--	--	**--**
Turistico ricettivo	26,6	--	**--**
Ampliamenti	634,3	634,3	**0**

Complessivo Territorio Comunale (interno al Territorio Urbanizzato)

Tipologia edificatoria	Previsioni P.S. (S.E. mq.)	Previsioni P.O. (S.E. mq.)	Residuo P.S. (S.E. mq.)
Residenza privata	3.203	1.195	**2.008**
Residenza pubblica	2.250	2.050	**200**
Artigianale	4.006	--	**4.006**
Turistico ricettivo	451,6	--	**451,6**
Ampliamenti	2.733,5	2.733,5	**0**

VERIFICA STANDARD

STANDARD FISSATI DAL P.S. (D.M. 1444/69)

Verde attrezzato	9,0 mq./ab.
Attrezzature scolastiche	4,5 mq./ab.
Attrezzature di interesse comune	2,0 mq./ab.
Parcheggi	2,5 mq./ab.

POPOLAZIONE PREVISTA DAL P.O.

INTERO TERRITORIO COMUNALE =	Abitanti al 31.10.2018 *(fonte Geo Demo Istat)*	=	**1.968**

Abitanti insediabili di previsione P.O. nel Territorio Urbanizzato	=	**77** **(residenza privata + residenza pubblica)**
Abitanti insediabili di previsione P.O. nel Territorio agricolo	=	**0**
TOTALE	=	**2.045** **abitanti insediati + insediabili**

N.B. Il Piano Strutturale fissa per la funzione residenziale 375 mc = 1 Unità (alloggio convenzionale), equivalenti a 125 mq = 1 Unità (alloggio convenzionale). Assumendo che ad ogni Unità (alloggio convenzionale) corrispondono circa 3 abitanti, si ottiene che ad ogni *Abitante insediato e insediabile* corrispondono **42 mq di S.E**.

	Esistenti			Progetto	Totale P.O.	Fabbisogno
	Realizzato	In Attuazione	Totale esistente			
TERRITORIO COMUNALE						
Verde attrezzato	7.840	0	**7.840**	**14.120**	**18.480**	**18.405**
Attrezzature scolastiche*	4.586	0	**4.586**	**0**	**4.586**	**9.203**
Attrezzature di interesse comune	11.921	0	**11.921**	**2.660**	**14.581**	**4.090**
Parcheggi	12.060	0	**12.060**	**8.601**	**20.661**	**5.113**

* Le attrezzature scolastiche del Comune di Marciana Marina (LI) devono essere conteggiate insieme a quelle del Comune di Campo nell'Elba (LI) e il Comune di Marciana (LI), in quanto i plessi scolastici dei tre comuni fanno parte di un unico Istituto Comprensivo, denominato "Istituto Comprensivo Statale Giuseppe Giusti".

N.B. La richiesta di standard pubblici in base alla popolazione esistente e insediabile, è ampiamente soddisfatta a livello comunale, dalle previsioni del Piano Operativo. Si ritiene quindi trascurabile il deficit presentato nelle singole UTOE in quanto, vista la conformazione territoriale del Comune di Marciana Marina e dei suoi centri abitati, è più opportuno considerare il Territorio Comunale nella sua interezza.

6. IL PROCESSO PARTECIPATIVO

Il processo partecipativo all'interno del processo di redazione del Piano permette di creare una dinamica democratica e condivisa sulle scelte più generali di gestione del territorio e sulle politiche della città. La partecipazione è da considerarsi non solo come applicazione di una norma ma come opportunità di crescita di una coscienza e consapevolezza che contrasta la tendenza dei processi di pianificazione di scindere nettamente le conoscenze "scientifico-disciplinari" dei tecnici e degli amministratori dalla conoscenza diffusa

degli abitanti che vivono e fruiscono il territorio. La finalità generale di innescare un processo partecipativo è infatti quello di aumentare il grado di consapevolezza dei cittadini sulle scelte di piano, a partire dai requisiti di fattibilità e di opportunità delle diverse alternative progettuali, cercando di allontanarsi dalla scala del singolo per avvicinarsi alle esigenze del bene pubblico. In particolare gli obiettivi più specifici possono essere schematizzati in quattro punti chiave:

- rafforzare il senso di appartenenza dei cittadini;
- aumentare la responsabilità dei singoli nei confronti della cosa pubblica, sostituendo lo sterile atteggiamento passivo e di richiesta con quello costruttivo e propositivo;
- aumentare il grado di consapevolezza da parte di tecnici, amministratori e cittadini sulle reali esigenze della città e del territorio;
- attuare scelte il più possibile condivise dal contesto sociale.

Peculiare è il ruolo della partecipazione nell'ambito della pianificazione operativa, che deve vedere necessariamente coinvolti i soggetti proponenti: in questo caso la partecipazione diviene elemento indispensabile per assicurare l'effettiva concreta attuazione delle scelte progettuali.
A tal fine è importante creare contesti che mettano in relazione la società civile, le istituzioni/amministrazioni e i tecnici in modo da far interagire e integrare le diversità di approccio al territorio, ai problemi e alle esigenze legate al vivere la città. Il metodo di lavoro è basato sull'intendere l'Amministrazione Pubblica non tanto come un soggetto decisionale quanto piuttosto un soggetto che dialoga continuamente e costruttivamente con la realtà locale, svolgendo anche ruolo di interazione e aggregazione sociale. Il percorso partecipativo si può sviluppare su due livelli. Da una parte il coinvolgimento e l'ascolto dei cittadini e delle associazioni presenti sul territorio, dall'altra la consultazione di enti istituzionali chiamati a esprimere il loro parere sui documenti predisposti. L'individuazione dei principali stakeholders si basa sul rilevamento delle diverse componenti sociali, ambientali, economiche, culturali, presenti sul territorio. In funzione della realtà emersa e dei diversi gruppi presenti si è proseguito con l'organizzazione di specifici tavoli di concertazione pubblico/privato tra i quali quelli riguardanti i cittadini in senso lato, le associazioni di categoria come commercianti, professionisti, industriali ed imprenditori, allevatori e agricoltori.
La legge urbanistica regionale n. 65 del 2014 disciplina gli istituti della partecipazione nelle fasi di pianificazione del territorio: ogni ente locale e territoriale garantisce la partecipazione ed istituisce il garante della comunicazione che assicura la conoscenza effettiva e tempestiva delle scelte e dei supporti conoscitivi relativi alle fasi procedurali di formazione ed adozione degli atti di governo del territorio e promuove, nelle forme e con le modalità più idonee, l'informazione dei cittadini.
Il garante della comunicazione assicura a tutti i cittadini, agli enti e alle associazioni l'informazione effettiva e tempestiva sulle scelte e sui supporti conoscitivi relativi alle varie fasi procedurali di formazione, adozione ed approvazione degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio. Il garante della comunicazione promuove (indipendentemente da puntuali istanze pervenute formalmente agli atti dell'ente) la conoscenza sull'attività in corso, al fine di coinvolgere la cittadinanza e poter avviare, così, modificazioni del territorio più rispondenti alle esigenze locali, nell'ottica dello sviluppo sostenibile, ma anche di ridurre e/o limitare l'innesco dei conflitti.

Le attività promosse dalla legge di governo del territorio devono necessariamente coordinarsi con quelle previste dal procedimento di VAS che prevede oltre alla partecipazione anche la consultazione dei soggetti competenti in materia ambientale ovvero delle pubbliche amministrazioni e degli enti pubblici che, per le loro specifiche competenze o responsabilità in campo ambientale, possono essere interessati agli impatti sull'ambiente dovuti all'attuazione dei piani. In base alla normativa tali soggetti vengono individuati dall'Autorità Competente in collaborazione con l'Autorità Procedente e ad essi viene trasmesso il Documento Preliminare per acquisirne il parere prima dell'emissione del provvedimento da parte dell'Autorità Competente.
L'attivazione della procedura di consultazione con i Soggetti Competenti in materia ambientale è altresì finalizzata alla acquisizione di contributi utili per la definizione della portata e del livello di dettaglio più adeguato delle informazioni da includere nel rapporto ambientale, secondo quanto indicato dall'articolo 23 della L.R. n. 10/10.
Partendo da questi assunti, l'iter procedurale del PO è fondato sulla consultazione degli enti competenti in materia ambientale e la partecipazione dei cittadini e del pubblico interessato.
In sede di Avvio del procedimento era stato avviato il processo partecipativo (si rinvia alla specifica Relazione per la descrizione delle azioni assunte in tale fase) ed è stato ampiamente illustrato l'iter proposto per la prosecuzione delle attività.
A seguito dell'Avvio del procedimento, la partecipazione ha previsto:

- la Consultazione dei Soggetti Competenti in materia ambientale.
- la raccolta delle Manifestazioni/Contributi di interesse da parte di soggetti proponenti degli interventi, a seguito del bando predisposto dall'Amministrazione

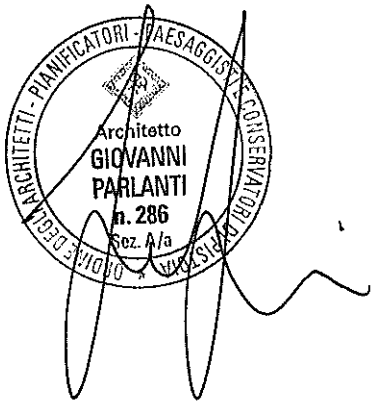
I contributi pervenuti sono stati dettagliatamente analizzati e valutati in numerosi incontri svolti presso l'Ufficio Tecnico.
Si sono altresì effettuati una serie di incontri di verifica preventiva sull'impostazione generale del Piano e su questioni specifiche. Con la cittadinanza si sono inoltre svolti i seguenti incontri pubblici di presentazione del piano nelle sue fasi embrionali:

- 7 marzo 2017 incontro pubblico con la cittadinanza per l'illustrazione dell'Avvio del Procedimento;
- 2 luglio 2019 incontro pubblico con i tecnici per illustrazione della bozza del Piano Operativo.

È volontà dell'Amministrazione comunale continuare questo tipo di rapporto con la cittadinanza, proponendo nell'immediato tempo dell'Adozione del P.O. nuovi incontri che illustrino il nuovo strumento urbanistico, anche alla luce della possibilità di presentare Osservazioni nei tempi prestabiliti dalla Legge.

Infatti successivamente all'adozione la normativa prevede attività di deposito, pubblicazione e consultazione e l'Autorità Competente dovrà acquisire e valutare le osservazioni, obiezioni e suggerimenti ed esprimere il proprio parere motivato tenuto conto delle stesse. Successivamente, se necessario, il piano può essere revisionato ed all'interno della dichiarazione di sintesi verrà illustrato come si è tenuto conto del rapporto ambientale e degli esiti delle consultazioni.

Monsummano Terme, *Ottobre 2019*



Il capogruppo progettista
Arch. Giovanni Parlanti