COMUNE DI MARCIANA
PROVINCIA DI LIVORNO

ATTO DI AVVIO PIANO DI UTILIZZO DEGLI ARENILI E CONTESTUALE VARIANTE AL RU



SPIAGGE DI PROCCHIO, SPARTAIA, SANT'ANDREA E PATRESI

ALLEGATO 1 | QUADRO CONOSCITIVO - Sintesi della pianificazione sovracomunale e comunale

Committente:
Comune di Marciana

Redattori:
Gianni Vivoli Architetto
Rosa Di Fazio Architetto
Chiara Benvenuti Architetto

F.047 - Novembre 2024

VivoliDiFazio and Partners | Architecture, Engineering and Project Management
Via G. Silvani 24 - 50125 Firenze - Tel. +39 055 8076232
info@vivolidifazioandpartners.it - info@pec.vivolidifazioandpartners.it

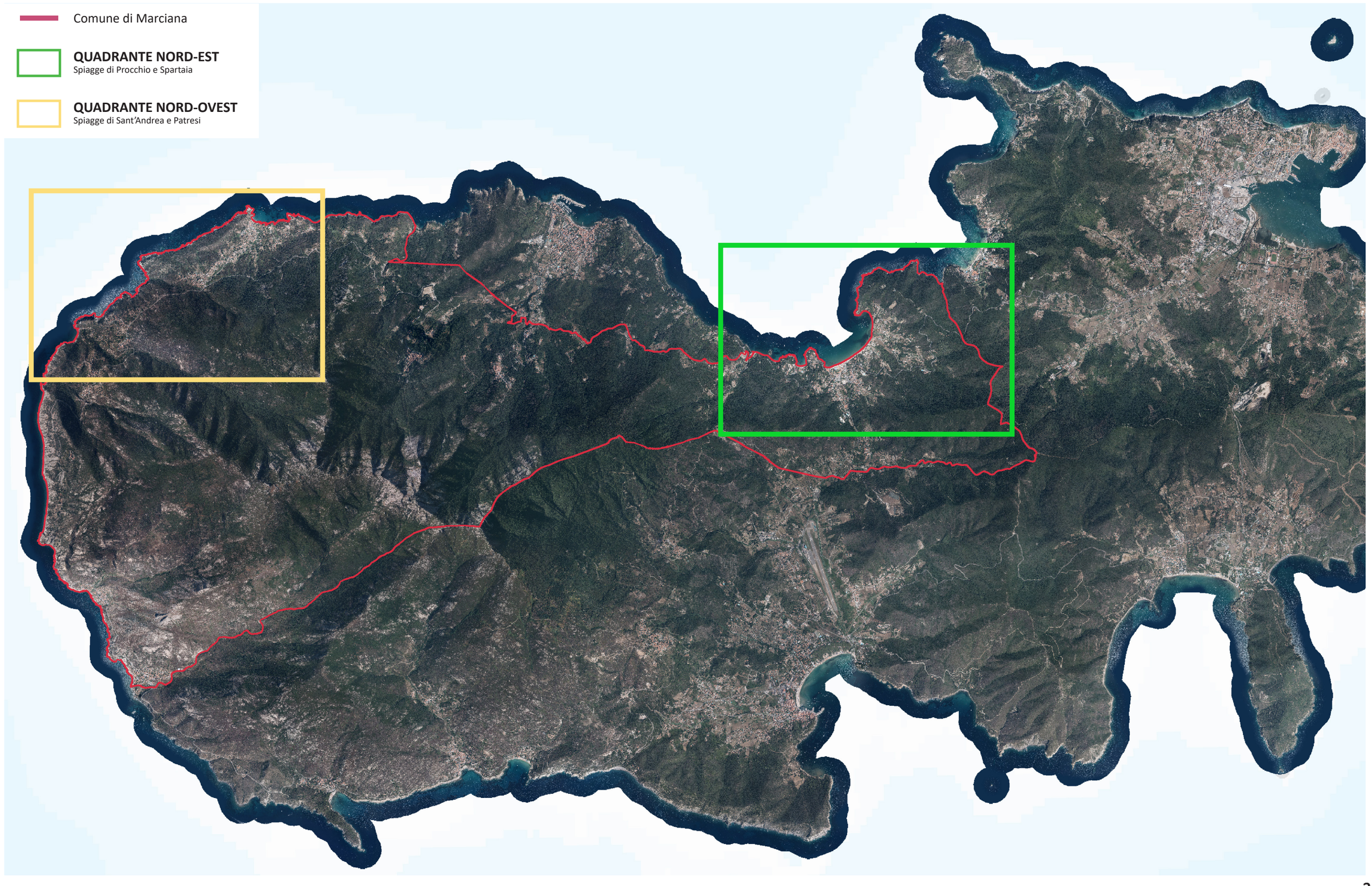
AREE DI INTERVENTO

INDIVIDUAZIONE AREE DI INTERVENTO IN QUADRANTI TERRITORIALI - Scala 1:50.000

Comune di Marciana

QUADRANTE NORD-EST
Spiagge di Procchio e Spartaia

QUADRANTE NORD-OVEST
Spiagge di Sant'Andrea e Patresi



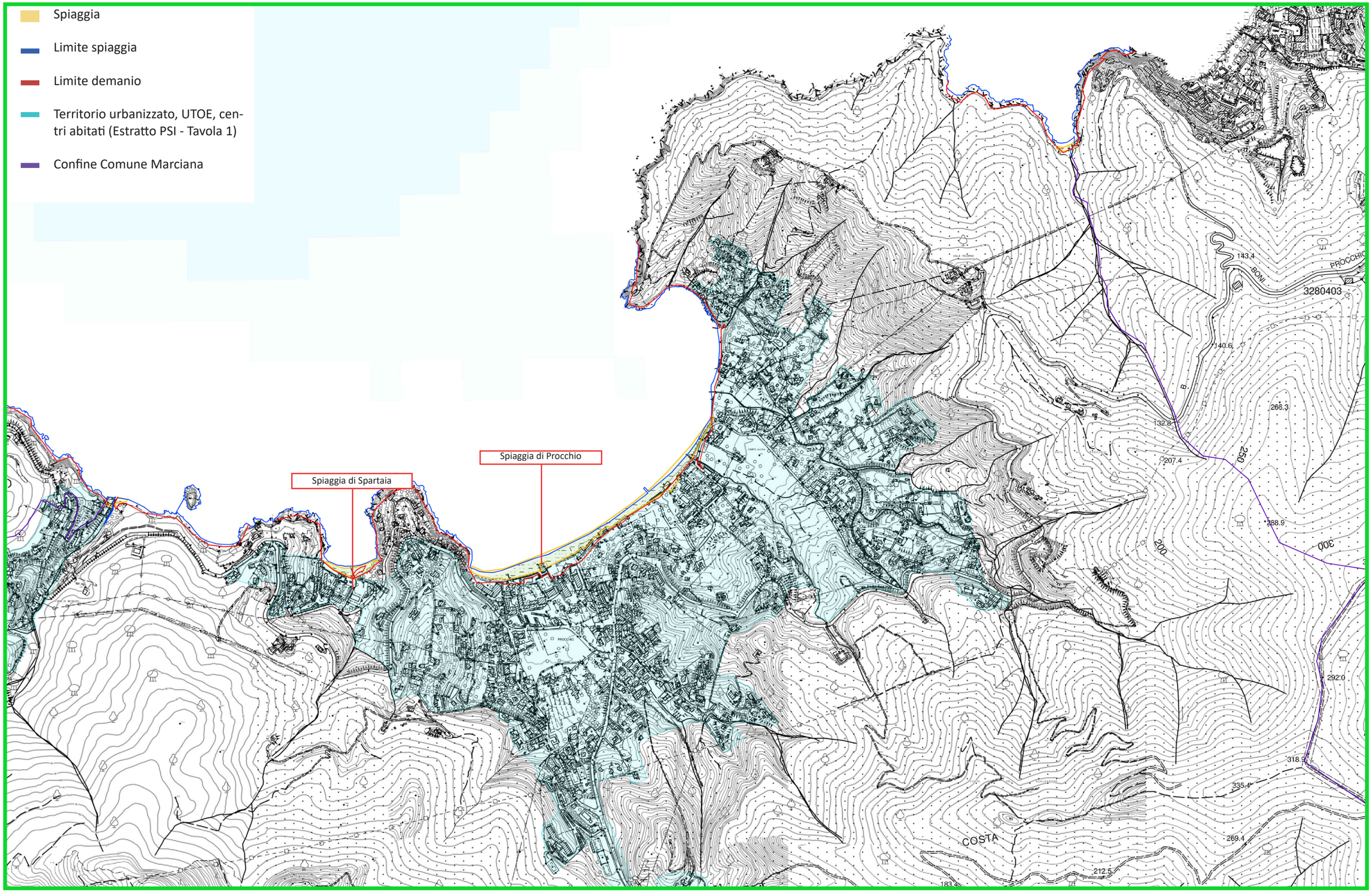
SPIAGGIA DI PROCCHIO E SPARTAIA

QUADRANTE NORD-EST

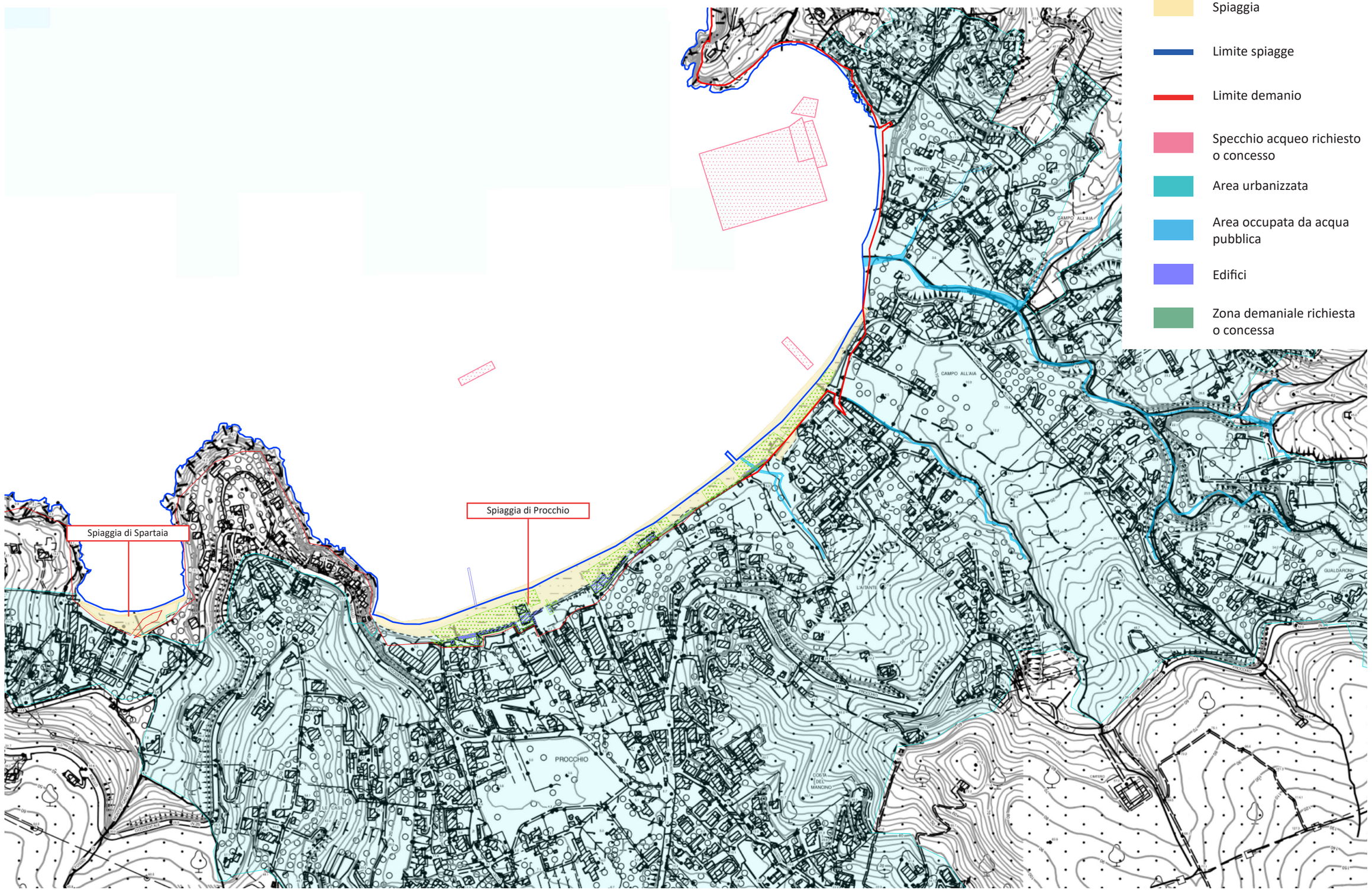
QUADRANTE NORD-EST

Scala 1:10.000

- Spiaggia
- Limite spiaggia
- Limite demanio
- Territorio urbanizzato, UTOE, centri abitati (Estratto PSI - Tavola 1)
- Confine Comune Marciana



Inquadramento territoriale - Scala 1:5.000



Particolare ovest - Scala 1:2.000

Spiaggia

Limite spiagge

Limite demanio

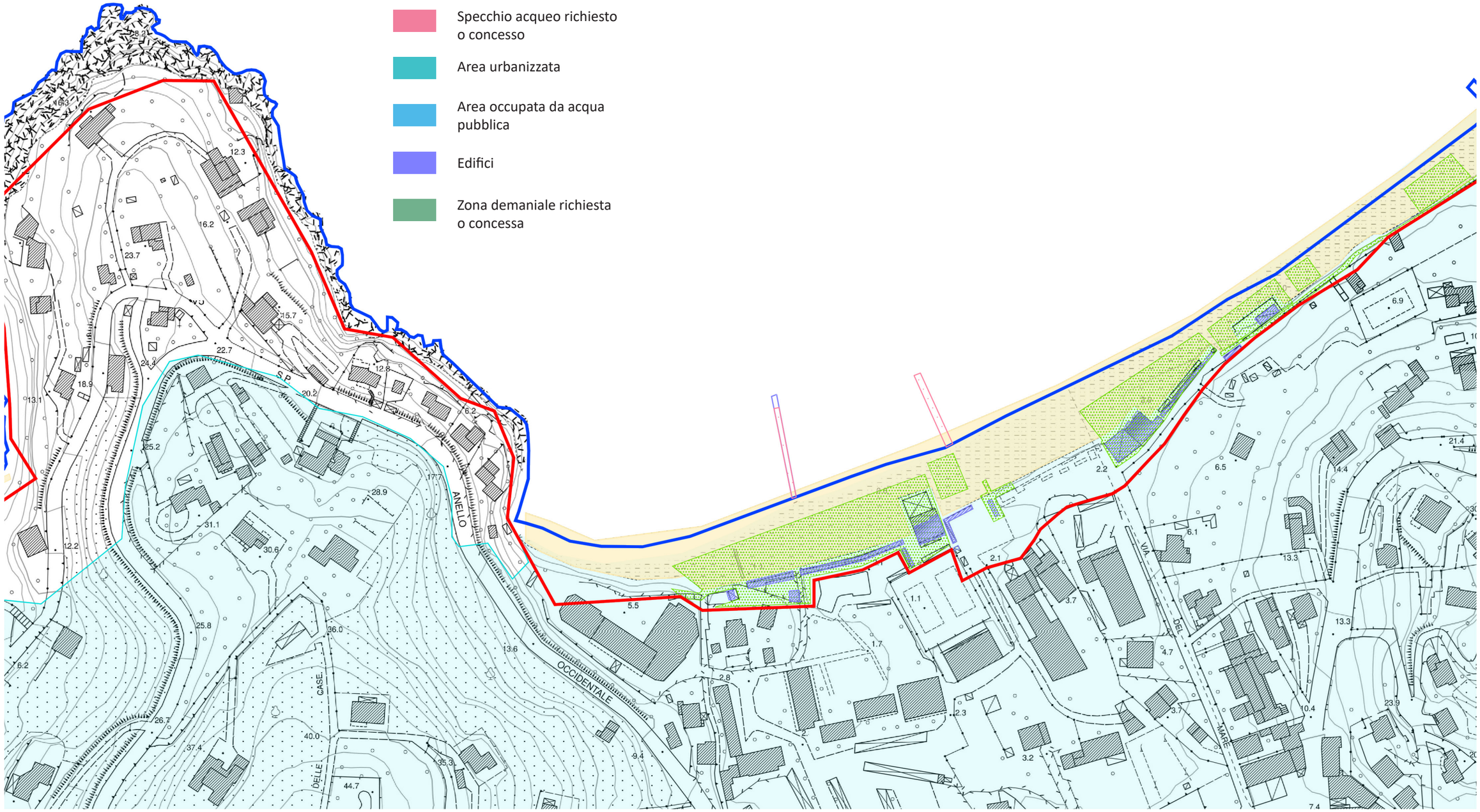
Specchio acqueo richiesto o concesso

Area urbanizzata

Area occupata da acqua pubblica

Edifici

Zona demaniale richiesta o concessa



Inquadramento territoriale - Scala 1:2.000

- Spiaggia
- Limite spiagge
- Limite demanio
- Specchio acqueo richiesto o concesso
- Area urbanizzata
- Area occupata da acqua pubblica
- Edifici
- Zona demaniale richiesta o concessa

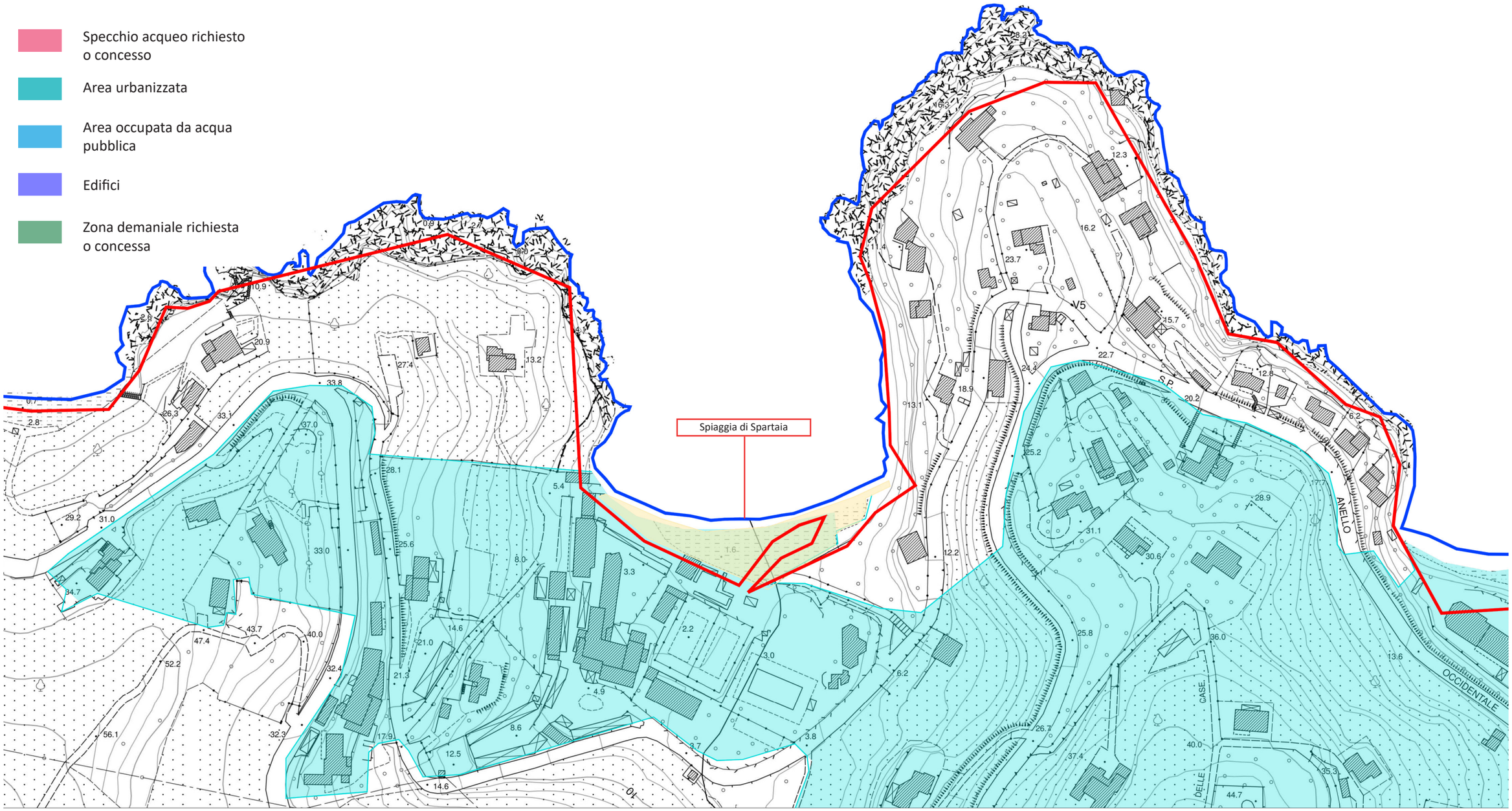


Foto Spiaggia di Procchio





Foto Spiaggia di Spartaia





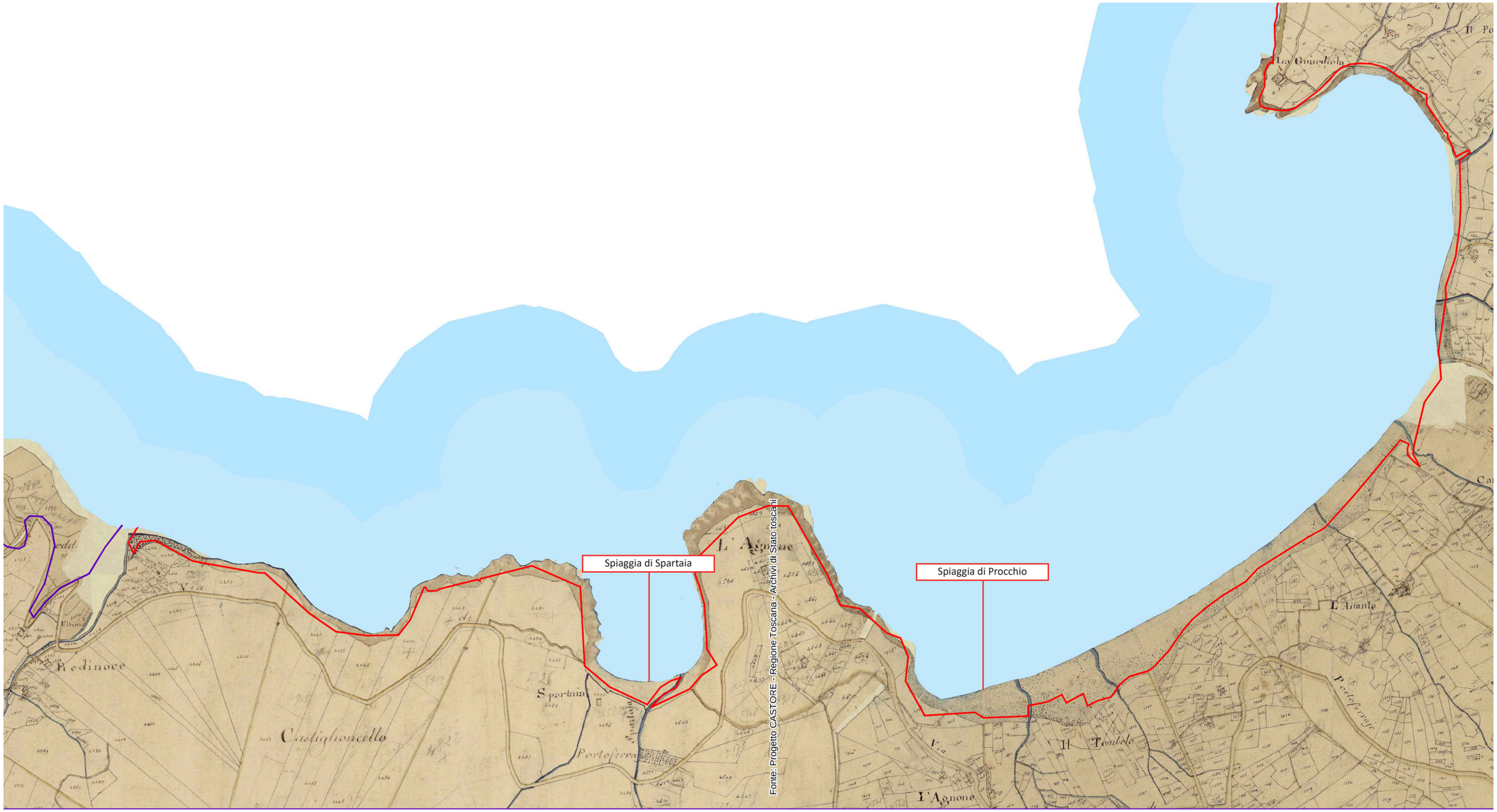
ANALISI STORICA E SVILUPPO SPIAGGIA DI PROCCHIO E SPARTAIA

QUADRANTE NORD-EST

Spiaggia di Procchio e Spartaia - Catasto storico al Leopoldino - Scala 1:5.000

Limite demanio

Confine comunale Marciana



Spiaggia di Procchio e Spartaia - Foto aerea 1954 - Scala 1:5.000



Spiaggia di Procchio e Spartaia - Foto aerea 1988 - Scala 1:5.000



Spiaggia di Procchio e Spartaia - Foto aerea 2013 - Scala 1:5.000



Spiaggia di Procchio e Spartaia - Foto aerea 2021 - Scala 1:5.000



Spiaggia di Procchio e Spartaia - Foto aerea 2023 - Scala 1:5.000

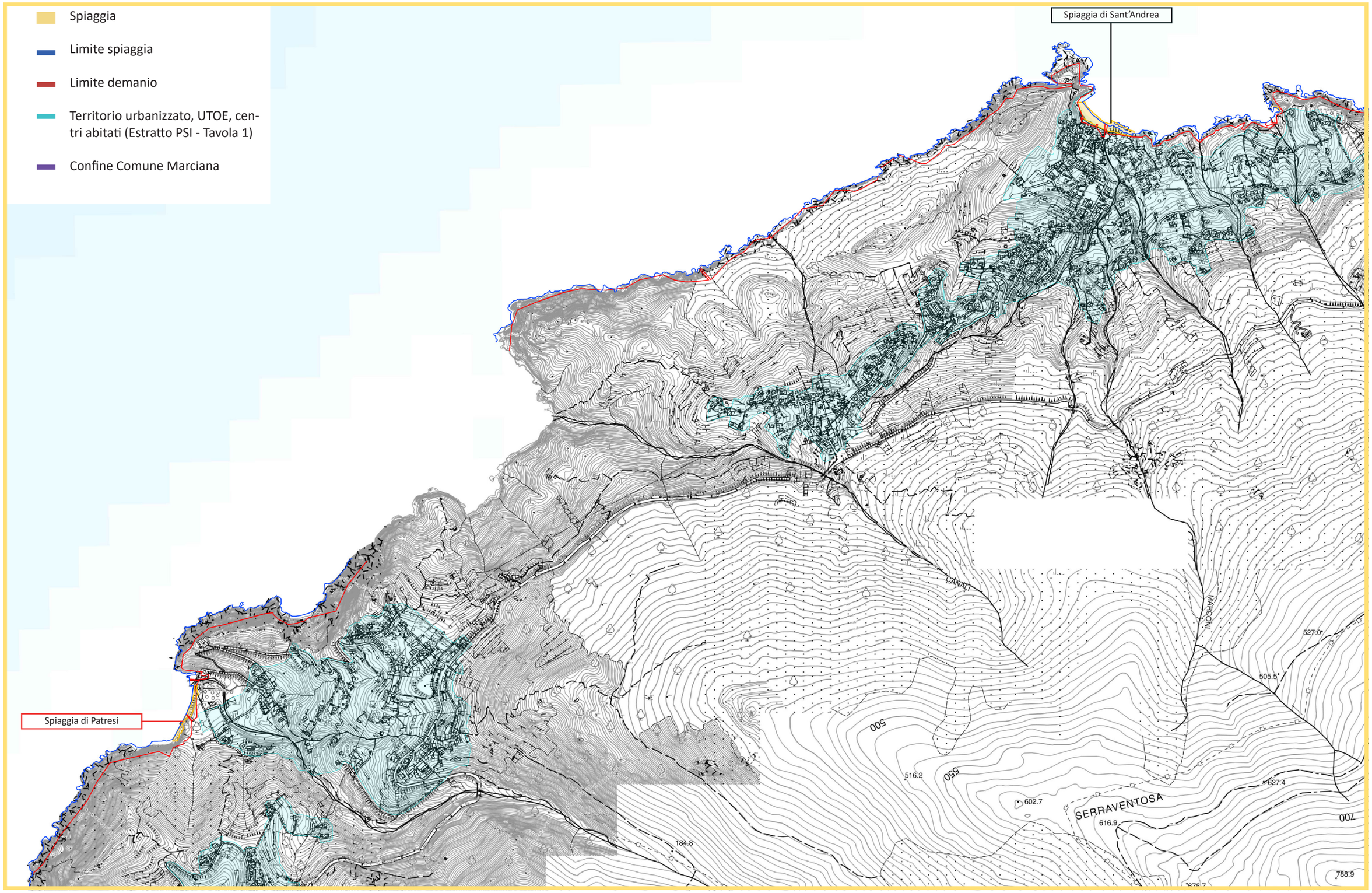


SPIAGGIA DI PATRESI E SANT'ANDREA

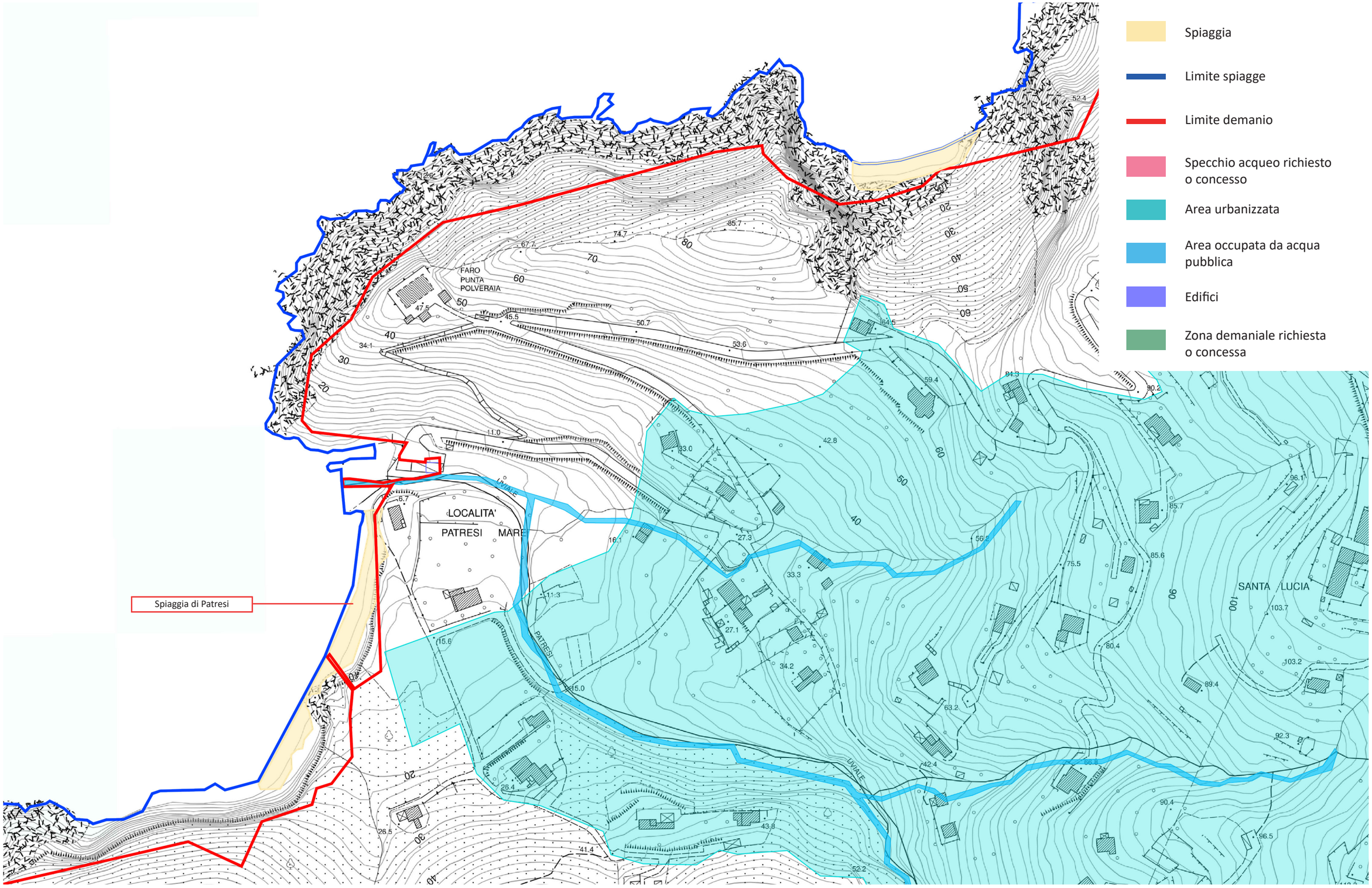
QUADRANTE NORD-OVEST

QUADRANTE NORD-EST

Scala 1:10.000



Inquadramento territoriale - Scala 1:2.000



Inquadramento territoriale - Scala 1:2.000

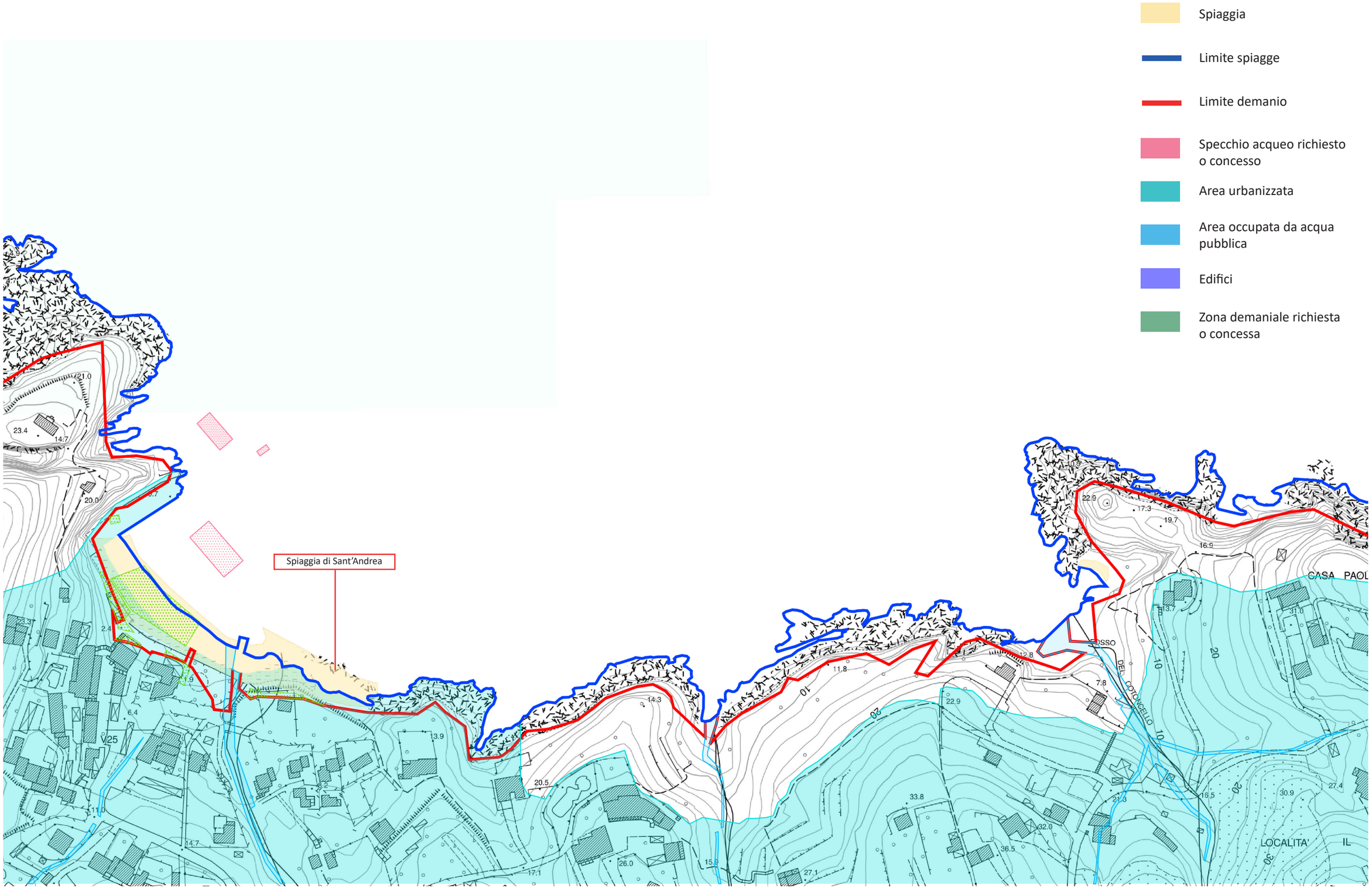


Foto Spiaggia di Patresi





Foto Spiaggia di Sant’Andrea





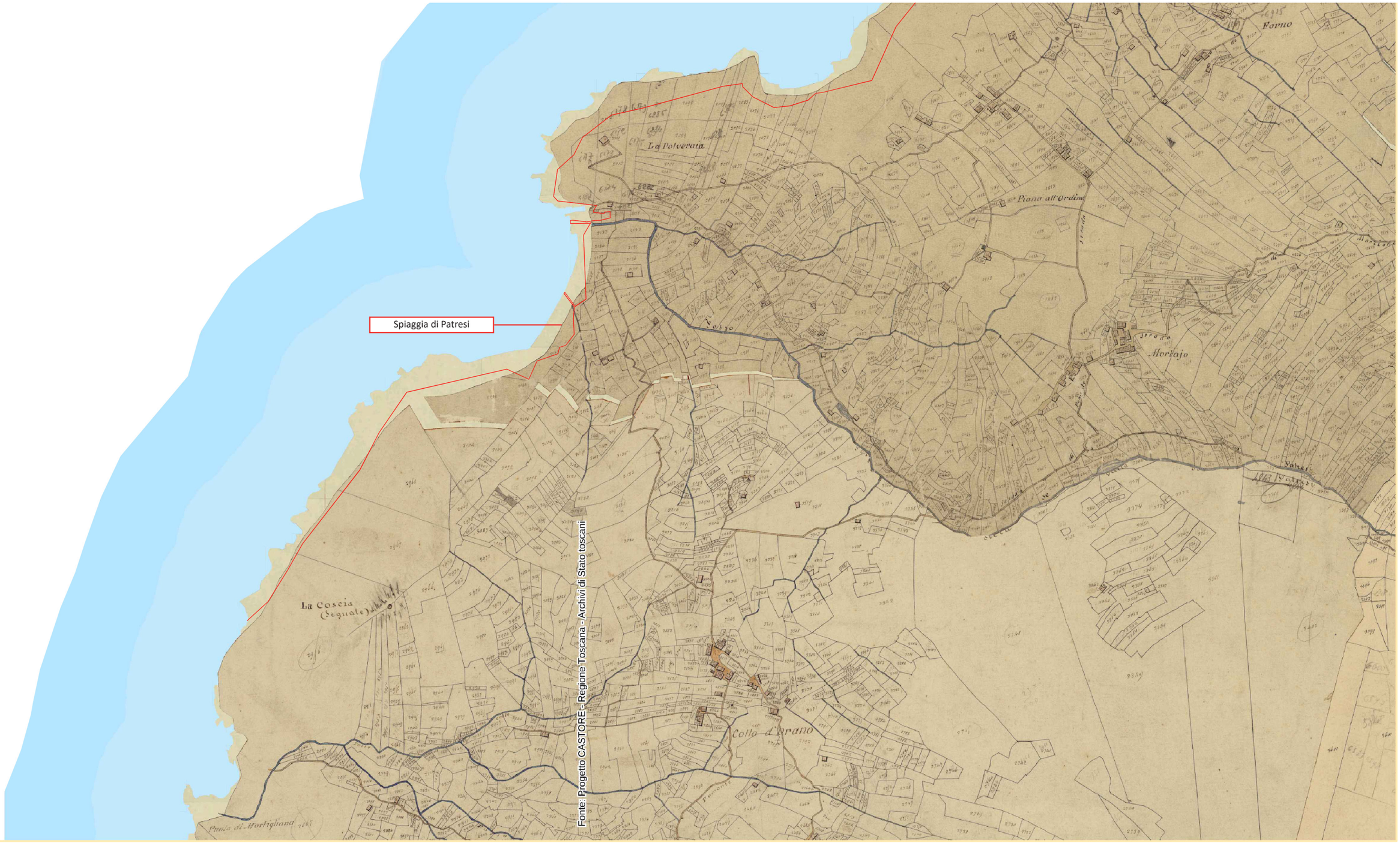
ANALISI STORICA E SVILUPPO SPIAGGIA DI PATRESI E SANT'ANDREA

QUADRANTE NORD-OVEST

Spiaggia di Patresi - Foto aerea 2013 - Scala 1:5.000

Limite demanio

Confine comunale Marciana



Fonte: Progetto CASTORE - Regione Toscana - Archivi di Stato toscani

Spiaggia di Sant'Andrea - Catasto storico al Leopoldino - Scala 1:5.000

Limite demanio

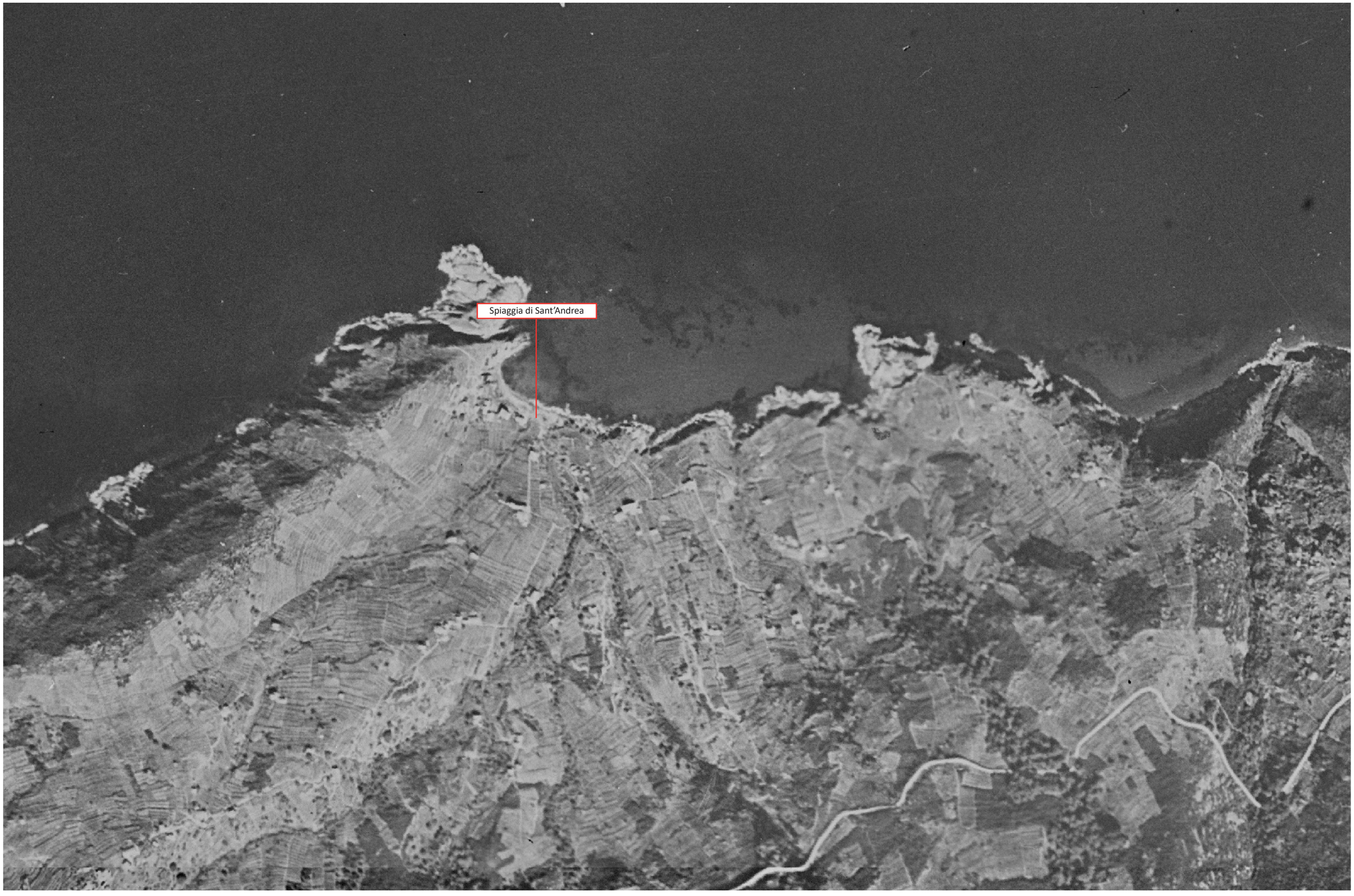
Confine comunale Marciana



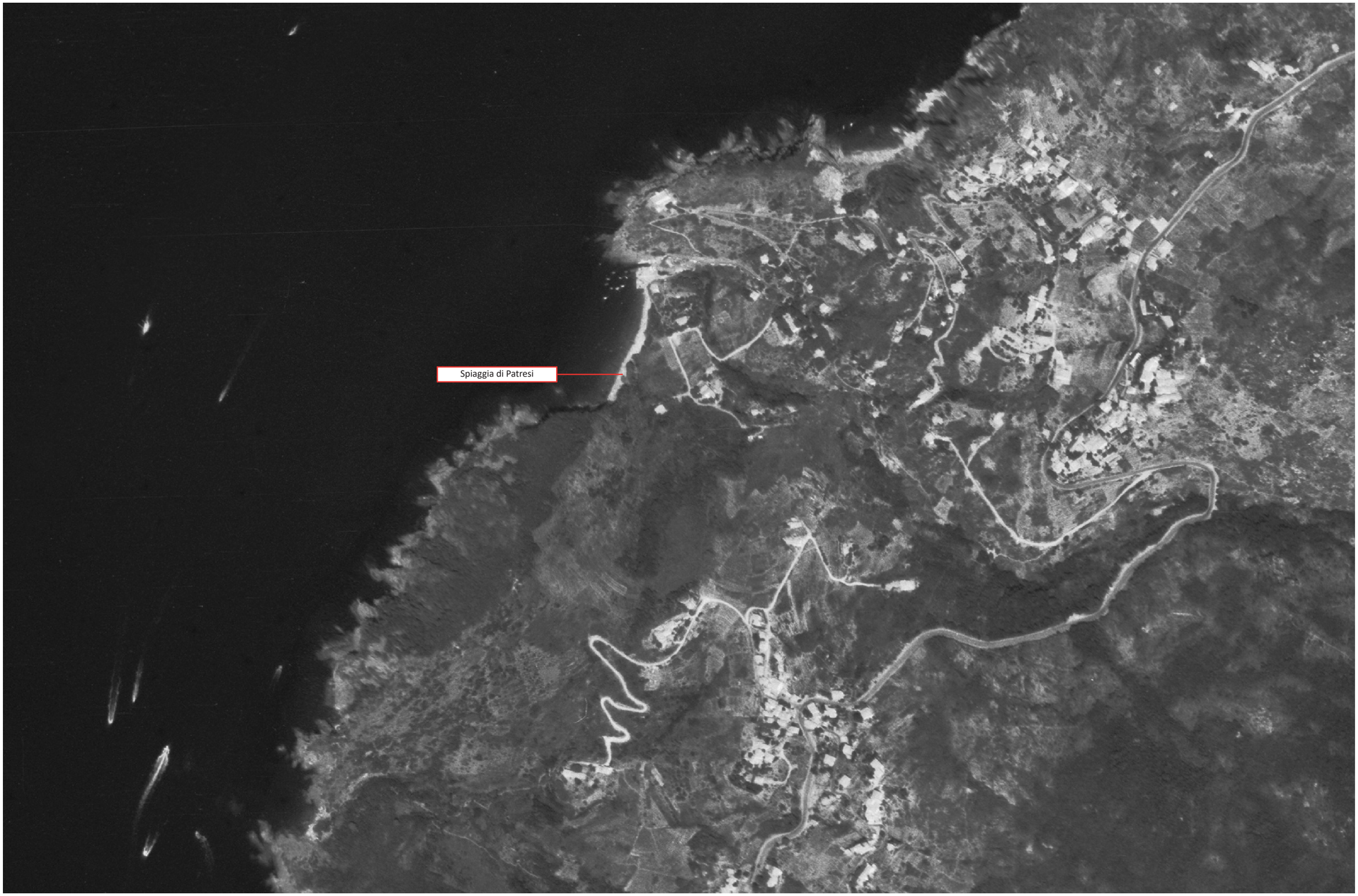
Spiaggia di Patresi - Foto aerea 1954 - Scala 1:5.000



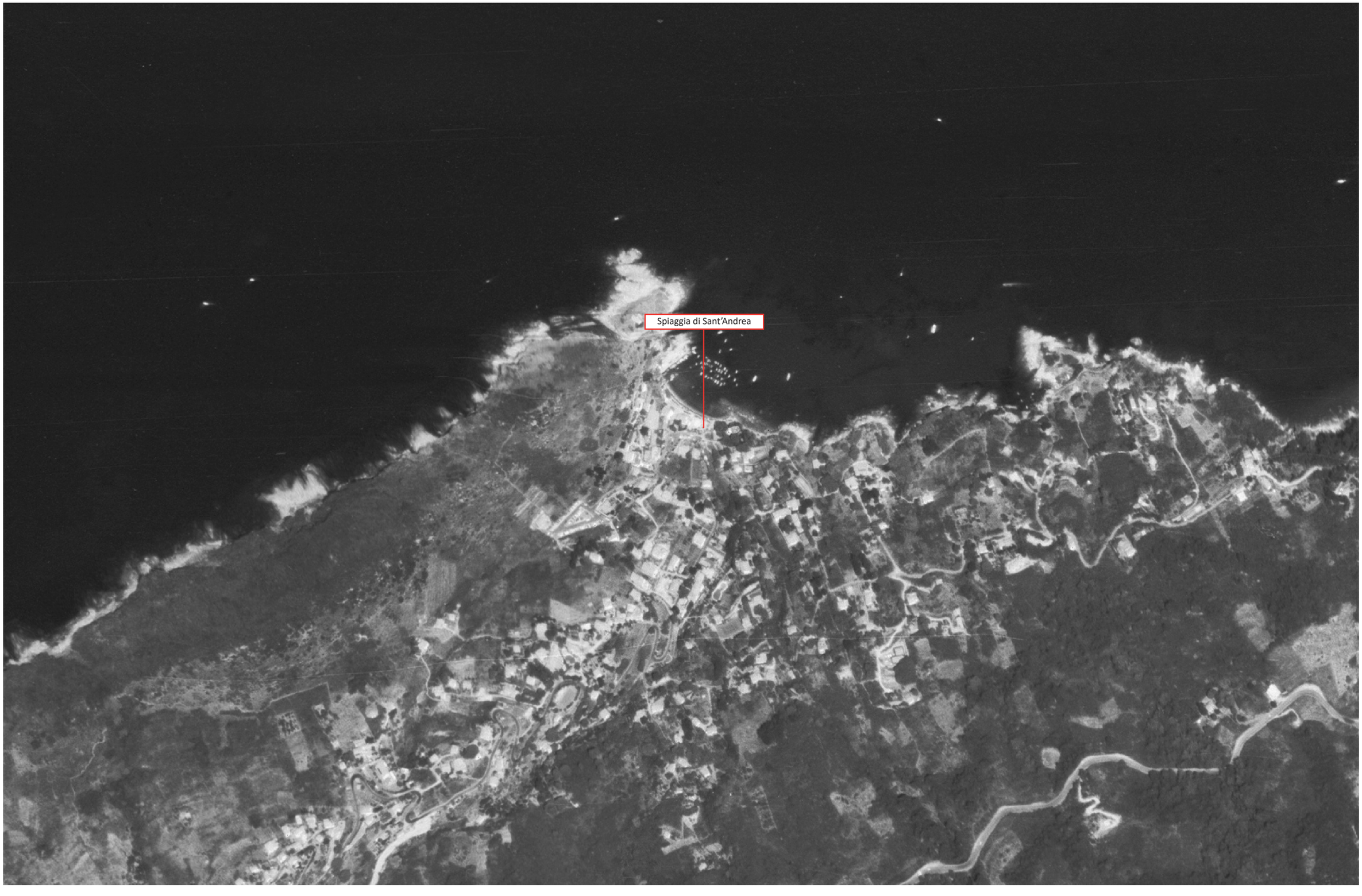
Spiaggia di Sant'Andrea - Foto aerea 1954 - Scala 1:5.000



Spiaggia di Patresi - Foto aerea 1988 - Scala 1:5.000



Spiaggia di Sant'Andrea - Foto aerea 1988 - Scala 1:5.000



Spiaggia di Patresi - Foto aerea 2013 - Scala 1:5.000



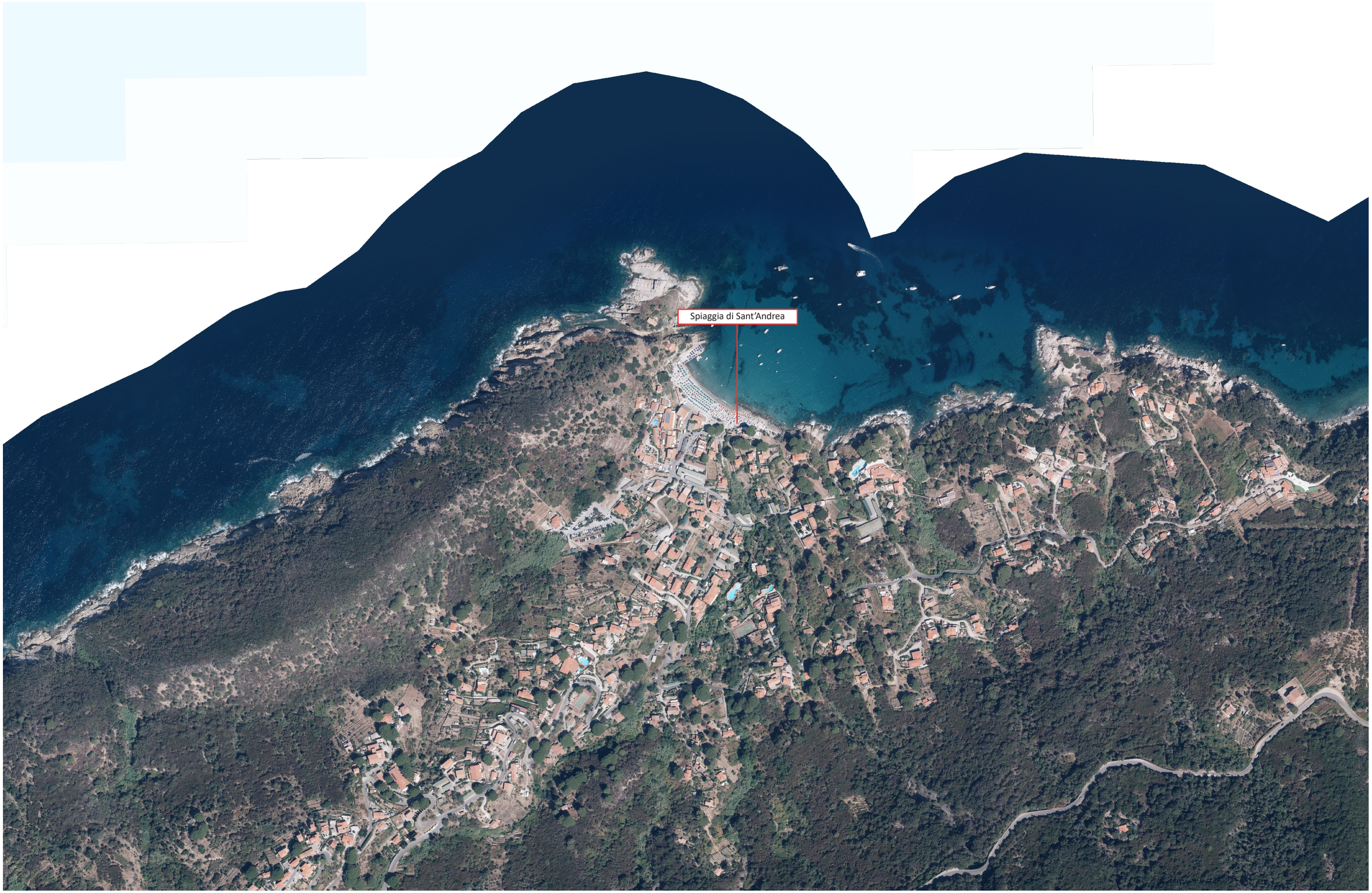
Spiaggia di Sant'Andrea - Foto aerea 2013 - Scala 1:5.000



Spiaggia di Patresi - Foto aerea 2021 - Scala 1:5.000



Spiaggia di Sant'Andrea - Foto aerea 2021 - Scala 1:5.000



Spiaggia di Patresi - Foto aerea 2023 - Scala 1:5.000



Spiaggia di Sant'Andrea - Foto aerea 2023 - Scala 1:5.000



GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE

1. Piano di Indirizzo Territorile con valenza di Piano Paesaggistico

Il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico

Di seguito si procede ad un sintetico esame dei principali contenuti del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT/PPR) attraverso i principali documenti che lo compongono: la disciplina del piano, la scheda dell'ambito di paesaggio n. 16 – Colline metallifere e Elba, al quale appartiene il territorio comunale di Marciana, e gli elaborati relativi alla disciplina dei beni paesaggistici.

La disciplina del piano

La disciplina del piano è divisa in tre Titoli dei quali il secondo riguardante "Lo statuto del territorio toscano" (di fatto il piano paesaggistico) ed il terzo relativo alla "Strategia dello sviluppo sostenibile", in larga parte mutuato dal PIT 2007.

Il Titolo 1 della disciplina del piano definisce le finalità, i contenuti, la natura e l'articolazione della disciplina (artt. 1-4) ed elenca all'art. 5 gli elaborati del piano. L'art. 4 specifica il carattere delle disposizioni del piano: gli obiettivi generali, gli obiettivi di qualità, gli obiettivi specifici, gli orientamenti, gli indirizzi per le politiche, le direttive, le prescrizioni e le prescrizioni d'uso; di particolare rilievo è la sottolineatura degli obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di cui all'invariante strutturale III, i quali integrano gli obiettivi di qualità della disciplina d'ambito ai fini della formazione degli strumenti della pianificazione urbanistica.

Il Titolo 2 definisce, descrive e disciplina lo statuto del territorio toscano con specifica attenzione al patrimonio territoriale ed alle sue invarianti così definite all'art. 6, comma 3:

- Invariante I - "I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici", definita dall'insieme dei caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici del territorio;

- Invariante II - "I caratteri ecosistemici del paesaggio", definita dall'insieme degli elementi di valore ecologico e naturalistico presenti negli ambiti naturali, seminaturali e antropici;

- Invariante III - "Il carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali", definita dall'insieme delle città ed insediamenti minori, dei sistemi infrastrutturali, produttivi e tecnologici presenti sul territorio;

- Invariante IV - "I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali", definita dall'insieme degli elementi che strutturano i sistemi agroambientali.

Gli abachi delle Invarianti rappresentano lo strumento conoscitivo e di riferimento tecnico-operativo per l'elaborazione degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica.
All'art. 12 nelle disposizioni relative alle invarianti strutturali, ai fini dell'individuazione del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014 in sede di conformazione e adeguamento, viene introdotto il riferimento alle "Indicazioni metodologiche per l'applicazione della carta alla perimetrazione del territorio urbanizzato alla scala comunale", di cui all'Abaco dell'invariante strutturale III.
Il Capo III del Titolo 2 (art. 13) individua i 20 ambiti di paesaggio in cui è articolato il territorio regionale e definisce la struttura generale della relativa disciplina i cui caratteri specifici sono definiti per ciascun ambito in un'apposita scheda.

Il Capo IV del Titolo 2 definisce la disciplina dei beni paesaggistici e degli ulteriori contesti; in particolare l'art. 14 così stabilisce al comma 1 l'oggetto della disciplina dei beni paesaggistici:

- gli "immobili ed aree di notevole interesse pubblico" ai sensi dell'art. 134, comma 1, lettera a) e b) dell'art. 136 del Codice;

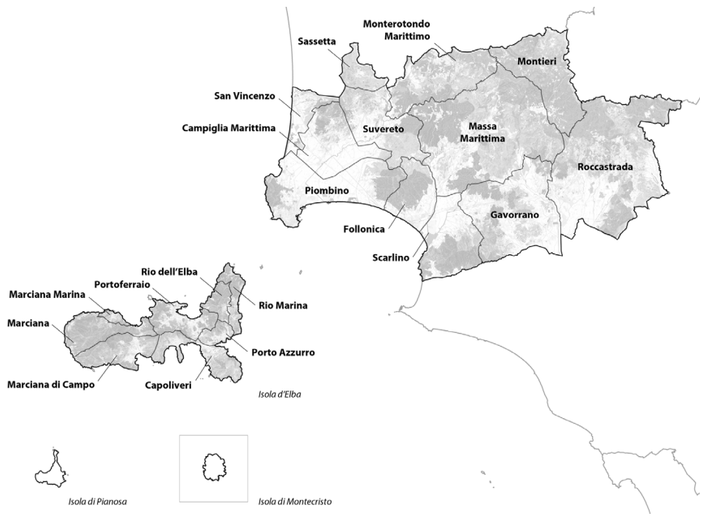
- le "aree tutelate per legge" ai sensi dell'art. 134, comma 1, lettera b) e dell'art. 142, comma 1, del Codice;

- ai sensi dell'art. 157 del Codice, i beni paesaggistici oggetto di notifiche eseguite, elenchi compilati, provvedimenti ed atti emessi ai sensi della normativa previgente, nonché agli immobili ed alle aree indicati al comma 2 del medesimo articolo.

L'art. 15 individua quali ulteriori contesti da disciplinare i Siti inseriti nella Lista del Patrimonio Mondiale Universale (WHL) dell'Unesco e stabilisce i conseguenti adempimenti per gli strumenti della pianificazione territoriale, per gli atti di governo del territorio, i piani di settore ed i piani di intervento.
Il Capo V del Titolo 2 disciplina il sistema idrografico della Toscana composto dai fiumi, torrenti, corsi d'acqua, nei suoi elementi biotici, abiotici e paesaggistici (art. 16). Il comma 4 stabilisce alcune specifiche azioni di tutela nella fascia di 150 metri dei corsi d'acqua che debbono essere garantite dai Comuni fino all'individuazione dei contesti fluviali in conformità alle indicazioni del comma 3 dello stesso art. 16.
Il Capo VI del Titolo 2, con l'art. 17, definisce la compatibilità paesaggistica delle attività estrattive.
Il Capo VII del Titolo 2 contiene un insieme di disposizioni sull'efficacia del Piano rispetto agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, agli interventi da realizzare sugli immobili e sulle aree soggetti a tutela paesaggistica, sulla conformazione e sulla verifica degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, sulla verifica dei piani attuativi e su specifici adempimenti indicati dal Codice; tali disposizioni distinguono l'"adeguamento" degli strumenti vigenti dalla "conformazione" dei nuovi strumenti alla disciplina paesaggistica (artt. 20 e 21) e specificano le modalità di individuazione delle aree di all'art. 143 comma 4, lettere a) e b) del Codice (art. 22).
Infine il Capo VIII, con l'art. 23, contiene le disposizioni transitorie per i procedimenti in corso e per i piani attuativi non ancora approvati che interessano beni paesaggistici.

Il Titolo 3 della disciplina del piano definisce la strategia dello sviluppo regionale. Il Capo I di questo titolo è l'unica parte che non costituisce integrazione paesaggistica del PIT in quanto fa riferimento, sia pure attraverso una nuova stesura fortemente ridotta e rivista, al Piano approvato con la D.C.R. n. 72 del 24/07/2007. Qui è stata ridefinita, in coerenza con la L.R. 65/2014, la pianificazione territoriale in materia di commercio e di grandi strutture di vendita (artt. 29-30) ed un altro punto importante è l'introduzione della possibilità di riconversione di aree industriali dismesse anche con destinazione per servizi collettivi e per dotazioni infrastrutturali (art. 28 comma 4).
Il Capo II del Titolo 3 della Disciplina, che fa parte dell'integrazione paesaggistica del PIT, definisce infine i progetti di paesaggio attraverso la precisazione dei loro contenuti e delle loro finalità (art. 34)

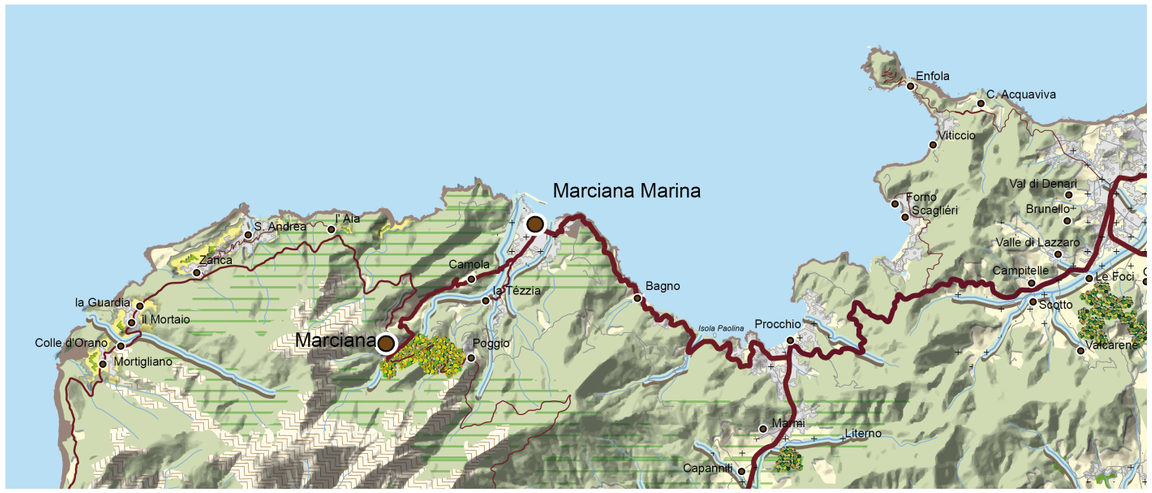
La scheda dell'Ambito di paesaggio n. 16 – Colline metallifere e Elba



L'Ambito n. 16 include oltre ai Comuni della Val di Cornia la fascia costiera fino a Scarlino, alcuni Comuni dell'entroterra e l'isola d'Elba.

"L'ambito può essere definito come un arcipelago di isole e penisole che si stagliano fra i mari interni, le valli bonificate e il mare aperto, trovando nell'isola d'Elba una misura nella chiusura visiva. La parte continentale è strutturata attorno allo specchio di mare che abbraccia il Golfo di Follonica, chiuso alle estremità da promontori rocciosi. Da Campiglia Marittima, a Montioni, a Massa Marittima, a Scarlino, il tratto identitario maggiormente caratterizzante richiama la relazione morfologica, percettiva e, storicamente, funzionale, tra nuclei storici e intorni coltivati a oliveti tradizionali o associati ai seminativi. Nella parte interna la dorsale di Montieri domina una copertura forestale estesa e compatta, interrotta da aree a prato pascolo a campi chiusi e, più raramente, da isole coltivate a oliveto o a oliveto e seminativo, in parte in abbandono e soggette a rapidi processi di ricolonizzazione arbustiva ed arborea. Prospicienti il mare, il Monte Massoncello e il Monte Alma si staccano dalla linea di costa interna e avanzano nelle basse e umide pianure interne ad anticipare le isole marine. Il sistema insediativo, storicamente strutturato lungo le penetranti vallive, tende a una crescente polarizzazione lungo la costa e le pendici collinari.
Costa, per lo più sabbiosa, caratterizzata da complessi dunali, da importanti pinete costiere e punteggiata dal sistema delle torri di avvistamento. L'ambito risulta caratterizzato dalla presenza di importanti testimonianze minerarie, che vanno dal periodo etrusco (Elba, Rocca San Silvestro, lago dell'Accesa, ecc.) a quello contemporaneo (Ribolla, Gavorrano, Monte Bamboli, ecc.) cui si associano le caratteristiche "biancane" a completare l'insieme delle strutture complesse di particolare pregio. Sul margine settentrionale il centro di Monterotondo Marittimo apre ai paesaggi della geotermia. Di elevata importanza naturalistica e paesaggistica il vasto e consolidato sistema di aree umide (Padule di Orti Bottagone, Padule di Scarlino), gli estesi sistemi dunali (Baratti, Sterpaia, Tomboli di Follonica) e rocciosi (Promontorio di Piombino, ecc.). Entro la parte insulare dell'Elba persistono ristrette aree di permanenza del paesaggio agrario tradizionale, gli impianti insediativi storici dei porti, città costiere e fortezze (Portoferraio, Porto Azzurro), il sistema minore delle torri di avvistamento, i borghi collinari. (Capoliveri, Marciana, Rio nell'Elba, Campo nell'Elba)."

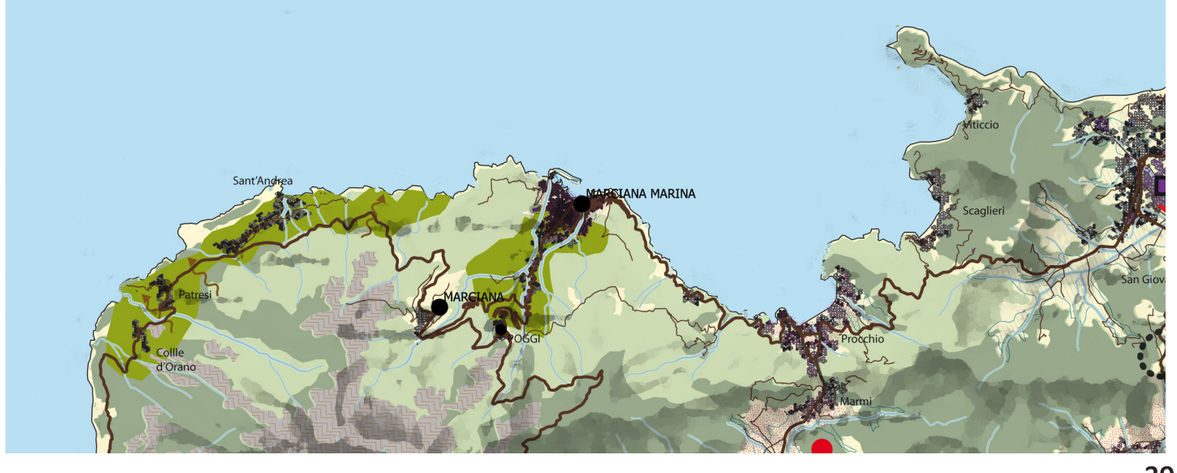
La scheda di ambito, come indicato all'art. 13, comma 3 della Disciplina di Piano, è articolata in sei sezioni: Profilo dell'ambito, Descrizione interpretativa, Invarianti strutturali, Interpretazione di sintesi, Indirizzi per le politiche e Disciplina d'uso.



L'interpretazione di sintesi dell'ambito di paesaggio è costituita dalla descrizione e rappresentazione del patrimonio territoriale e paesaggistico e dalla individuazione delle criticità.

Nella **carta del patrimonio territoriale e paesaggistico**, nel territorio a nord dell'Elba in particolare, sono rappresentati le strutture e gli elementi di contesto con valore patrimoniale: le direttrici storiche e/o di valore paesaggistico che attraversano l'isola collegando i principali Comuni Elbani, il sistema idrografico con valore di corridoio ecologico, i boschi planiziali (nodi della rete ecologica forestale), la ricchezza di mineralizzazioni (uniche nel loro genere), le coste prevalentemente rocciose (con falesie attive e inattive che raggiungono i 100 metri di altezza), le grotte marine, le morfosculture dell'erosione eolica e costiera e le estese colate detritiche.

Nella **carta delle criticità** sono evidenziate un insieme di strutture, elementi e funzioni critiche o in stato di criticità che richiedono specifiche verifiche ed approfondimenti.



Nell'ambito emergono le tipiche criticità di territori che hanno visto, nell'arco di poco più di mezzo secolo, i pesi insediativi spostarsi dall'entroterra alle aree di pianura e costiere.
Proprio sulla costa sono, infatti, concentrate le principali criticità, derivanti sia dalle consistenti espansioni degli abitati esistenti, sia dalla proliferazione di lottizzazioni, villaggi turistici e campeggi localizzati anche in aree a elevato rischio ambientale o di pregio naturalistico - come cordoni dunali o retrodunali, zone umide, pinete costiere, foci fluviali. A queste urbanizzazioni sono andate a sommarsi nel tempo nuove strutture portuali che hanno aumentato le pressioni sui delicati equilibri ecologici costieri. Il carico urbanistico nella costa ha anche contribuito all'abbassamento delle falde, aumentando il rischio di subsidenza e di ingressione d'acqua salina.
.....
Il complessivo indebolimento del sistema di relazioni territoriali, ambientali e paesaggistiche che legava le marine con le città sub-costiere e l'entroterra, è stato accompagnato da trasformazioni soprattutto nei contesti rurali di pianura.
Seppur più contenute rispetto ad altri territori, queste hanno comportato consumo e frammentazione di suolo rurale e diminuzione della biodiversità. A tali problematiche si vanno a sommare le espansioni residenziali lungo gli assi di collegamento tra i centri collinari e i corrispondenti "scali" a valle, con tendenze alla saldatura; la localizzazione di aree produttive in aree di bonifica agricola, in corrispondenza degli scali storici dei centri collinari o all'incrocio tra la viabilità principale di pianura e i collegamenti trasversali.
Il territorio collinare si presenta invece alterato dall'apertura di numerosi ed ampi fronti di cava di materiali inerti o lapidei ornamentali. In particolare, i siti estrattivi e minerari presenti nei monti di Campiglia Marittima, oltre a mettere in crisi la funzionalità della rete ecologica per perdita di habitat e frammentazione, rappresentano una significativa criticità percettiva. Numerosi, inoltre, i siti ex-minerari abbandonati da bonificare, tra discariche minerarie, roste, bacini di decantazione dei fanghi, siti industriali.
Ulteriori criticità nel paesaggio collinare derivano da alcune espansioni edilizie disordinate, sia lungo le direttrici viarie che lungo i versanti come raddoppio del centro storico generatore; seppur limitate, generano un forte impatto paesaggistico essendo visibili dalle piane e dai principali assi di attraversamento dell'ambito. In alcuni casi inoltre la trasformazione di seminativi o oliveti in vigneti specializzati comporta una tendenziale scomparsa del corredo arboreo della maglia agraria. In direzione opposta rispetto ai fenomeni di pressione ed espansione, i sempre più diffusi processi di spopolamento dei nuclei collinari e abbandono delle attività agricole, pastorali e di manutenzione dei boschi, con l'inevitabile indebolimento delle funzioni di presidio territoriale e l'incremento del rischio idrogeologico. Nell'Isola d'Elba l'intenso sviluppo edilizio concentrato in prossimità delle coste, e la perdita delle tradizionali sistemazioni di versante con terrazzamenti coltivati, evidenzia criticità sia esteticopercettive che funzionali, queste ultime con particolare riferimento all'assetto idrogeomorfologico e alla rete ecologica.
Aree critiche per la rete ecologica sono in particolare quelle di Capoliveri, Lacona e la zona a Sud di Portoferraio con fenomeni di sprawl urbanistico in aree di notevole valore naturalistico, elevata frammentazione, perdita di agroecosistemi tradizionali, alterazione di aree umide e habitat
costieri, e di Rio Marina e di Rio nell'Elba per la perdita dei tradizionali agroecosistemi terrazzati e di prati pascolo di crinale, oltre a un intenso sviluppo edilizio.

La disciplina d'uso contiene la definizione degli obiettivi di qualità e delle direttive correlate che, come gli indirizzi per le politiche, sono parte integrante della Disciplina del Piano:

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
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;
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;
2.3 - promuovere la riqualificazione dei numerosi siti estrattivi abbandonati e il recupero delle discariche minerarie che costituiscono suggestive forme che caratterizzano il paesaggio collinare, attraverso progetti integrati di valenza paesaggistica e culturale;

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
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;
3.2 - salvaguardare e valorizzare le emergenze visuali e storico-culturali rappresentate dai castelli (Castello della Magona e il Castello della Marsiliana), fortezze, borghi e centri collinari che si stagliano in posizione dominante sui contrafforti e sui balconi naturali del massiccio delle colline metallifere, nonché le relazioni tra il sistema insediativo e il paesaggio agrario circostante caratterizzato da oliveti tradizionali o seminativi
(Campiglia, Suvereto, Sassetta, Gavorrano, Scarlino, Massa Marittima, Gerfalco, Giuncarico, Montemassi, Tatti, Roccatederighi, Sassofortino, Roccastrada, Sticciano).
La disciplina è infine completata dalle norme figurate (esemplificazioni) che hanno valore indicativo – in questo caso non sono direttamente pertinenti al territorio di San Vincenzo - e dall'individuazione dei vincoli ai sensi dell'art. 136 del Codice.

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

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:

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;

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);

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;

4.4 - salvaguardare l'integrità storica e culturale dei centri e dei nuclei antichi e le visuali panoramiche da essi offerte, con particolare riferimento agli scorci panoramici di alto valore paesaggistico di Capoliveri, Marciana, Rio nell'Elba, delle frazioni inerpicate di Campo nell'Elba;

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;

4.6 - mantenere la leggibilità degli assetti e dei rapporti tra usi e trame agricole dell'isola di Pianosa in quanto paesaggi rurali di grande valore identitario contraddistinti da un complesso sistema di muri a secco filari e alberature;

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.

La disciplina è infine completata dalle norme figurate (esemplificazioni) che hanno valore indicativo e dall'individuazione dei vincoli ai sensi dell'art. 136 del Codice.

Individuazione e disciplina dei beni paesaggistici

Ai sensi del Codice il Piano contiene la cosiddetta "vestizione", ovvero la codificazione della descrizione, interpretazione e disciplina dei beni paesaggistici vincolati, ai sensi di specifici decreti (art. 136 del Codice) o di legge (art. 142 del Codice). Come indicato nella relazione generale del piano paesaggistico "la vestizione dei vincoli per decreto" è costituita dai seguenti elaborati:

- Elenco dei vincoli relativi alle aree di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136 del Codice;

- Elenco degli immobili e delle aree per i quali, alla data di entrata in vigore del Codice risulta avviato, ma non ancora concluso, il procedimento di dichiarazione di notevole interesse pubblico;

- Schede relative alle aree di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136 del Codice, contenenti:

- *o Sezione 1 - Identificazione del vincolo*
- *o Sezione 2 - Analitico descrittiva del provvedimento di vincolo*
- *o Sezione 3 - Cartografia identificativa del vincolo scala 1:10.000*
- *o Sezione 4 –Elementi identificativi, identificazione dei valori e valutazione della loro permanenza-trasformazione, disciplina d'uso articolata in Indirizzi, Direttive e Prescrizioni d'uso.*

Completano questa parte l'Elenco dei vincoli da sottoporre alla commissione regionale di cui all'art.137 del Codice e della L.R. 26/2012 per definirne la corretta delimitazione e rappresentazione cartografica e risolvere le incertezze derivanti da formulazioni non univocamente interpretabili contenute nel decreto istitutivo, l'Elenco dei vincoli ai sensi della legge 778/1922 e relative schede identificative ed infine il Modello di scheda di rilevamento delle aree gravemente compromesse o degradate di cui all'art. 143, c. 4, lettera b) del Codice.

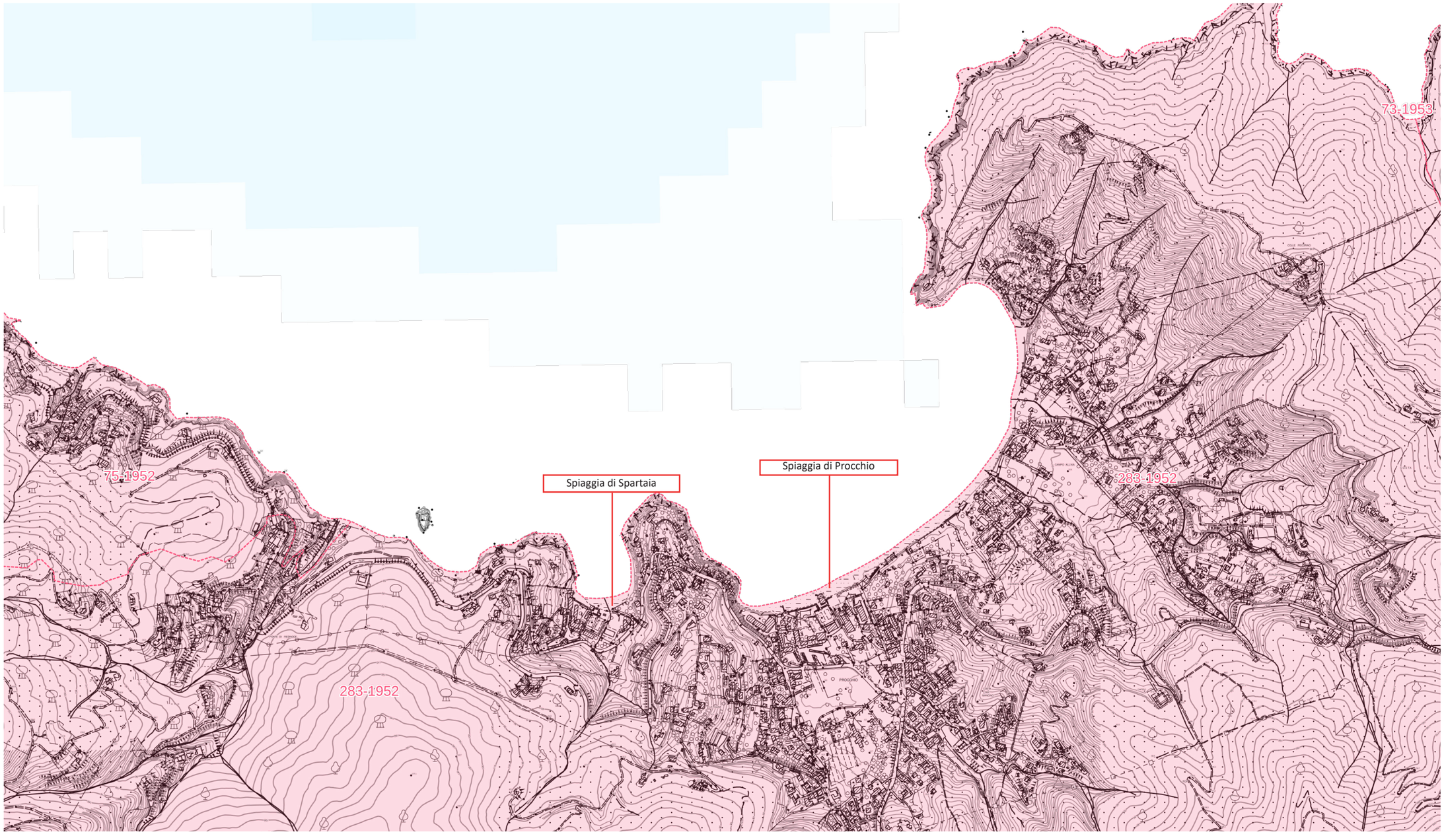
Per quanto attiene invece ai beni paesaggistici di cui all'art. 142 del Codice, le cosiddette "aree tutelate per legge", essi sono stati individuati sulla base dell'articolazione prevista dal D.lgs. 42/2004 ed ereditati dalla L. 431/1985, nota come legge Galasso. Ciascuna categoria di beni è stata oggetto di una specifica ricognizione, delimitazione e rappresentazione, nonché dell'elaborazione di una specifica disciplina, raccolta nell'elaborato 8B: "Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice". Per ciascuna tipologia di area la disciplina definisce Obiettivi, Direttive e Prescrizioni da osservare. Per le zone di interesse archeologico ex art. 142 comma 1 lett. m) del Codice si deve inoltre fare riferimento alle Schede dell'Allegato H.

In base alla ricognizione nel territorio Elbano, e soprattutto nelle quattro spiagge oggetto di avvio, sono da segnalare le seguenti aree tutelate per legge relative ai territori costieri, ai corsi d'acqua, parchi, boschi e zone gravate da usi civici, oltre naturalmente al vincolo per decreto (intero territorio del Comune di Marciana situato nell'Isola d'elba, D.M. 12.11.1952 - G.U. 283 del 06.12.1952).

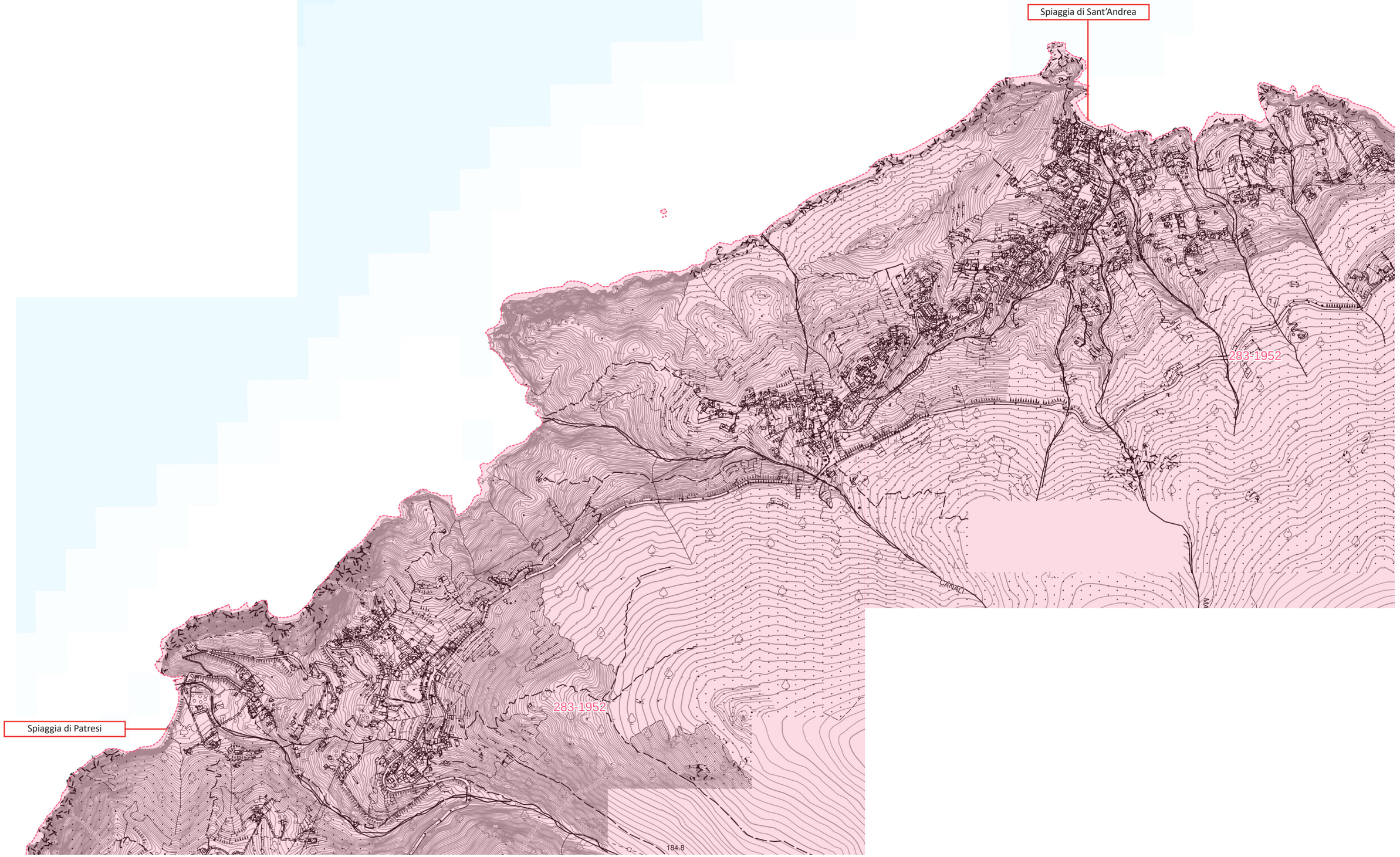
Per quanto riguarda il vincolo paesaggistico dovranno essere rispettati gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni presenti all'interno della disciplina d'uso del D.M. 12.11.1952 - G.U. 283 del 06.12.1952); mentre per il vincolo sulla fascia costiera di 300 metri dovranno essere rispettati gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni presenti all'interno della disciplina d'uso della Sched a n° 11. Elba e Isole minori.

Di seguito si riportano gli estratti cartografici:

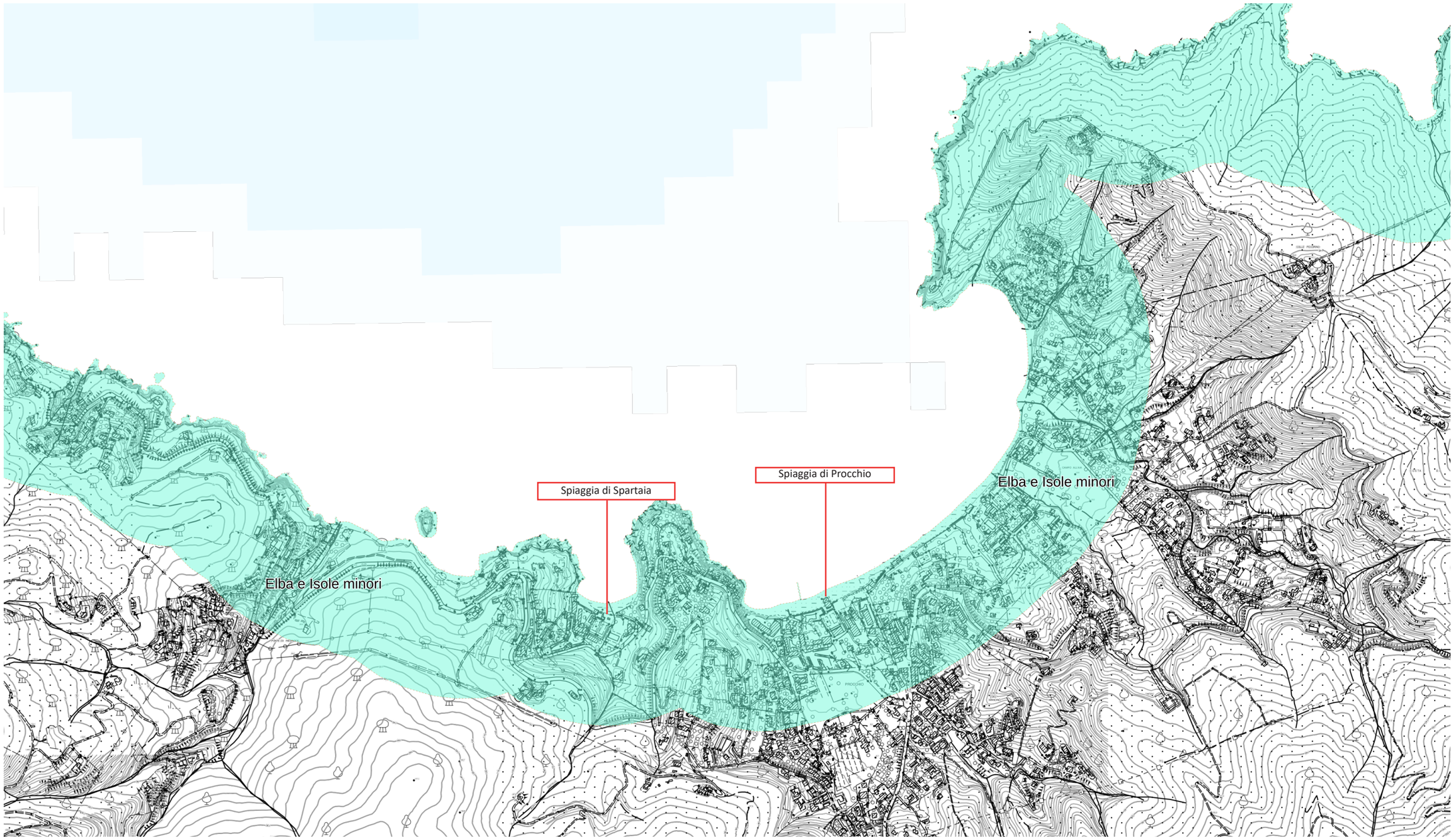
PIT/PPR - Vincolo Paesaggistico DM 12.11.1952 - GU 283 del 06.12.1952 - Scala 1:10.000



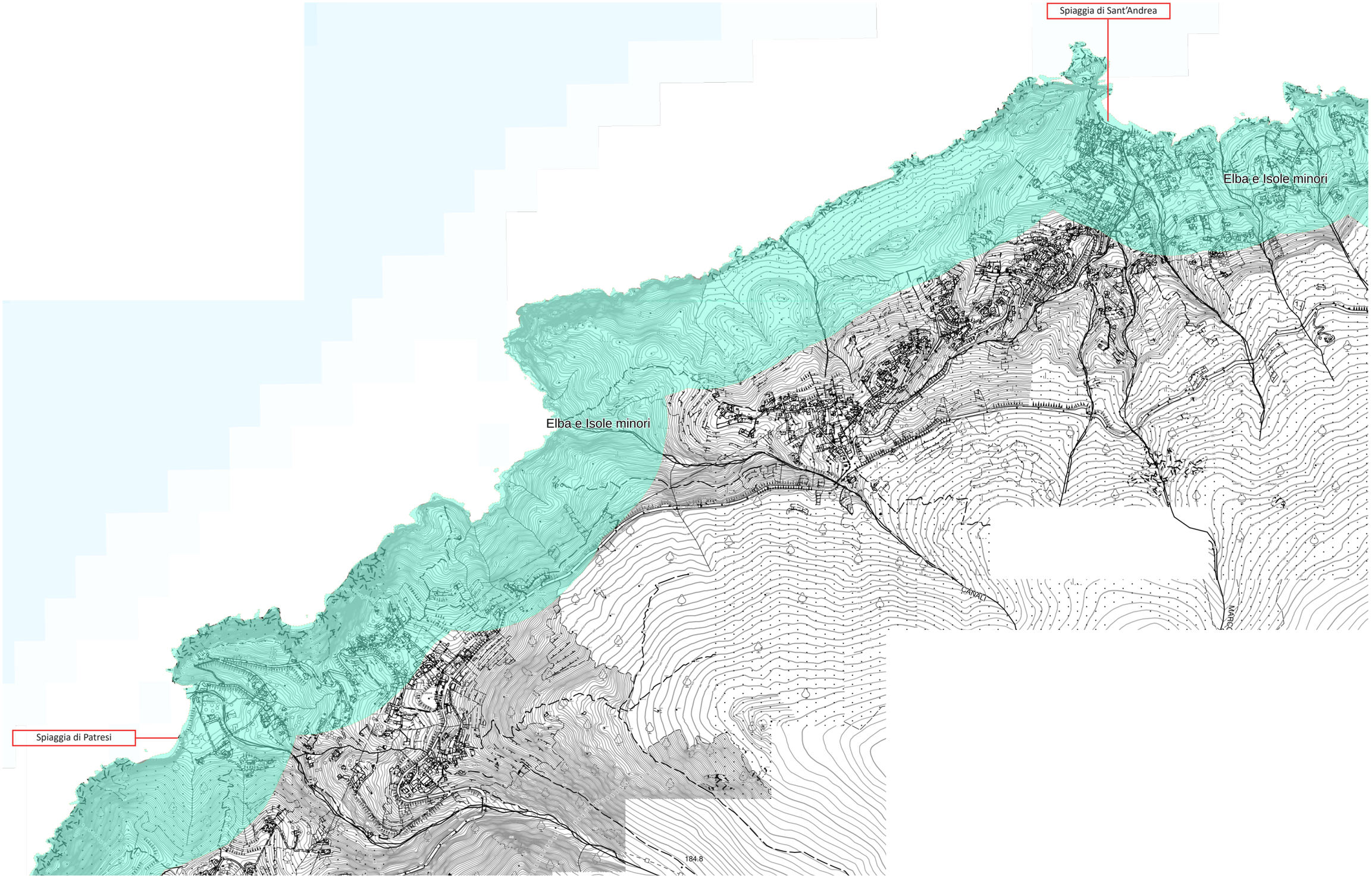
PIT/PPR - Vincolo Paesaggistico DM 12.11.1952 - GU 283 del 06.12.1952 - Scala 1:10.000



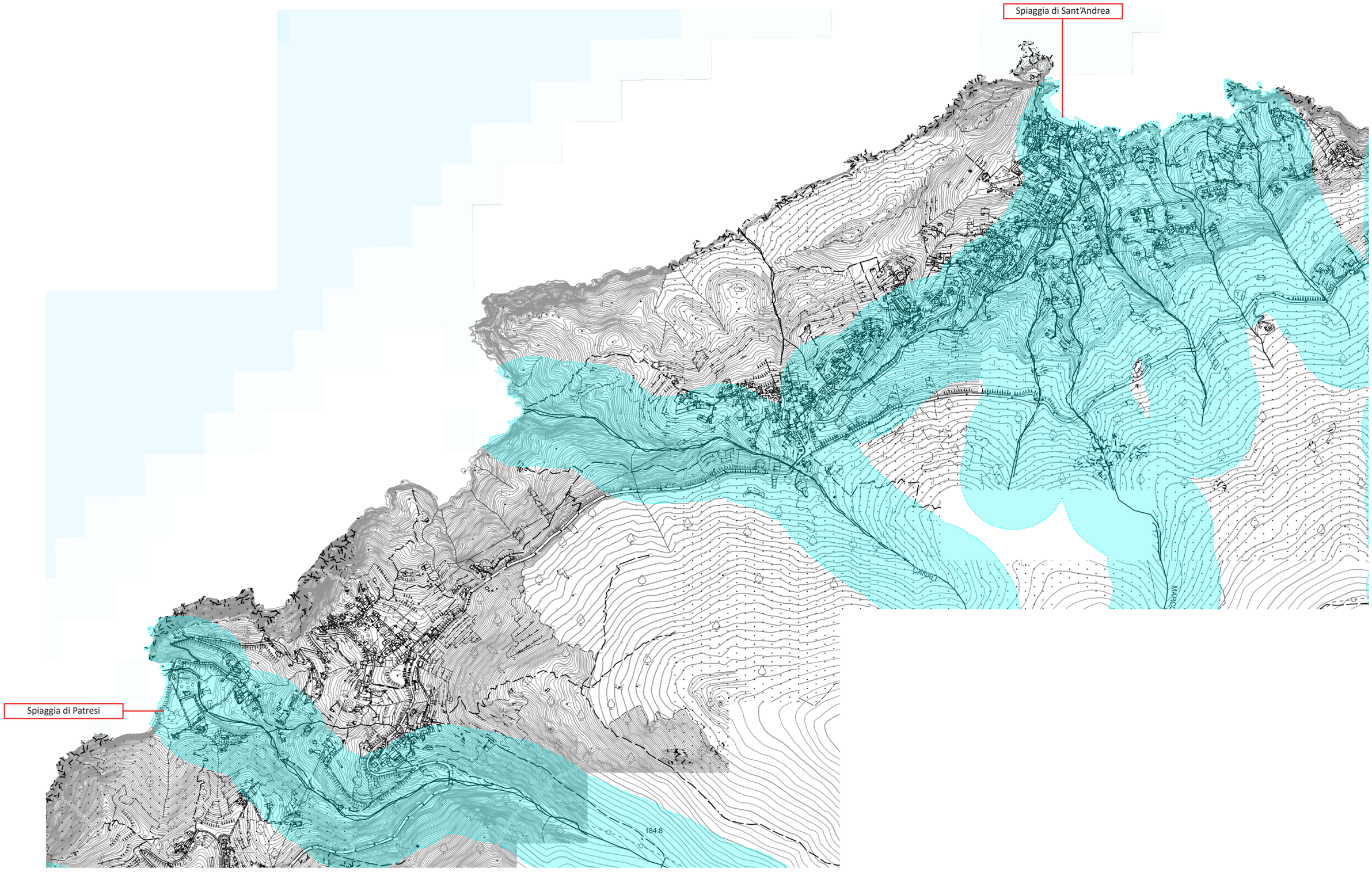
PIT/PPR - Aree tutelate per legge - lett. a) - I territori costieri - Scala 1:10.000



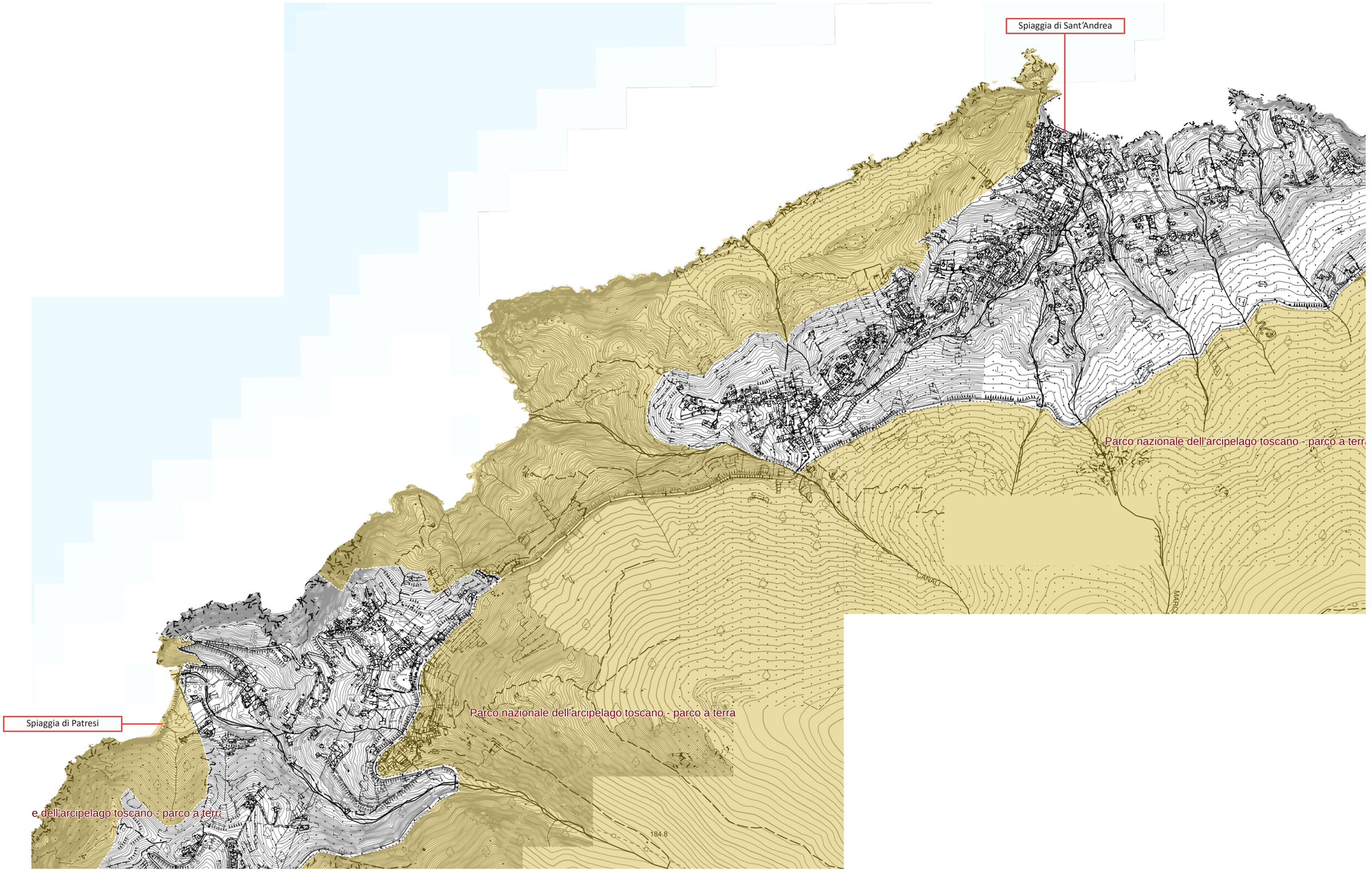
PIT/PPR - Aree tutelate per legge - lett. a) - I territori costieri - Scala 1:10.000



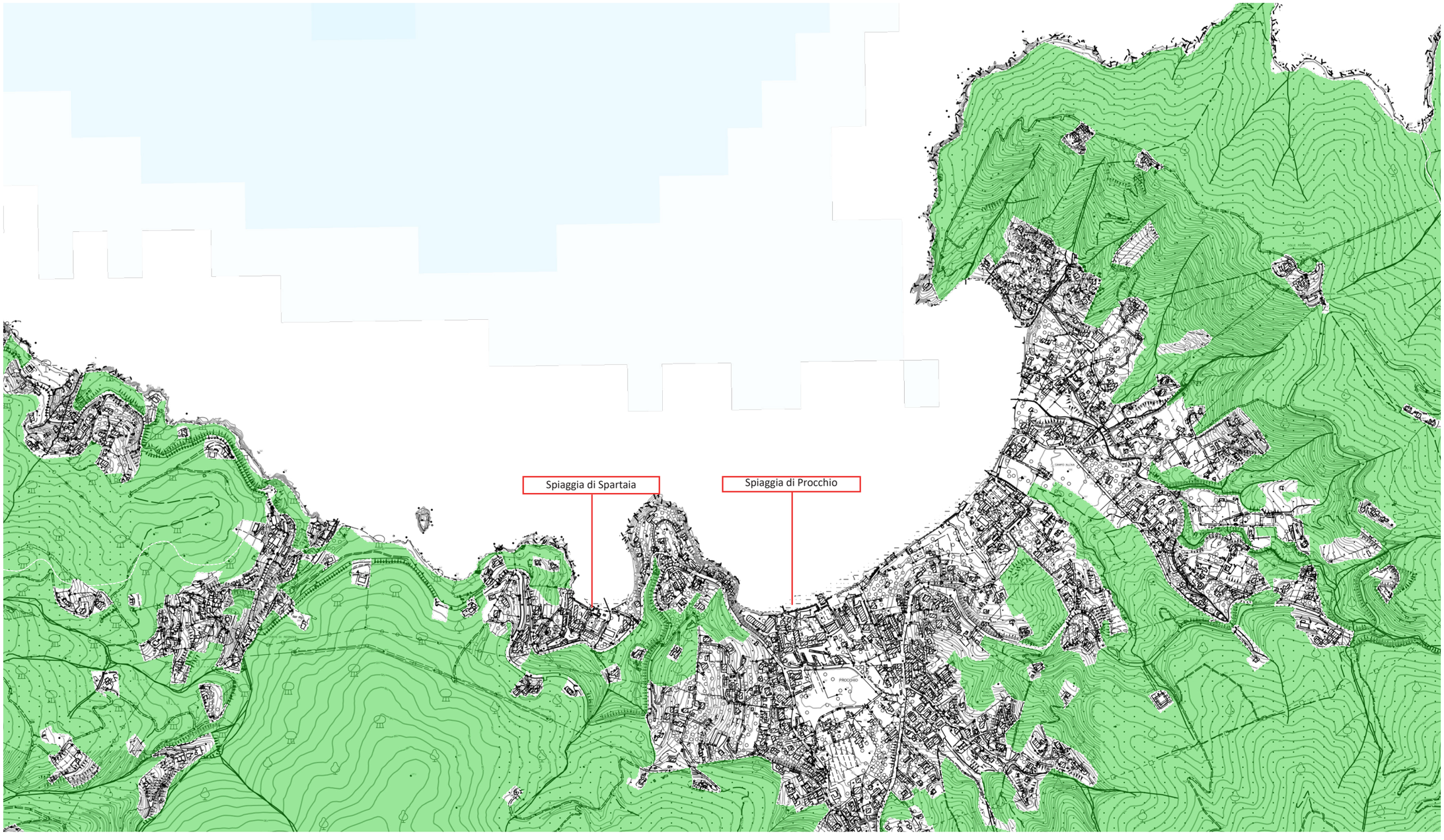
PIT/PPR - Aree tutelate per legge - lett. c) - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua - Scala 1:10.000



PIT/PPR - Aree tutelate per legge - lett. f) - I parchi e le riserve nazionali o regionali - Scala 1:10.000



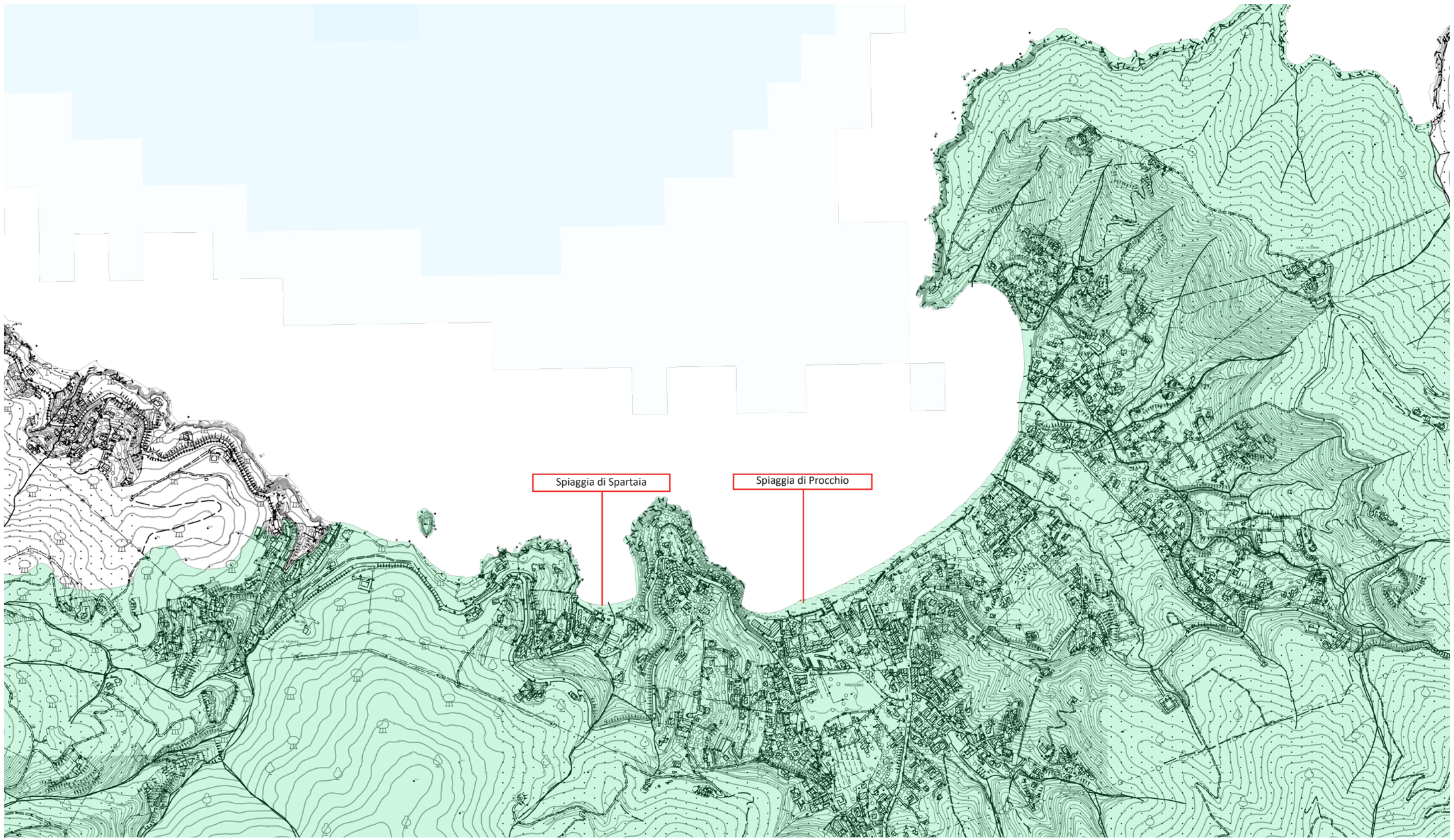
PIT/PPR - Aree tutelate per legge - lett. g) - I territori coperti da foreste e da boschi - Scala 1:10.000



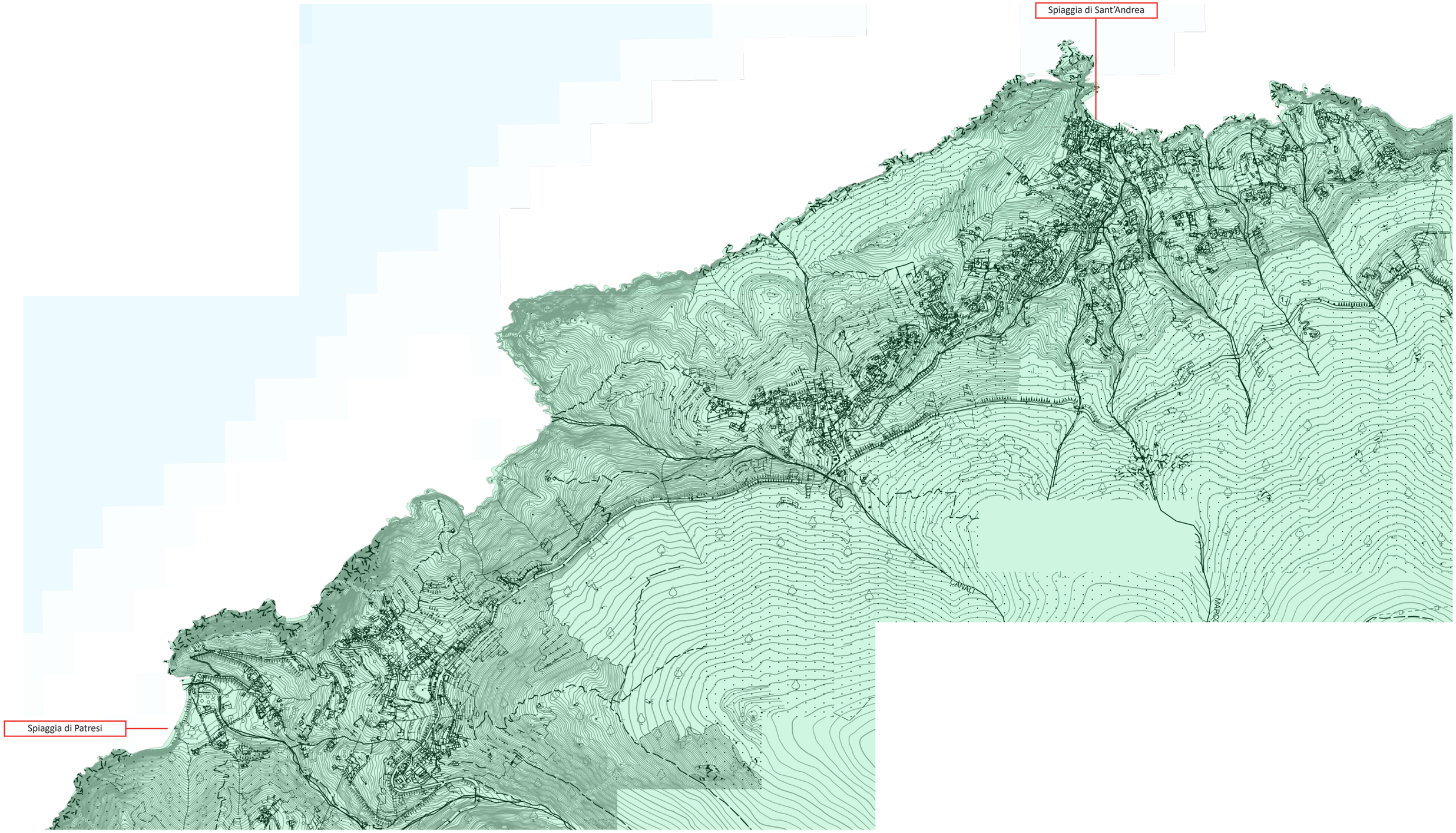
PIT/PPR - Aree tutelate per legge - lett. g) - I territori coperti da foreste e da boschi - Scala 1:10.000



PIT/PPR - Aree tutelate per legge - lett. h) - Le zone gravate da usi civici - Scala 1:10.000



PIT/PPR - Aree tutelate per legge - lett. h) - Le zone gravate da usi civici - Scala 1:10.000



PIT/PPR - Aree protette e siti Natura 2000 - Scala 1:5.000

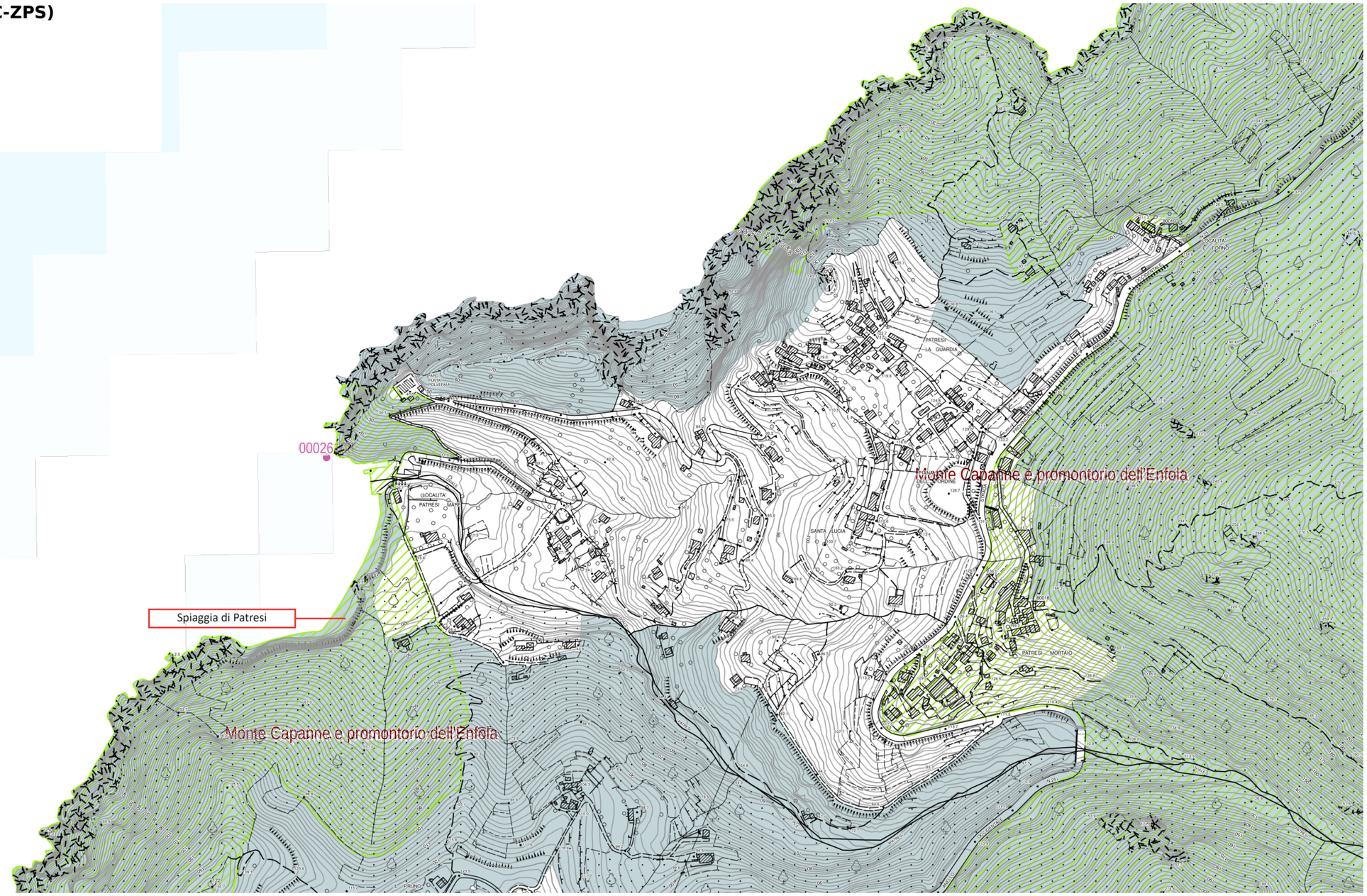
Parco nazionale dell' Arcipelago Toscano

zona terrestre

ZSC e ZPS coincidenti (ZSC-ZPS)

Uccelli

uccelli



GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE

2. Piano del Parco dell’Arcipelago Toscano

Il Piano del Parco dell'Arcipelago Toscano

Tale Piano è stato approvato con la deliberazione del Consiglio regionale n. 87 il 23.12.2009 ed in data 11.07.2017 con Deliberazione n. 47 è stata approvata la variante al Piano del Parco dell'Arcipelago toscano per una nuova zonazione a mare dell'Isola di Capraia.

Ai sensi dell'art.12, comma 2, della L. 394/1991, il territorio del Parco è suddiviso, in funzione del diverso grado di tutela e di protezione necessarie, nelle seguenti zone:

- zone A, di riserva integrale;
- zone B di riserva generale orientata;
- zone C, di protezione;
- zone D, di promozione economica e sociale, fra le quali si distinguono la zona Ds individuata nel Compendio Minerario di Rio Marina, di Capoliveri e di Porto Azzurro e le zone De interessate dal Progetto Sviluppo Ecoturismo.

La Spiaggia di Patresi, una dei quattro arenili oggetto di avvio, ricade all'interno della zona C *"Zona di protezione"* del Piano del Parco dell'Arcipelago Toscano e tale zona è normata dall'art. 19 delle NTA:

19.1.- *Le zone C, di protezione, sono ambiti caratterizzati dalla presenza di valori naturalistici ed ambientali inscindibilmente connessi con particolari forme colturali, di produzione agricola od a particolari modelli insediativi o da forme significative di presidio ambientale. Gli usi e le attività compatibili sono quelli coerenti con le finalità di manutenzione, di ripristino e di riqualificazione delle attività agricole e forestali, degli elementi e dei segni fondamentali del paesaggio naturale ed agrario, di conservazione della biodiversità e delle componenti naturali in esse presenti. Sono ammessi, oltre agli usi e alle attività di carattere naturalistico (N), gli usi e le attività agro-silvopastorali (A) e quelli relativi alla funzione insediativa (UA) presente. Gli interventi e le azioni consentiti e necessari sono quelli di manutenzione e di riqualificazione (MA, RQ) del territorio agricolo e del patrimonio edilizio, di restituzione delle aree degradate (RE) e di conservazione (CO) delle risorse naturali. Compatibilmente con le finalità ed i limiti suddetti, sono ammessi gli interventi e le azioni volti a migliorare la fruibilità turistica, ricreativa, sportiva, didattica e culturale che richiedano, al più, modeste modificazioni del suolo ed opere edilizie non eccedenti quanto previsto dai commi successivi del presente articolo.*

19.2.- *Sono in particolare vietati gli interventi e le azioni di cui all'art. 18.2, lettere a, b, d, e, f, g, h, i, j, k.*
Inoltre, con riferimento agli ambiti di cui alla citata lettera a) art. 18.2, ma ad esclusione di quelli ricadenti negli habitat di cui alla Direttiva 92/43/CE "Habitat" ed alla normativa regionale (D.G.R. 16/06/2008 n. 454 e D.G.R. 15/12/2015 n. 1223), per gli interventi a destinazione solo ed esclusivamente di coltivazione agricola, possono essere autorizzate le trasformazioni boschive in aree coltivate, secondo gli indirizzi della Legge Forestale della Toscana (L.R.T. 21/03/2000 n. 39) e del Regolamento Forestale della Toscana (D.P.G.R. 08/08/2003 n. 48/R) e con le limitazioni e le prescrizioni previste dal Regolamento del Parco.
Sono altresì consentiti tutti gli interventi di manutenzione delle infrastrutture di pubblica utilità quali le infrustrutture antincendio così come censite nel piano operativo AIB della Regione Toscana e gli interventi di cui al Capo II sezione IV del Regolamento forestale della Toscana (R.F.T.) approvato con D.P.G.R. n. 48/R del 08/08/2003.

19.3.- *Per il patrimonio edilizio esistente legittimo o legittimato, a destinazione esclusivamente a civile abitazione, alla data di adozione del Piano del Parco (08/07/2008), che non hanno usufruito di condono edilizio inerente la sanatoria di volumi o superfici realizzate in totale assenza di permesso di costruire, DIA, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia ai sensi del D.P.R. 380/2001 e della L.R.T. 65/2014 s.m.i..*
Per i medesimi immobili di sopra citati, inoltre, sono ammessi interventi, effettuabili una sola volta, nell'ambito della sostituzione edilizia (L.R.T. 65/2014), consistenti, solo ed esclusivamente, nell'ampliamento dei manufatti all'esterno della sagoma esistente, ai soli fini dell'adeguamento igienico sanitario, per una superficie utile di non oltre mq. 15 a condizione che gli immobili oggetto di intervento abbiano una superficie utile inferiore a mq. 60
Per il patrimonio edilizio esistente legittimo o legittimato, a destinazione esclusivamente a civile abitazione, alla data di adozione del Piano del Parco (08/07/2016), che hanno usufruito di condono edilizio inerente la sanatoria di volumi o superfici realizzate in totale assenza di permesso di costruire, DIA, sono ammessi interventi fino al restauro e risanamento conservativo ai sensi del D.P.R. 380/2001 e della L.R.T. 65/2014 s.m.i..
Per gli immobili di interesse storico architettonico e paesaggistico sono consentiti esclusivamente interventi fino al restauro e risanamento conservativo del D.P.R. 380/2001 e della L.R.T. 65/2014 s.m.i.. Sono ammessi interventi a strutture ed edifici di servizio alle attività dell'Ente fino alla ristrutturazione, con eventuali ampliamenti per adeguamenti funzionali e miglioramento delle condizioni di sicurezza.

19.4.- *La trasformazione di edifici esistenti è ammessa solo in funzione degli usi agrituristici ai sensi della L.R. 42/2000 e della L.R. 30/2003 s.m.i., la costruzione di nuovi edifici è ammessa solo in funzione degli usi agricoli e purché compresi in un programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale nei casi previsti dal Regolamento e dalla L.R.T. 65/2014 s.m.i., alle seguenti condizioni:*

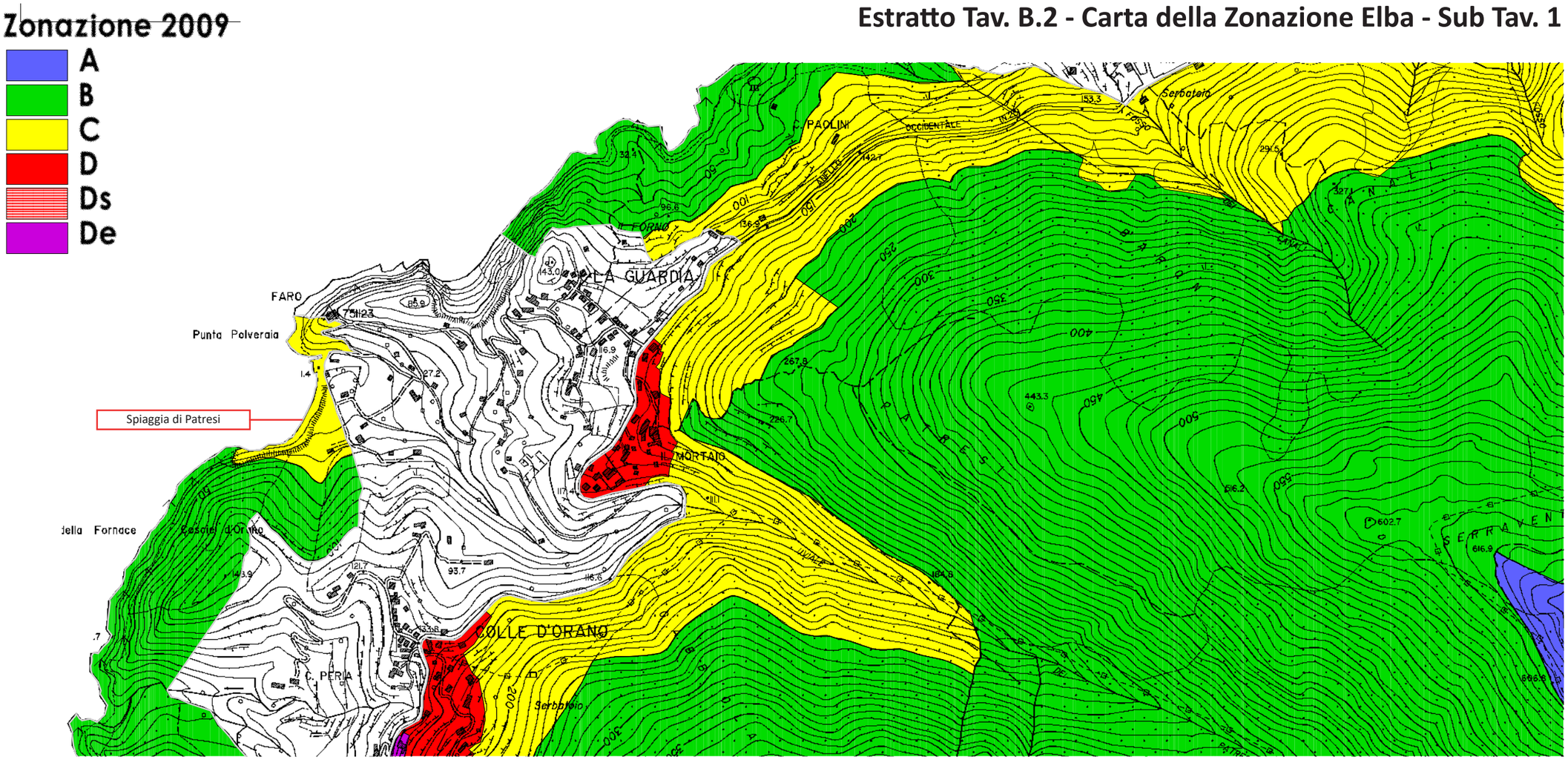
a. ciascun edificio deve avere accesso diretto da strade esistenti, con esclusione di apertura di nuove strade;
b. deve essere dimostrata l'impossibilità di soddisfare, con l'uso od il recupero dei manufatti esistenti, le documentate esigenze che motivano l'intervento;
c. eventuali ampliamenti devono essere realizzati in adiacenza al centro aziendale esistente o agli insediamenti rurali preesistenti;
d. la necessità ai fini della conduzione aziendale agricola e/o delle esigenze abitative del proprietario o del conduttore deve essere documentata da specifico piano di sviluppo aziendale che riguardi l'insieme dei fondi e delle attività dell'azienda interessata;
e. la stipula di una convenzione;
f. l'Ente vigilerà con appositi controlli periodici che le convenzioni di cui alla lettera e) siano rispettate.

19.5.- *Al fine di migliorare le condizioni economiche, abitative e lavorative degli imprenditori agricoli e delle loro famiglie, l'Ente Parco, anche mediante intese con le altre autorità competenti, favorisce gli interventi di recupero, di riqualificazione e di potenziamento del patrimonio edilizio rurale, anche per usi ed attività integrative strettamente connesse con le attività degli imprenditori stessi. In particolare, per l'edificazione nelle zone agricole, costituisce priorità ai fini delle misure di sostegno e di incentivazione previste da disposizioni regionali, nazionali e comunitarie, l'inserimento di tali interventi nei programmi aziendali di miglioramento agricolo-ambientale.*

19.6.- *Ai fini del miglioramento dell'accessibilità pedonale e della fruizione naturalistica sono consentiti la manutenzione e il miglioramento della rete di percorrenze esistenti e l'eventuale apertura di nuovi sentieri, nonché gli interventi legati al risanamento, alla tutela e allo sviluppo del patrimonio boschivo, con le modalità di cui agli articoli successivi e con riferimento ai programmi di cui all'art. 13.*

19.7.- *Per gli interventi sul patrimonio edilizio di manutenzione ordinaria o straordinaria dovrà essere eseguita una verifica della presenza di eventuali colonie di Chirotteri o di rapaci notturni e dovrà essere messa in atto idonea progettazione in grado di garantire la loro permanenza e tutela con le modalità definite nel Regolamento del Parco.*

Estratto Tav. B.2 - Carta della Zonazione Elba - Sub Tav. 1



Analisi degli habitat e delle specie di interesse comunitario e regionale

Il Piano del Parco dell'Arcipelago Toscano è dotato di un quadro conoscitivo e interpretativo riguardo alle emergenze naturalistiche presenti in riferimento alle Direttive Europee (92/43/CE "Habitat" e 2009/147/CE "Uccelli") e alle normative nazionali e regionali di recepimento.

L'ambito territoriale a cui si fa riferimento è quello relativo alle Zone classificate come "C" interne al Parco Nazionale nell'Isola d'Elba. Tali aree ricadono anche, in tutto o in parte, all'interno dei confini della ZSC/ZPS "Monte Capanne e Promontorio dell'Enfola" e della ZPS "Elba Orientale".

Per comodità di analisi, le Zone "C" del Parco sono state analizzate in tre distinti ambiti corrispondenti alle tre aree geografiche in cui è suddividibile il territorio elbano:

1- l'area occidentale corrispondente al massiccio del M.te Capanne,
2- l'area centrale corrispondente al territorio collinare situato tra i golfi di Procchio e Portoferraio a nord e i golfi di Marina di Campo e Stella a sud;
3 – l'area orientale corrispondente alla dorsale collinare e montuosa che unisce Cavo al Monte Calamita.

Quella di nostro interesse è l'area occidentale dove si trovsa la spiaggia di Patresi.
Nella pagina seguente troviamo la carta degli habitat dell'are di nostro interesse.

Emerge che nei pressi della spiaggia di Patresi sono presenti i seguenti habitat:

- 1240 Scogliere con vegetazione delle coste mediterranee con Limonium spp. endemici

Scogliere e coste rocciose del Mediterraneo ricoperte, seppure in forma discontinua, da vegetazione con specie alo-rupicole. Si tratta di piante per lo più casmofitiche, casmocomofite e comofitiche che hanno la capacità di vivere nelle fessure delle rocce e di sopportare il contatto diretto con l'acqua marina e l'areosol marino. Sono questi importanti fattori limitanti per le specie vegetali per cui le piante, che possono colonizzare l'ambiente roccioso costiero, sono altamente specializzate. L'habitat si può trovare in contatti catenale con l'habitat 1170 "Scogliere", mentre, verso l'interno, l'habitat entra in contatto con i pratelli terofitici dell'habitat 6220 "Percorsi substeppici di graminacee e piante annue dei Thero- Brachypodietea", con le formazioni a Helichrysum sp.pl. con euforbie basse (habitat 5320 "Formazioni basse di euforbie vicino alle scogliere"), e 5330 "Arbusteti termo-mediterranei e pre-steppici". L'habitat risulta ben distribuito in maniera continua lungo tutte le coste rocciose dell'isola.

- 5210 Matorral arborescenti di Juniperus spp

Macchie di sclerofille sempreverdi mediterranee e submediterranee organizzate attorno a ginepri arborescenti. Sono costituite da specie arbustive che danno luogo a formazioni per lo più impenetrabili.
Tali formazioni possono essere interpretate sia come stadi dinamici delle formazioni forestali (matorral secondario), sia come tappe mature in equilibrio con le condizioni edafiche particolarmente limitanti che non consentono l'evoluzione verso le formazioni forestali (matorral primario). Laddove le condizioni lo consentono (assenza di incendi da lungo tempo, bassa intensità di pascolo), queste comunità tendono a ricoprire le aree di loro pertinenza a scapito di habitat seminaturali di tipo erbaceo o di gariga. I matorral arborescenti di Juniperus sp. pl. sono dinamicamente collegati con altri habitat con cui spesso sono in "mosaico": con il 5330 "Arbusteti termo-mediterranei e pre-steppici"; 5320 "Formazioni basse di euforbie vicino alle scogliere" (Euphorbion pithyusae), con le praterie del 6220 "Percorsi substeppici di graminacee e piante annue dei Thero-Brachypodietea" (Phlomido lychnitidis-Brachypodion retusi), con le foreste di sclerofille mediterranee del 9340 "Foreste di Quercus ilex e Quercus rotundifolia". Si tratta di un habitat sporadicamnte riscontrato nel settore dell'Elba Occidentale.

- 5320 Formazioni basse di euforbie vicino alle scogliere

Trattasi di garighe litorali subalofile a dominanza di camefite che si sviluppano su litosuoli in una fascia compresa tra le falesie direttamente esposte all'azione del mare e le comunità arbustive della macchia mediterranea, con possibili espansioni verso l'interno. La loro distribuzione geografica è quindi prevalentemente tirrenica.
L'habitat comprende due varianti differenti per dominanza fisionomica, inquadramento sintassonomico e distribuzione geografica: i) comunità caratterizzate dalla presenza di Euphorbia pithyusa; ii) cenosi nettamente dominate da specie del genere Helichrysum.
La seconda è quella presente all'Isola d'Elba e in particolare quella dominata da Helichrysum litoreum.
Si tratta di comunità primarie che possono espandersi verso l'interno a causa di eventi di disturbo a carico delle comunità di macchia ma in generale hanno carattere primario.

- 9340 Foreste di Quercus ilex e Quercus rotundifolia

Boschi dei Piani Termo-, Meso-, Supra- e Submeso-Mediterraneo (ed occasionalmente Subsupramediterraneo e Mesotemperato) a dominanza di leccio (Quercus ilex), da calcicoli a silicicoli, da rupicoli o psammofili a mesofili, generalmente pluristratificati, con ampia distribuzione nella penisola italiana sia nei territori costieri e subcostieri che nelle aree interne appenniniche e prealpine. Nella concezione dell'habitat sono anche incluse le macchie alte se la presenza degli individui di leccio è tale da consentire il recupero dinamico della lecceta. In accordo al Manuale italiano e solo parzialmente al Manuale EUR/28 che sembra limitare l'habitat alle leccete mesofile con latifoglie, vengono inclusi anche gli aspetti più termofili; a livello di associazione, quindi, si distinguono: Cyclamino repandi-Quercteum ilicis delle stazioni più termofile, Cyclamino hederifolii-Quercetum ilicis delle stazioni mesofile, Roso sempervirenti-Quercetum ilicis e Rusco aculeati-Quercetum ilicis delle aree interne montane e Galio scabri-Quercetum ilicis delle parti alte del Monte Capanne (Isola d'Elba).
Le zone C presenti all'Elba sono 39 e la nostra zona di riferimento, ricadente all'interno dell'area occidentale, è la 36 "Punta Polveraia" con un'estensione della superficie di 3,05 ha.

CARTA DEGLI HABITAT DI INTERESSE COMUNALE E REGIONALE INTERNI ALLE ZONE “C” DEL PARCO NAZIONALE ARCIPELAGO TOSCANO - Scala 1:11.000

Legenda

ZSC/ZPS IT5160012 "Monte Capanne e Promontorio dellEnfola""

Zone "C" del Parco Nazionale Arcipleago Toscano

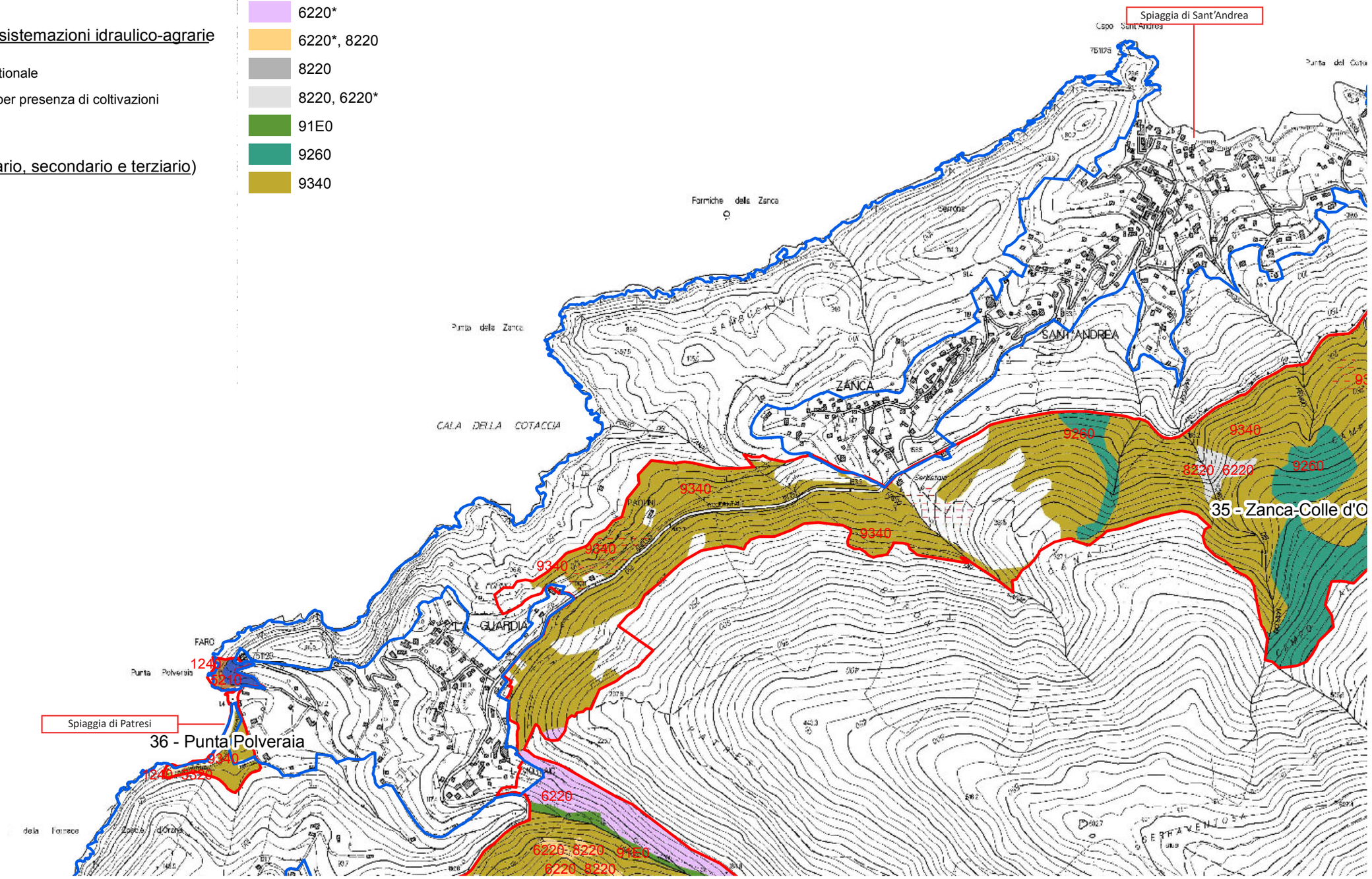
Aree ad elevata densità di sistemazioni idraulico-agrarie

in fase di abbandono gestionale

in fase attiva di gestione per presenza di coltivazioni

Habitat Natura 2000 (primario, secondario e terziario)

- 1240
- 1240, 5320
- 2210, 2110
- 2210, 2110, 2120
- 2250*, 2260
- 2260
- 2260, 2240
- 2260, 6420, 2240
- 2270*
- 4090, 8220, 6220*
- 5210
- 6220*
- 6220*, 8220
- 8220
- 8220, 6220*
- 91E0
- 9260
- 9340



Zona 36 (Punta Polveraia)

La Zona 36 corrisponde ad una piccola area localizzata presso il Faro di Punta Polveraia a comprendere la spiaggia a valle delle località Colle d'Orano e Mortaio e parte dei versanti acclivi noti come La Coscia d'Orano. Nel complesso l'area, che si estende per meno di 3 ettari, presenta notevoli caratteri di naturalità e risulta in prevalenza occupata da lecceta (1,6 ettari) e secondariamente da boscaglie di ginepro (0,4 etttari) e da vegetazione delle scogliere (0,4 ettari.

Le aree artificiali sono assai ridotte (0,2 ettari) mentre assenti sono quelle agricole.

Non risultano presenti aree terrazzate, anche se non possono escludere piccole porzioni nel versante sotto il faro.



Zona n. 36 (Punta Polveraia) sovrapposta a ortofoto anno 2016 (Volo Agea, Regione Toscana)

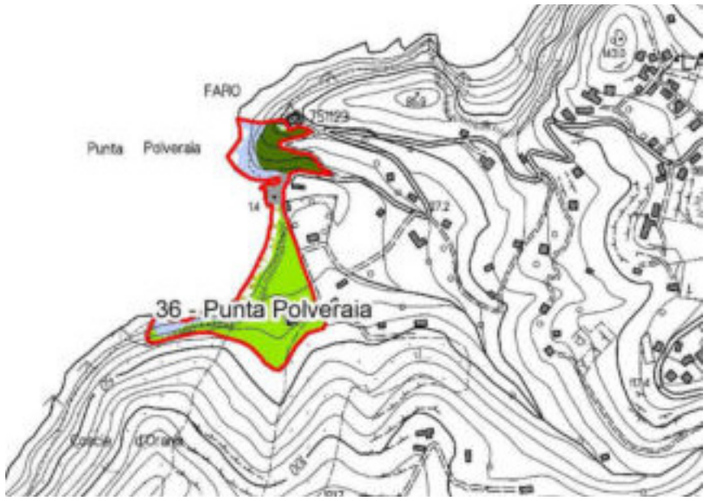
			TERRAZZAMENTI (HA)		CIGLIONAMENTI (HA)		Totale
CLC	Tipologia vegetazione	Corine Biotopes	Utilizzati	Abbandonati	utilizzati	abbandonati	(ha)
112	Vegetazione delle aree antropizzate	86					0,06
1121		86					0,00
122		86					0,02
1221		86					0,01
142		86					0,11
3111	Boschi a dominanza di leccio e macchie alte	45.318; 32.112; 45.323					1,63
3231	Boscaglia a dominanza di Juniperus spp.	32.1321					0,44
	Mosaici di macchie di sclerofille sempreverdi (Ericeti, Erico-cisteti e Cisteti)	32.311; 32.32					0,02
324	Mosaico della vegetazione in trasformazione anche in ex-coltivi e incolti (macchie di sclerofille, vegetazione del pruno-rubion)	32.21; 32.3; 31.81; 31.86; 31.86; 53.62					0,00
331	Spiagge	16.1					0,25
332	Mosaico di vegetazione delle scogliere	18.22; 32.217					0,41
		Totale	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**2,94**

Superfici occupate dalle diverse tipologie vegetazionali in relazione anche alla presenza di sistemazione agrarie.

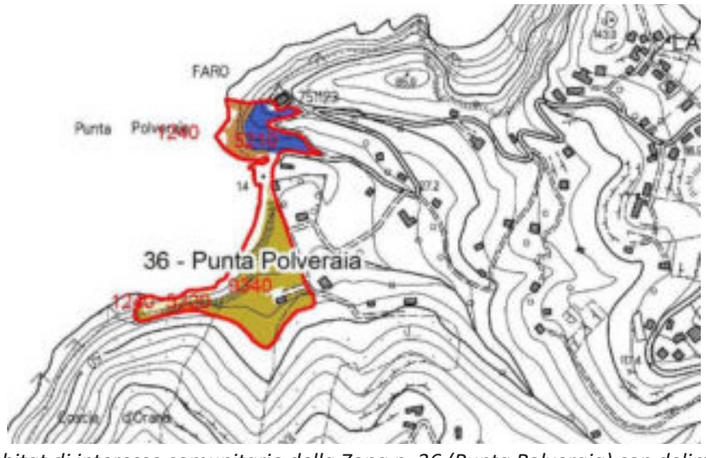
Relativamente agli habitat di interesse comunitario, si segnala l'habitat 5210 (Matorral arborescenti di Juniperus spp.) per circa 0,4 ettari e il 9340 (Foreste di Quercus ilex e Quercus rotundifolia) per 1,6 ettari.

	Habita di interesse comunitario (Ha)			Totale(ha)
Tipologia vegetazione	Primario	Secondario	Terzario	
Boscaglia a dominanza di Juniperus spp.	5210			0,44
Boschi a dominanza di leccio e macchie alte	9340			1,63
Mosaici di macchie di sclerofille sempreverdi (Ericeti, Erico-cisteti e Cisteti)				0,02
Mosaico della vegetazione in trasformazione anche in ex-coltivi e incolti (macchie di sclerofille, vegetazione del pruno-rubion)				0,00
Mosaico di vegetazione delle scogliere				0,41
Spiagge				0,25
Vegetazione delle aree antropizzate				0,20
Totale				**2,94**

Superfici occupate dai diversi Habitat di interesse comunitario (Direttiva Habitat)



Carta della Vegetazione Zona n. 36 (Punta Polveraia) con delimitazione delle aree terrazzate/ciglionate in uso o in stato di abbandono colturale



Carta degli Habitat di interesse comunitario della Zona n. 36 (Punta Polveraia) con delimitazione delle aree terrazzate/ciglionate in uso o in stato di abbandono colturale

GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE

3. Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Livorno

I sistemi territoriali con specifico riferimento al territorio Elbano

La Provincia di Livorno, prima dell'adozione e dell'approvazione di quello odierno, era dotata di un Piano redatto e approvato ai sensi della Legge Regionale n. 5/'95. I lavori di aggiornamento del PTC si sono conclusi con la definitiva approvazione avvenuta con Deliberazione del C.P. n. 52 del 25/03/2009.
Rispetto a quello precedente il PTC oggi in vigore è caratterizzato dalla valenza programmatoria e strategica, oltre che dai normali contenuti della disciplina territoriale. Esso si fonda sulla necessità di costituire un reale strumento di coordinamento, basato su obiettivi più che su prescrizioni, degli approfondimenti da svolgere con la pianificazione comunale e in buona parte ragionati dal rapporto di coerenza con il PIT e dalla analisi dei caratteri statutari e paesaggistici del territorio livornese.
Per adempiere al proprio ruolo di coordinamento delle politiche territoriali espresse dalla Regione con gli strumenti della pianificazione comunale, il PTC assume una serie di principi su cui fondare i valori statutari, le scelte strategiche e le azioni di governo territoriale e sociale delle comunità locali. Per l'affermazione di tali valori di riferimento il PTC individua i seguenti obiettivi generali da perseguire:

- la tutela, la valorizzazione e la gestione delle risorse territoriali ed ambientali quali fattori fondamentali per la promozione ed il sostegno delle potenzialità e delle tendenze locali di sviluppo;
- lo sviluppo di un sistema equilibrato e policentrico, promuovendo la massima integrazione funzionale e sinergica tra i diversi territori della provincia;
- lo sviluppo delle potenzialità dei territori collinari, della fascia costiera e delle aree agricole nel rispetto delle esigenze di tutela ambientale ad esse peculiari;
- la crescita di competitività del sistema produttivo provinciale coniugando all'impresa l'accessibilità alla ricerca e all'innovazione, alla logistica e alla infrastrutturazione;
- la promozione di un diffuso e stabile livello di qualità della vita urbana e rurale finalizzato ad assicurare la migliore accessibilità ai beni e ai servizi pubblici e di interesse pubblico, creare sinergie tra le diverse componenti, sostanziare i principi del decentramento, della innovazione e della efficacia amministrativa, della partecipazione, dei diritti alla scelta dei tempi di vita, della coesione e dell'interazione sociale, etnica, culturale;
- un adeguato livello di sicurezza alle persone e dei beni rispetto ai fattori di rischio connessi all'utilizzazione del territorio;
- l'assunzione del paesaggio come valore fondativo, culturale ed attivo, prima ancora che vincolistico, su cui basare i principi e gli obiettivi generali di qualità territoriale e da assumere come cardine condiviso dalle comunità locali e dalla Provincia per il coordinamento dell'attività territoriale dell'attività di pianificazione e di gestione del territorio;
- una qualità insediativa ed edilizia, opportunamente differenziata nei diversi ambiti territoriali, che garantisca la salvaguardia dell'ambiente naturale, la riduzione dei consumi energetici, la sanità e il benessere dei fruitori, l'eliminazione delle barriere architettoniche, il diritto all'autodeterminazione delle scelte di vita.

Gli obiettivi che il PTC si prefigge trovano la loro articolazione disciplinare in particolare nella identificazione dei caratteri della struttura identitaria del territorio e nella individuazione dei Sistemi e sottosistemi territoriali, che costituiscono l'approfondimento, alla scala progettuale di livello provinciale, dei più generali sistemi del PIT, quello de "l'universo urbano" e quello de "l'universo rurale" della Toscana. È in riferimento all'insieme dei Sistemi e dei sottosistemi territoriali del PTC che vengono individuati:

- le risorse essenziali di rilievo sovracomunale da tutelare attivamente e promuovere per garantire la sostenibilità dello sviluppo;
- le invarianti strutturali riferite alle risorse essenziali individuate dalla legge regionale;
- le zone a esclusiva o prevalente funzione agricola;
- gli ambiti paesaggistici di interesse unitario provinciale ed i relativi obiettivi di qualità paesaggistica;
- gli eventuali specifici criteri per l'utilizzazione delle risorse essenziali ad integrazione di quelli definiti nello statuto delle risorse.

Nello specifico il PTC suddivide il territorio della provincia di Livorno nei seguenti Sistemi Territoriali:

- *Sistema territoriale della fascia costiera e della pianura*, articolato in
  - Sottosistema territoriale urbano di Livorno e della pianura dell'Arno;
  - Sottosistema territoriale del Fine e del Cecina;
  - Sottosistema territoriale urbano di Piombino e della pianura meridionale del Cornia;

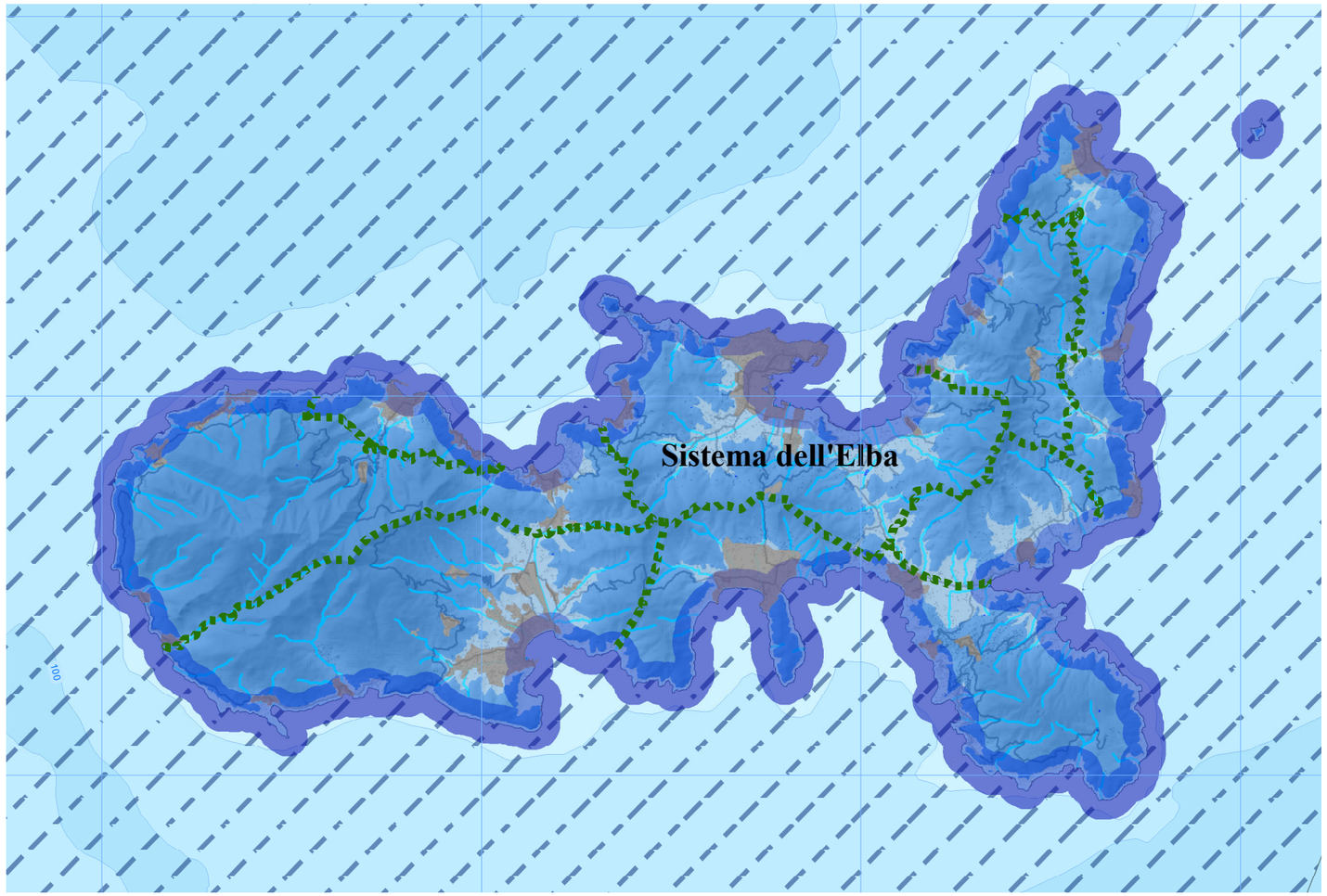
- *Sistema territoriale delle colline*, articolato in
  - Sottosistema territoriale delle colline settentrionali;
  - Sottosistema territoriale delle colline centrali e meridionali;

- *Sistema territoriale delle isole*, articolato in
  - Sottosistema territoriale dell'Isola di Gorgona;
  - Sottosistema territoriale dell'Isola di Capraia;
  - Sottosistema territoriale dell'Isola d'Elba;
  - Sottosistema territoriale dell'Isola di Pianosa;
  - Sottosistema territoriale dell'Isola di Montecristo;

- *Sistema del mare e della linea di costa*.

Per ogni sistema e sottosistema vengono valutati la geomorfologia, l'idrografia naturale ed antropica, il mosaico forestale e quello agrario, gli insediamenti storici moderni e contemporanei, le reti e gli impianti viari, tecnologici e le aree estrattive, i parchi, le aree protette e le emergenze paesaggistiche e i vincoli, attraverso schede identificative dei relativi Ambiti di Paesaggio che vanno a costituire l'Atlante dei Paesaggi della Provincia di Livorno.

L'Isola d'Elba è interessata dal Sottosistema territoriale dell'Isola d'Elba ed il litorale appartiene al Sistema del mare e della linea di costa.



Legenda

- Confini comunali
- Sistema delle città e degli insediamenti
- Sistema del mare
- Sistema della linea di costa

Sistema insulare

- Collina
- Pianura

Ci pare utile, a questo punto, segnalare i caratteri statutari e gli obiettivi prestazionali che il PTC della Provincia di Livorno assegna ai Sottosistemi territoriali che interessano il Comune di Marciana.

Il sottosistema territoriale dell'Isola d'Elba
Il Sottosistema è trattato dagli articoli 29 e 29.1 della disciplina del PTC. E' costituito dal territorio ricompreso dai seguenti ambiti di paesaggio appartenenti al sistema provinciale di paesaggio insulare

- Paesaggio delle miniere tra Punta Falconaia, Punta Calamita e Lido di Capoliveri. (AdP 21)
- Paesaggio delle pianure centrali tra Monte Perone ed i rilievi di Monte Poppe e del Volterraio. (AdP 22)
- Paesaggio delle pendici di Monte Capanne e Monte Perone intercluso tra Colle Palombaia e Punta Crocetta. (AdP 23)

Il Sottosistema territoriale dell'isola d'Elba costituisce un'articolazione del più vasto sistema provinciale delle isole. Anche per il Sottosistema in esam valgono i seguenti obiettivi generali individuati dal PIT per l'intero sistema provinciale:

Riqualificazione degli usi agroforestali mediante recupero delle sistemazioni agrarie e delle dotazioni abbandonate dalle funzioni carcerarie a Capraia e Pianosa. Sviluppo dell'autonomia energetica e idrica mediante oculate e mitigate installazioni impiantistiche tecnologiche. Mantenimento dell'integrità naturalistica e salvaguardia della connessione mare collina anche dal punto di vista percettivo paesaggistico. Sviluppo del rapporto Provincia Parco Nazionale dell'Acipelago per una gestione coordinata dei territori. Sviluppo della fruizione turistica delle isole secondo principi di sostenibilità. Valorizzazione degli apparati agroforestali.

Il Sistema territoriale del mare e della linea di costa
Il sistema della linea di costa è la fascia di contatto tra l'ambiente marino e quello terrestre, la cui esistenza, qualità e condizione fisica dipende dalle condizioni e dagli usi degli ambienti contermini che lo compongono. La linea di costa è campo di svolgimento di funzioni e contestualmente generatrice delle stesse. Il sistema tende a individuare i caratteri di fisicità e le condizioni indispensabili al mantenimento della linea di costa e a disciplinare gli usi e le condizioni di trasformabilità compatibili.
Il sistema della linea di costa si interconnette con gli altri sistemi territoriali di collina e di pianura ed ha affinità col mare.

Il PTC per il sistema della linea di costa si prefigge di concorrere al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- il mantenimento della linea di riva;
- il contenimento dei sedimenti marini che la compongono e delle loro fonti di alimentazione;
- la conservazione degli habitat delle specie ornitiche;
- la conservazione delle condizioni naturalistiche vegetali all'azione dei venti salini;
- la conservazione del sistema dunale composto dagli elementi predunali, dunali e retrodunali;
- la salvaguardia del sistema floristico di base;
- la conservazione degli aspetti paesistici e naturalistici delle componenti rocciose;
- la conservazione della composizione flogistica del sottofondo marino della linea di costa con particolare riguardo alla prateria di posidonia;
- l'attività di tipo portuale commerciale e diportistico e l'attività di balneazione in armonia con gli aspetti di sostenibilità individuati;
- la conservazione della qualità batteriologica delle acque destinate alla balneazione;
- il mantenimento dell'indice di trofia mediamente ricompreso tra 3 e 5, tra elevato e buono, (nella scala 2 elevato, 8 scadente) e l'indice di qualità batteriologica ricompreso tra 1 e 2 (nella scala 1 buono, 4 mediocre).

L'Atlante dei Paesaggi

Come introdotto nella parte riguardante i sistemi territoriali del PTC, l'analisi sul paesaggio consente la lettura statutaria e morfologica dell'intero quadro provinciale livornese. All'interno del territorio provinciale, infatti, sono stati riconosciuti 27 Ambiti di Paesaggio, di cui 20 nella parte continentale e 7 in quella insulare.
Un "Ambito di paesaggio" può essere definito come una unità spaziale in cui si riscontra una determinata associazione di tipi paesaggistici, la cui distribuzione spaziale e quantitativa rende l'ambito unico e non ripetibile.
Gli ambiti sono relazionati ai 4 Sistemi di Paesaggio provinciali che discendono dal riconoscimento dell'articolazione in areali sub-regionali effettuata dal PIT e vedono la distinzione in 3 sistemi nella parte continentale e 1 sistema insulare. Quest'ultimo è organizzato con l'Isola d'Elba divisa in tre ambiti e ciascuna delle isole minori costituente un ambito a sé stante.

Di seguito viene riportato l'elenco degli Ambiti di Paesaggio, organizzati per i quattro sistemi di paesaggio ricordati in premessa. Quelli che interessano il territorio di Marciana sono il n. 22 e n. 23.

Sistema 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, Torrente 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;

Sistema della pianura del Cecina e delle colline centrali

8) Paesaggio collinare con articolato mosaico agrario - Rosignano Marittimo, Poggetti;
9) Paesaggio di pianura a dominante insediativa - Castiglioncello, Rosignano Solvay;
10) Paesaggio di pianura a dominante agricola - Vada, Collemezzano;
11) Paesaggio di pianura della Valle del Cecina a dominante insediativa - Cecina, Marina di Cecina, San Pietro in Palazzi;
12) Paesaggio di pianura con presenza insediativa storica - Marina di Bibbona, Bolgheri, Donoratico, Castagneto Carducci;
13) Paesaggio collinare a dominante forestale di interesse culturale – Magona;

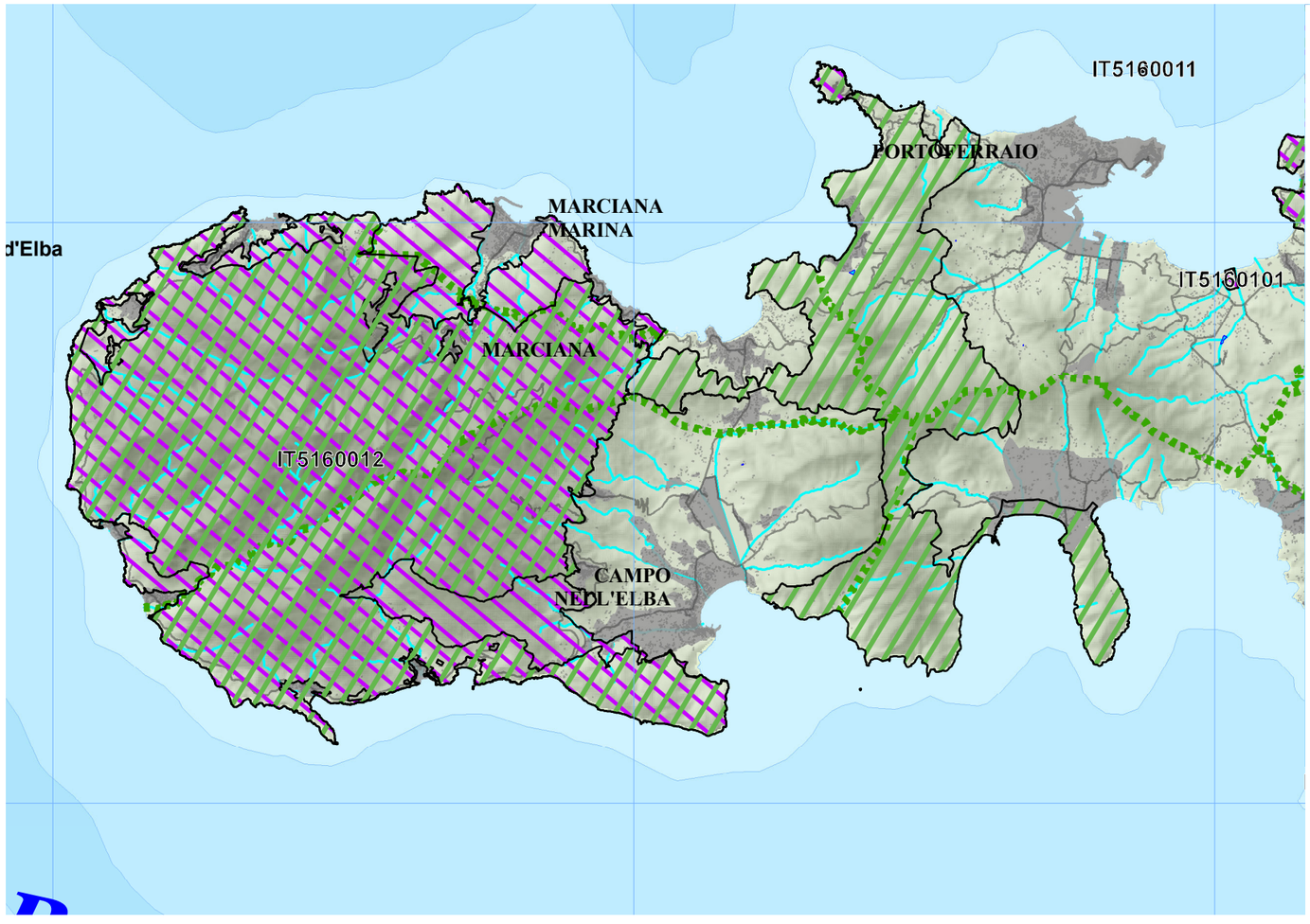
Sistema della pianura del Cornia e delle Colline Metallifere

14) Paesaggio collinare a dominante forestale seminaturale - Sassetta, Monte Calvi;
15) Paesaggio collinare delle cave e delle miniere - Rocca di San Silvestro, Monte Rombolo;
16) Paesaggio collinare con articolato mosaico colturale ed insediamenti storici - Campiglia, Monte Peloso, Suvereto;
17) Paesaggio collinare a dominante forestale di interesse naturale - Montioni;
18) Paesaggio di pianura della Val di Cornia a dominante agricola orticola - San Vincenzo, Torre Mozza, Riotorto, Venturina;
19) Paesaggio del promontorio di Piombino con presenza insediativa storica - Baratti, Populonia;
20) Paesaggio del promontorio di Piombino con presenza insediativa produttiva - Piombino, Gagno, Torre del Sale;

Sistema insulare

21) Elba - Paesaggio delle miniere tra Punta Falconaia, Punta Calamita e Lido di Capoliveri;
22) Elba - Paesaggio delle pianure centrali tra Monte Perone ed i rilievi di Monte Poppe e del Volterraio;
23) Elba - Paesaggio delle pendici di Monte Capanne e Monte Perone intercluso tra Colle Palombaia e Punta Crocetta;
24) Gorgona;
25) Capraia;
26) Pianosa;
27) Montecristo.

PTCP - Estratto Tav. 08 - Sistema funzionale provinciale delle aree protette invarianti - Scala 1:100.000



Legenda

- Area Naturale Marina (ANM...)
- Riserva Statale (RS...)
- ANPIL (ANPIL...)
- Parco Provinciale (PP...)
- Parco Nazionale dell' Arcipelago Toscano
- Riserva Provinciale (RP...)
- Area protetta ai sensi della L. R. 56/2000 (IT...)
- Confini comunali

GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE COMUNALE

1. Il Piano Strutturale vigente

Il Piano Strutturale vigente

Il Comune di Marciana è dotato di un Piano Strutturale redatto attraverso la procedura di cui all'art. 36 "Accordi di Pianificazione" della L.R. n° 5 del 16.01.1995, approvato, per le aree esterne al "Parco Nazionale Arcipelago Toscano" con Deliberazione del Consiglio n° 65 il 23.12.2002 e pubblicato sul B.U.R.T. n° 7 il 12.02.2003 , e per quanto riguarda le aree del Comune di Marciana interne al "Parco Nazionale Arcipelago Toscano" approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 12 in data 07.03.2006 e con Determina Dirigenziale n° 8/04 del 08.05.2006, delibera e determina che recepiscono le prescrizionie gli indirizzi espressi nel parere dell'Ente Parco, pubblicato sul B.U.R.T. n° 22 in data 31.05.2006.

Il PS suddivide il territorio del Comune di Marciana in due grandi sistemi territoriali ambientali, per ciascuno dei quali stabilisce gli obiettivi geenrali e gli obiettivi specifici, attraverso la suddivisione in sub-sistemi e unità territoriali organiche elementari:

1. Sistema della fascia costiera
2. Sistema territoriale dell'entrotera

Gli ambiti di nostro interesse ricadono nel sistema della fascia costiera che è normato dall'***art. 17 delle NTA***:

Il sistema della fascia costiera è definito dal tracciato della strada provinciale, nel tratto che va da Pomonte a S. Andrea, mentre, per quanto riguarda la zona di Procchio, il carattere pianeggiante del terreno e le maggiori dimensioni del centro abitato, ne spostano i confini più all'interno.

La configurazione attuale dei centri abitati facenti parte di tale sistema è costituita da nuclei a bassa densità con un centro urbano scarsamente riconoscibile. Tale carattere contribuisce, da una parte, ad un effetto di integrazione dell'elemento antropico-urbano rispetto al paesaggio naturale, dall'altra prefigura un limite alla definizione di luoghi centrali caratterizzanti i centri abitati e allo sviluppo di servizi necessari alla popolazione residente e a quella turistica.

Nel sistema della fascia costiera sono previsti, per quanto riguarda la sua componente ambientale, interventi di salvaguardia e tutela, in particolare delle essenze arboree spontanee (il R.U. disciplinerà la sostituzione programmata delle essenze non autoctone) e delle macchie, e la valorizzazione dei caratteri ambientali della costa.

Il sistema territoriale della fascia costiera è suddiviso nei sub-sistemi delle spiagge, della costa rocciosa e agricolo.

Tali sub-sistemi sono formati da due diversi ambiti costituenti questa area territoriale: il primo è quello della fascia prettamente costiera, ed è rappresentato da una teoria di spiagge e rocce di varia natura e di diversa accessibilità e fruibilità; il secondo è stato definito dal P.S. "campagna-parco" ed è presente in entrambi i sistemi territoriali con la definizione di subsistema ambientale agricolo. Questa fascia di territorio costituisce una sorta di anello intermedio tra la costa e le montagne (Monte Capanne e Monte Perone) e si configura come elemento di continuità ambientale e paesaggistica.

A tale caratterizzazione ambientale e funzionale della campagna-parco si sovrappone l'appartenenza del territorio al Parco Nazionale dell'Arcipelago Toscano.

Gli obiettivi principali sono quelli della conservazione e valorizzazione ambientale, dello sviluppo dell'attività agricola da tempo in stato di abbandono (regolato dalla L.R. n. 64 del 14 aprile 1995) e della valorizzazione del rapporto paesaggistico-funzionale con gli insediamenti urbani presenti nel sistema territoriale costiero.

In particolare il P.S. individua obiettivi strategici relativi alla salvaguardia e al potenziamento della qualità dell'ambiente naturale:

1. Mantenimento dell'assetto paesaggistico e ambientale;
2. Risanamento delle aree in dissesto idro-geomorfologico;
3. Mantenimento e potenziamento delle diversità biologiche;
4. Tutela del paesaggio rurale, individuato come sistema in grado di sostenere produzioni di qualità e di mantenere integra la sua capacità di protezione dei caratteri salienti del paesaggio;
5. Sviluppo dei servizi legati al turismo, alla balneazione e alla nautica;
6. Incentivazione alla creazione di "punti di ormeggio", interventi a basso impatto ambientale e con un costo limitato;
7. Incentivazione e sviluppo del piccolo cabotaggio lungo la costa, a servizio del turismo, ai fini di creare un vero e proprio servizio di linea per trasportare i turisti o i bagnanti lungo tratti di costa difficilmente accessibili da terra, andando così anche ad alleggerire il traffico veicolare privato.

Procchio e Sant'Andrea ricadono in parte nel *sub- sistema ambientale costiero* ed in parte nel *sub-sistema insediativo della fascia costiera.*

ART. 19 DELLE NTA:
....
Il Sub-sistema insediativo della fascia costiera

Appartengono a questa categoria tutti gli insediamenti urbani che, per effettiva vicinanza col mare, rientrano nel sistema della fascia costiera, ed hanno caratteristica di poli con vocazione turistico-balneare. Tale attività è distribuita attraverso una rete di strutture turistico-ricettive di differente categoria e prestazioni, che va segnalata e disciplinata ai fini sia di un equilibrato incentivo allo sviluppo economico sia di un rispetto effettivo dei limiti posti dal normatore.

Attraverso l'individuazione del sub-sistema vengono ridefiniti i confini dei centri abitati relativi all'attuale configurazione urbana e allo sviluppo che il centro abitato stesso potrà avere secondo le prescrizioni e i limiti da stabilire in sede di Regolamento Urbanistico.

Gli obiettivi più generali relativi allo sviluppo urbano di tali centri sono legati al principio di salvaguardia dei centri abitati anche di più recente formazione, attraverso la rivitalizzazione dell'identità culturale e dello sviluppo delle attività aggregative. Accanto a questo primario obiettivo convive un dato peculiare fondante dell'esigenze del piano: la necessità di tali centri di rispondere in termini quantitativi e qualitativi alle esigenze legate alla forte presenza turistica estiva. Tale dato prefigura la necessità diprevedere aree di completamento del tessuto urbano, da destinarsi alla realizzazione di un sistema abitativo che soddisfi la maggiore richiesta di qualità nei servizi e negli alloggi non solo durante il periodo estivo, producendo uno sviluppo di attività turistica qualificata.

In particolare il P.S.:
• individua (nel rispetto delle prestazioni ed ambiti localizzativi previsti dagli indirizzi del P.T.C.) obiettivi strategici relativi alla riqualificazione e allo sviluppo dell'esistente:

1. Ridefinizione del limite urbano;
2. Offerta di servizi locali rispondenti alle esigenze della popolazione locale e turistica;
3. Riqualificazione delle aree di degrado e recupero degli insediamenti abusivi;
4. Adeguato potenziamento delle zone di sosta, anche in relazione alle spiagge attrezzate e ai punti di ormeggio e razionalizzazione della rete della mobilità;
5. Organizzazione congruente ed efficace degli accessi ai centri urbani;
6. Qualificazione delle attrezzature ricettive e dei servizi al turismo.

• attraverso le schede normative, fornisce gli indici territoriali massimi, le destinazioni d'uso, valuta la quota di standard urbanistici mancante e stabilisce le prescrizioni vincolanti per il R.U.

Rispetto ai territori insediati, è posta grande attenzione alla scelta delle aree previste per l'espansione dell'edificato, nel rispetto dei vincoli esistenti, della riqualificazione edilizia e funzionale del patrimonio edilizio esistente, prevedendo servizi ed attrezzature, spazi di parcheggio, luoghi di aggregazione e, dove necessario, predisponendo le necessarie variazioni alla viabilità.
Saranno inoltre valorizzate le emergenze storico-artistiche e tutelate le attività commerciali ed artigianali nei centri storici.

Nella tav. 14 vengono identificate le UTOE e le quattro spiagge oggetto di avvio ricadono all'interno dell'UTOE 9 "Campagna parco", la spiaggia di Sant'Andrea anche in parte nell'UTOE 4 "Zanca - Sant'Andrea" e la spiaggia di Procchio anche in parte nell'UTOE 5 "Procchio".

ART. 34 - UTOE 4 - ZANCA S. ANDREA

Tale U.T.O.E. è caratterizzata dallo sviluppo longitudinale dell'agglomerato edilizio, all'interno del quale sono individuabili due nuclei centrali: Zanca e S. Andrea (di cui il P.S. individua le aree Est e Ovest), ai quali si vuole dare continuità e organicità attraverso il completamento del tessuto edilizio e soprattutto attraverso un riassetto funzionale del sistema infrastrutturale.

Dati generali:		
Abitanti attuali:	*n.*	*409*
Superficie territoriale totale:	*mq*	*526.803,89*
Dotazione di servizi comunali attuali:	*mq*	*2.533,80*
	mq/ab	*6,19*
Quota mancante da realizzare:	*mq*	*7.284,29*
Superficie edificata:	*mq*	*36.185,29*
Cubatura esistente:	*mc*	*162.833,8*
Indice territoriale attuale:	*mc/mq*	*0,30*
Cubatura di nuova edificazione:	*mc*	*29.000*
(di cui 14.000 residenziali, 7000 per servizi e 8000 per adeguamenti delle strutture commerciali turistiche esistenti)		
Indice territoriale complessivo previsto:	*mc/mq*	*0,37*
Nuovi alloggi:		*48*

Destinazioni d'uso e funzioni ammesse:
Residenziale, commerciale, ricettiva, verde e attività connesse, attrezzature turistiche.
Categorie d'intervento:
Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione.
Prescrizioni e modalità di attuazione:
La localizzazione di edificazione che comporti nuova occupazione di suolo per residenza e servizi deve essere contenuta nel 30% degli incrementi volumetrici massimi ammessi e deve essere realizzata in adiacenza ad aree già urbanizzate. La nuova edificazione deve essere ripartita in maniera organica in tutta l'UTOE.

Gli interventi di completamento del tessuto edilizio esistente terranno conto della particolare conformazione geomorfologica del territorio e saranno mirati ad una migliore funzionalità dell'abitato nel suo complesso.
L'area, di vaste dimensioni, necessita di un attento riordino del sistema funzionale. In particolare è prevista una nuova viabilità per risolvere gli attuali problemi di traffico e la realizzazione di nuovi parcheggi, in funzione della vicinanza con la spiaggia. Gli interventi di trasformazione edilizia devono garantire il mantenimento del carattere consolidato dell'attuale centro abitato.

Saranno previsti interventi di completamento, che prevedano la realizzazione di tutte le urbanizzazioni necessarie, in particolare attraverso un attento riordino dell'assetto viario e la realizzazione di servizi e di vuoti urbani quali "luoghi centrali", aventi valore di luoghi di sosta e relazione.
Gli interventi dovranno, in particolare, prescrivere destinazioni d'uso intese a introdurre servizi e attrezzature necessarie per la riqualificazione urbanistica del settore urbano interessato.
Gli interventi di completamento del tessuto edilizio esistente devono essere caratterizzati da un attento riordino dell'assetto viario, e da un'integrazione equilibrata con le tipologie e le volumetrie esistenti.
È auspicabile la realizzazione di parchi ambientali attrezzati.

ART. 35 - UTOE 5 - PROCCHIO

Questa U.T.O.E. rappresenta, per attrezzature e dimensione, il maggior centro turistico del sistema della fascia costiera. Il terreno pianeggiante e la maggiore fruibilità delle spiagge e degli accessi al mare lo rendono il polo su cui gravita la richiesta di servizi e di attrezzature. Il centro si sviluppa secondo due diverse direttrici: una longitudinale, lungo la costa che va da Spartaia a Campo all'Aia, l'altra che segue l'andamento delle due arterie stradali che si attestano sulla Provinciale, e che si dirige verso Marmi.
Si prevede il completamento dell'attuale assetto urbano, al fine di dotare le aree di tutte le necessarie urbanizzazioni e infrastrutture.

Dati generali:		
Abitanti attuali:	*n.*	*776*
Superficie territoriale totale:	*mq*	*1.211.915,53*
Dotazione di servizi comunali attuali:	*mq*	*17.196,25*
	mq/ab	*22,16*
Quota mancante da realizzare:	*mq*	*1.427,84*
Superficie edificata:	*mq*	*73.700,39*
Cubatura esistente:	*mc*	*354.340,12*
Indice territoriale attuale:	*mc/mq*	*0,30*
Cubatura di nuova edificazione:	*mc*	*61.000*
(di cui 18.000 residenziali, 20.000 per servizi e 23.000 per adeguamenti delle strutture commerciali turistiche esistenti)		
Indice territoriale complessivo previsto:	*mc/mq*	*0,35*
Nuovi alloggi:		*60*

Destinazioni d'uso e funzioni ammesse:
Residenziale, commerciale, ricettiva, verde e attrezzature connesse, turistiche e sportive, punto d'ormeggio e servizi connessi.

Categorie d'intervento:
Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica, nuova costruzione.

Prescrizioni e modalità di attuazione:
La localizzazione di edificazione che comporti nuova occupazione di suolo per residenza e servizi deve essere contenuta nel 50% degli incrementi volumetrici massimi ammessi e deve essere realizzata in adiacenza ad aree già urbanizzate.

Gli interventi di nuova edificazione che prevedono effetti di incremento dei flussi di traffico sulla viabilità principale devono essere localizzati anche in funzione della necessità di potenziamento e ristrutturazione della stessa viabilità.
Gli interventi di completamento del tessuto edilizio esistente devono essere caratterizzati da un attento riordino dell'assetto viario, e da un'integrazione equilibrata con le tipologie e le volumetrie esistenti ponendo particolare attenzione al rispetto dei caratteri edilizi e tipologici dell'esistente e dalla realizzazione di nuovi servizi in risposta all'accresciuto carico urbanistico dell'area, in particolare realizzazione di nuovi parcheggi e di "vuoti urbani" e "luoghi centrali", aventi valore di luoghi di sosta e relazione.
Gli interventi di completamento dell'attuale tessuto edilizio dovranno essere realizzati ponendo particolare attenzione alla previsione di spazi pubblici e servizi e di tutte le infrastrutture necessarie.

ART. 39 - UTOE 9 - CAMPAGNA PARCO COSTIERA

L'individuazione di tale sub-sistema nasce dalla coesistenza di un sistema di tutela legato alla perimetrazione del Parco Nazionale dell'Arcipelago Toscano, con un sistema agricolo sostanzialmente in stato d'abbandono e forte degrado, che rappresenta una risorsa ambientale ed economica da salvaguardare ed incentivare. A ragione di ciò al regime di tutela si accompagna la possibilità d'interventi di recupero e risanamento conservativo e di sviluppo dell'attività agricola.

Le UTOE così definite, sono costituite da caratteri ambientali e antropici quali la presenza di case sparse gran parte delle quali con vocazione agricola, e un territorio ricco di risorse, anche se piuttosto accidentato.
Si tratta, quindi, di un'area di interesse ambientale da destinare alla tutela e valorizzazione delle risorse territoriali presenti, soprattutto attraverso l'incentivazione e lo sviluppo della produttività agricola, ai sensi della L.R. n. 64/95 e succ. mod. L.R. n. 25/97, e attraverso l'incentivazione del "turismo agricolo", ai sensi della L.R. n. 76/94.

Al fine di un miglior utilizzo del patrimonio rurale naturale ed edilizio sono ammessi interventi fino alla categoria di ristrutturazione edilizia senza cambio di destinazione d'uso; interventi di ristrutturazione urbanistica, cambio di destinazione d'uso e di ampliamento del patrimonio edilizio esistente sono ammessi esclusivamente se finalizzati ad attività di presidio dell'ambiente e senza la possibilità di costituire nuove unità immobiliari o aumenti di carico urbanistico.

La cubatura residenziale, agricola e di presidio ambientale di nuova edificazione non potrà superare i 5.000 mc.
Il R.U. potrà prevedere, all'interno delle attività del "laboratorio sperimentale di architettura ecosostenibile e della bioedilizia delle isole minori del mediterraneo", la realizzazione di un massimo di 10 nuovi alloggi per tutto il periodo di validità del P.S.

<u>Destinazioni d'uso e funzioni ammesse:</u>
Residenza, agricoltura e funzioni di presidio ambientale e riqualificazioni connesse.

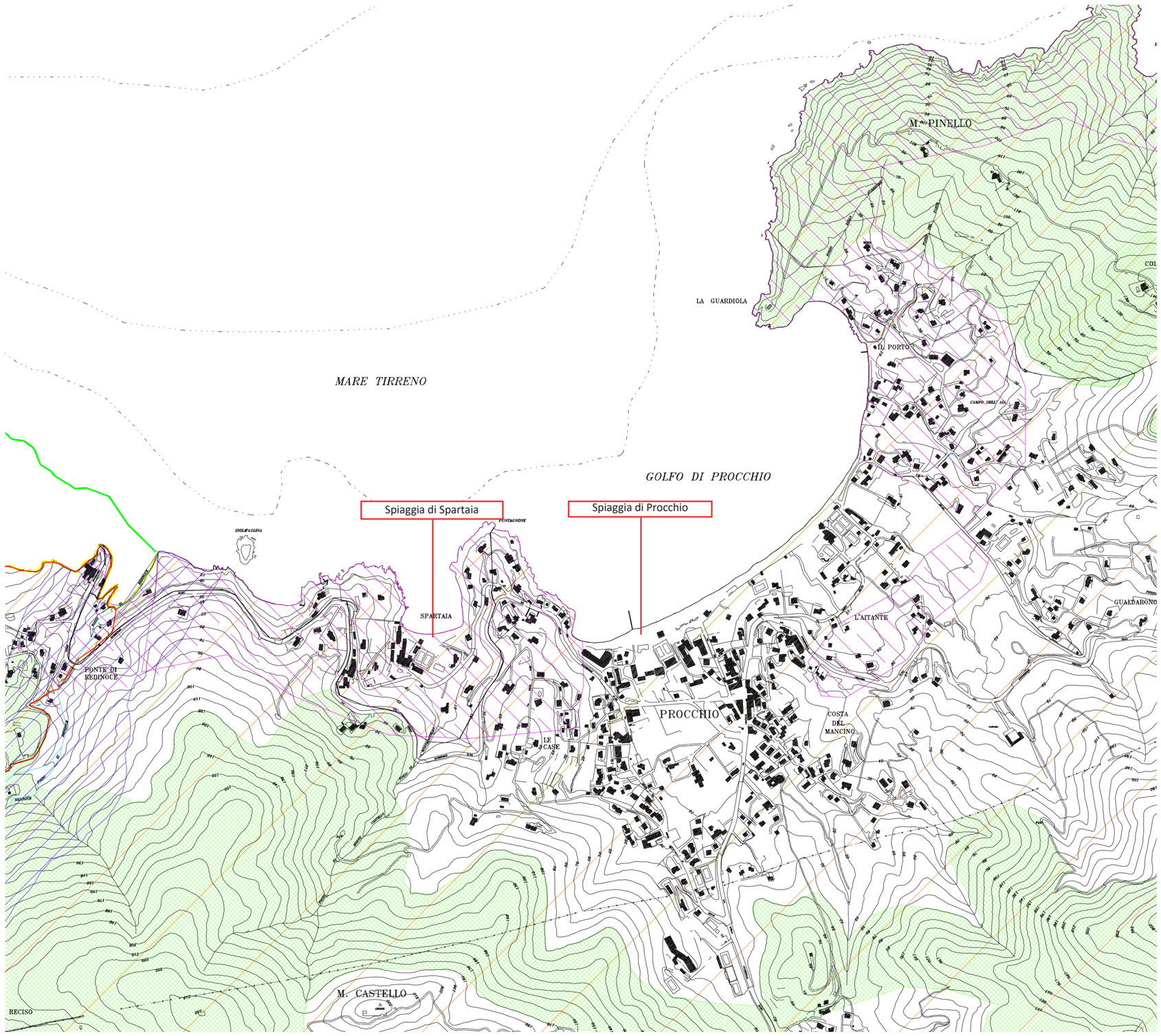
<u>Categorie d'intervento:</u>
Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia; tutti gli interventi ammessi dall'art. 5 della L.R. n. 25/97; realizzazione di nuovi manufatti (tali interventi sono consentiti alle condizioni disposte dall'art. 3 della L.R. n. 25/97, relative all'obbligo da parte del richiedente la concessione del mantenimento in produzione di superfici fondiarie minime, in funzione del tipo di coltura).

<u>Prescrizioni e modalità di attuazione:</u>
Gli interventi di nuova edificazione sono subordinati ad approvazione da parte del Comune di un Programma aziendale di Miglioramento agricoloambientale, di cui all'art. 3 della L. 25/97, che metta in evidenza le esigenze di realizzazione degli interventi edilizi o di trasformazione territoriale necessari allo sviluppo aziendale (ai sensi dell'art. 4 della L. 25/97). Il programma ha durata pluriennale e comunque non inferiore a 10 anni (può essere modificato su richiesta dell'azienda agricola dopo il primo triennio a scadenze annuali).
L'approvazione del Programma costituisce condizione preliminare per il rilascio delle concessioni o autorizzazioni edilizie.

Tale Programma deve essere approvato dal Comune, previo parere dell'Ente delegato in materia di agricoltura e foreste.

Nei casi in cui si faccia richiesta di esercizio di attività agrituristica, così come definita e regolamentata dalla L.R. 76/94, il richiedente deve dimostrare la sussistenza delle condizioni richieste dalla citata legge mediante specifica relazione sull'attività agrituristica prevista per il triennio successivo. Qualora sussistano le condizioni per la presentazione del Programma di Miglioramento agricolo-ambientale, la relazione sull'attività agrituristica integra tale strumento.

PS - Estratto Tav. 01 - **Sistema dei Vincoli** - Scala 1:10.000



LEGENDA

INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

VINCOLI PAESAGGISTICI DLGS 490 \99

Vincolo Paesaggistico L.1497/39

Fascia di rispetto costiera L.431 \85

Fascia di rispetto corsi d'acqua pubblici L.431 \85

Perimetrazione Sito Bioitaly (DCR 342 \98)

VINCOLI AREE PROTETTE D.C.R. 296\88

CAT. A

CAT. B-C-D

Parco Nazionale Dell' Arcipelago Toscano

Ambiti del Parco

PS - Estratto Tav. 01 - Sistema dei Vincoli - Scala 1:10.000

INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

VINCOLI PAESAGGISTICI DLGS 490 \99

Vincolo Paesaggistico L.1497/39

Fascia di rispetto costiera L.431 \85

Fascia di rispetto corsi d'acqua pubblici L.431 \85

Perimetrazione Sito Bioitaly (DCR 342 \98)

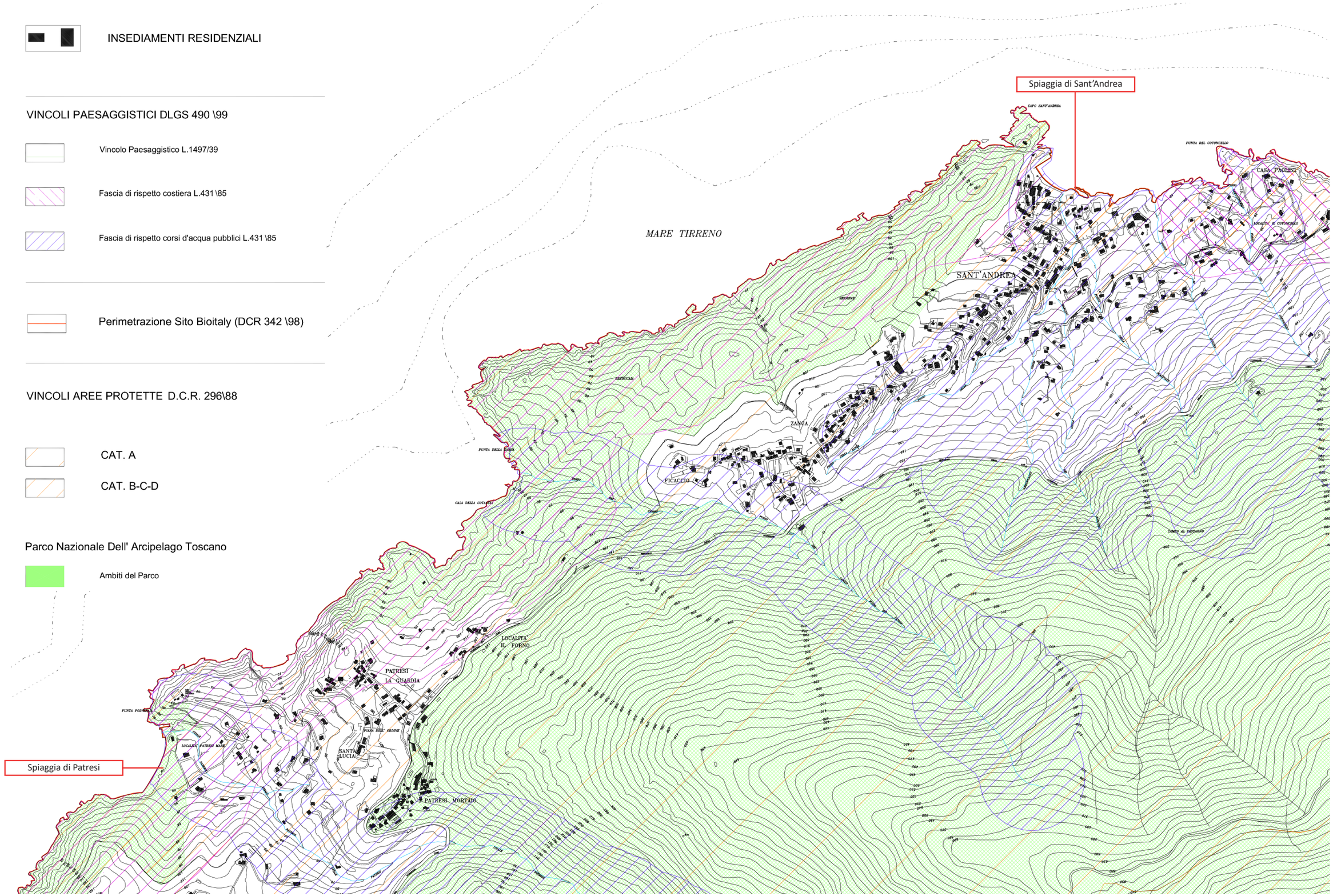
VINCOLI AREE PROTETTE D.C.R. 296\88

CAT. A

CAT. B-C-D

Parco Nazionale Dell' Arcipelago Toscano

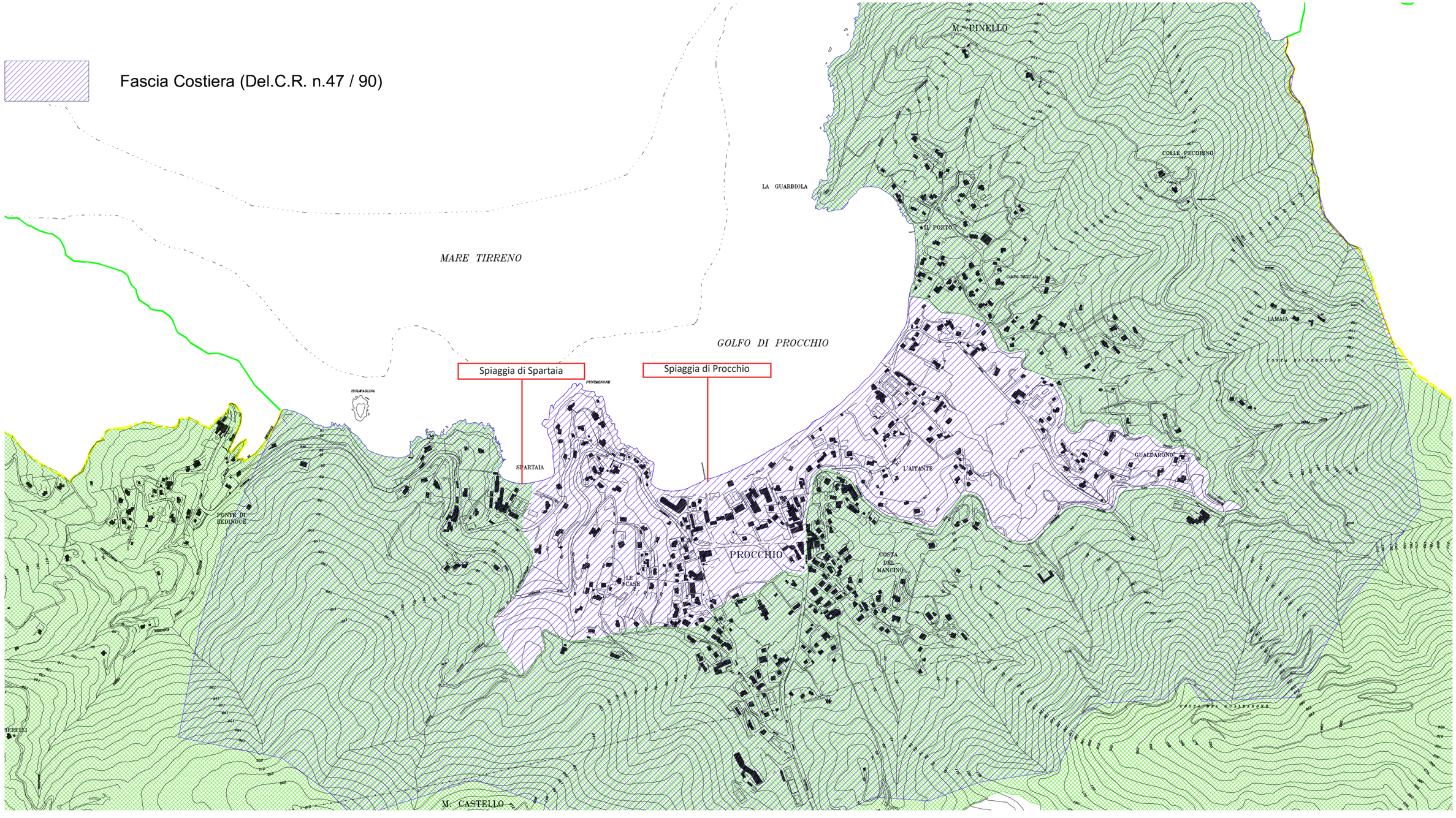
Ambiti del Parco



PS - Estratto Tav. 01A - Sistema dei Vincoli - Scala 1:10.000

Vincolo Idrogeologico (L.R 39/ 2000)

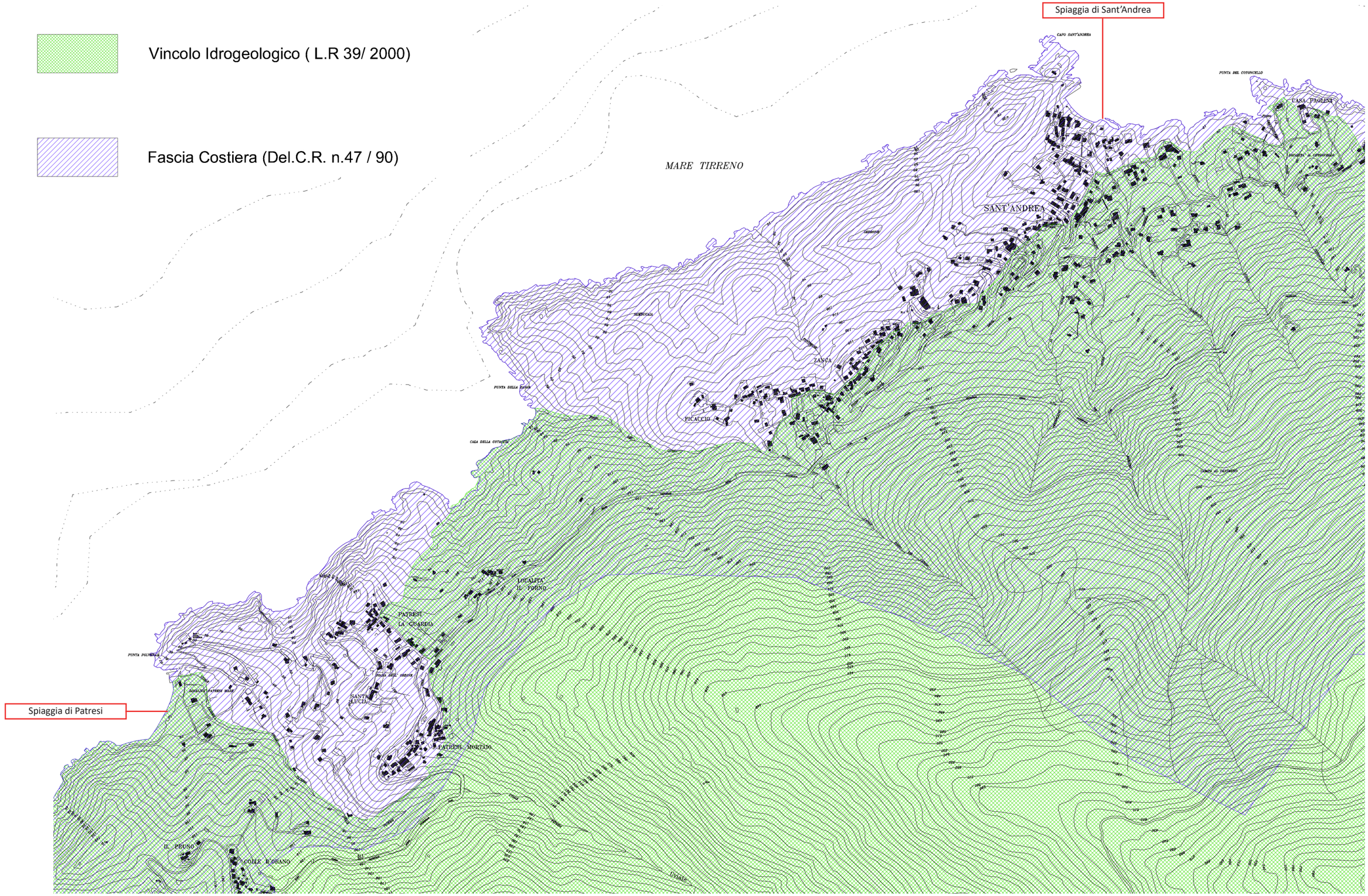
Fascia Costiera (Del.C.R. n.47 / 90)



PS - Estratto Tav. 01A - Sistema dei Vincoli - Scala 1:10.000

Vincolo Idrogeologico (L.R 39/ 2000)

Fascia Costiera (Del.C.R. n.47 / 90)



PS - Estratto Tav. 01bis - Ciclo integrato delle acque - Scala 1:10.000

Acquedotto

Fognatura

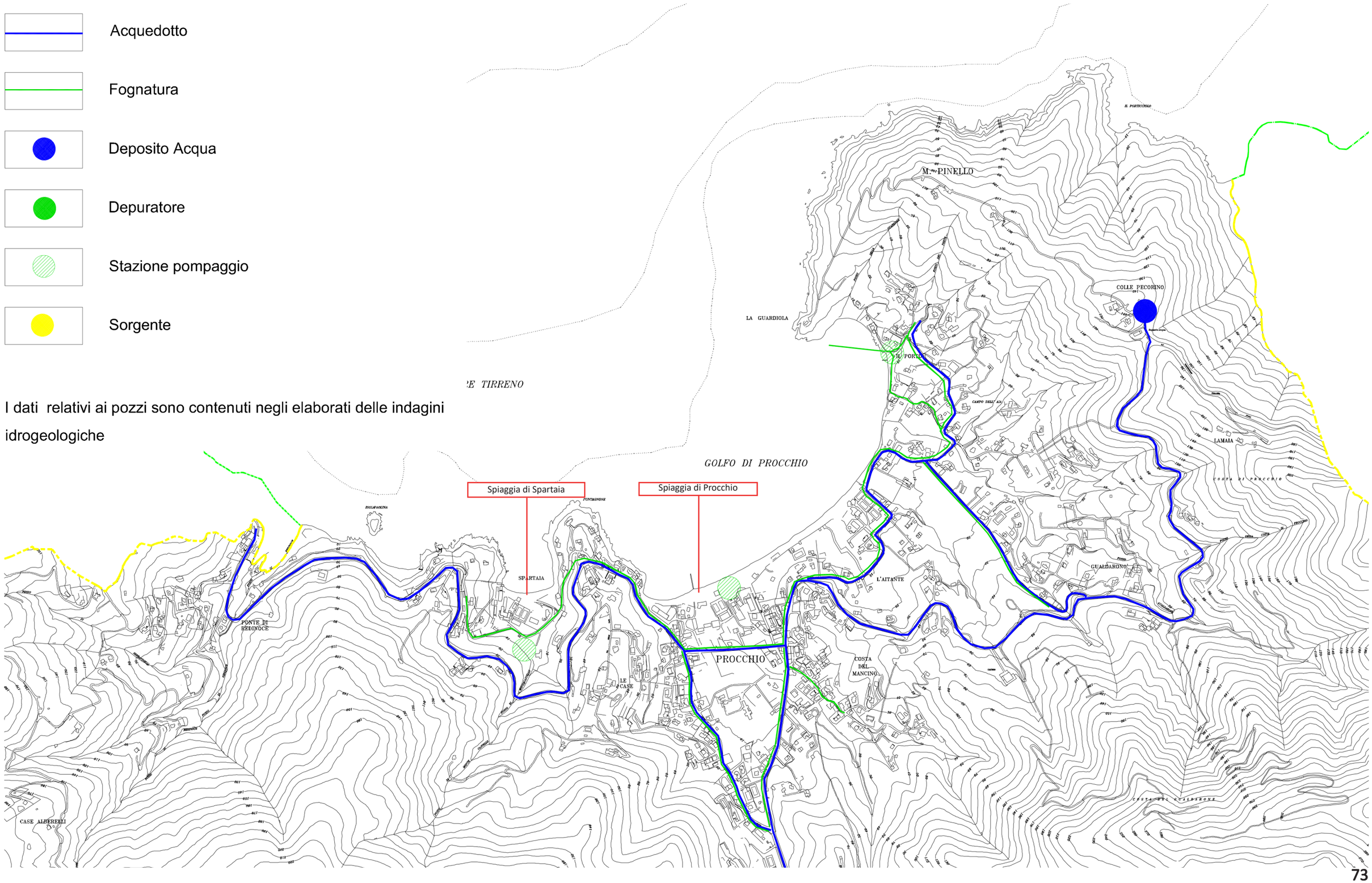
Deposito Acqua

Depuratore

Stazione pompaggio

Sorgente

I dati relativi ai pozzi sono contenuti negli elaborati delle indagini idrogeologiche



PS - Estratto Tav. 01bis - Ciclo integrato delle acque - Scala 1:10.000

Acquedotto

Fognatura

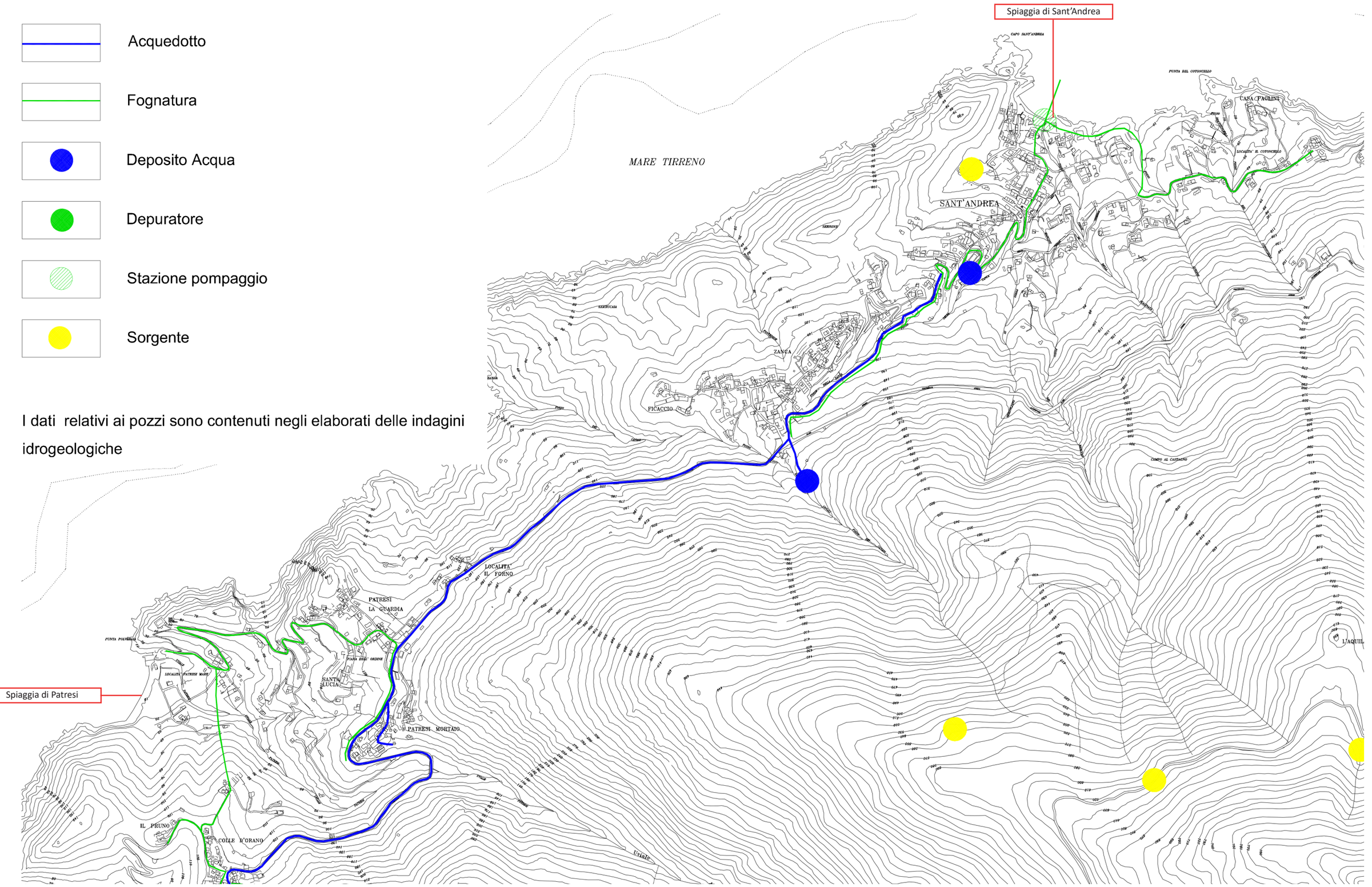
Deposito Acqua

Depuratore

Stazione pompaggio

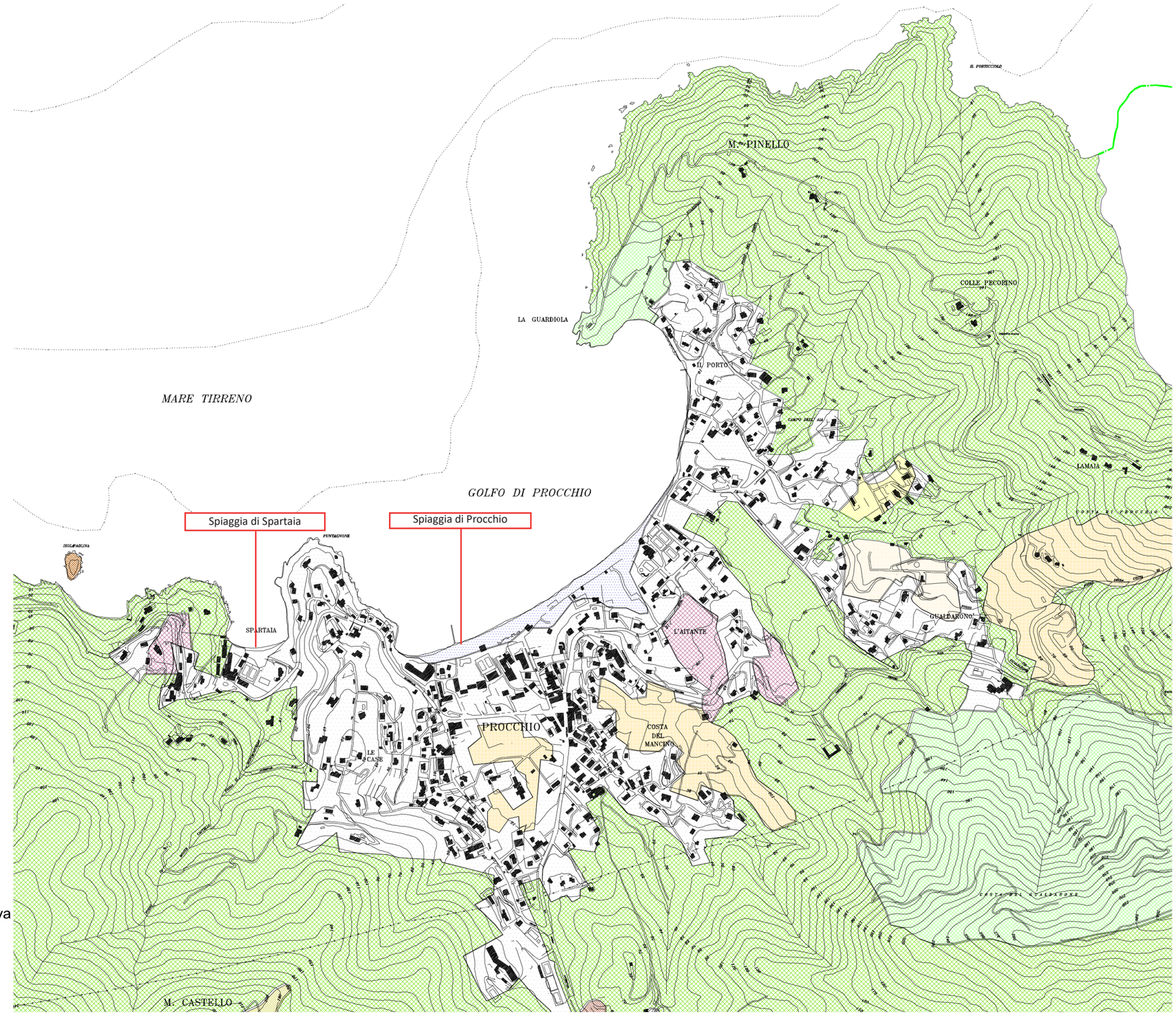
Sorgente

I dati relativi ai pozzi sono contenuti negli elaborati delle indagini idrogeologiche



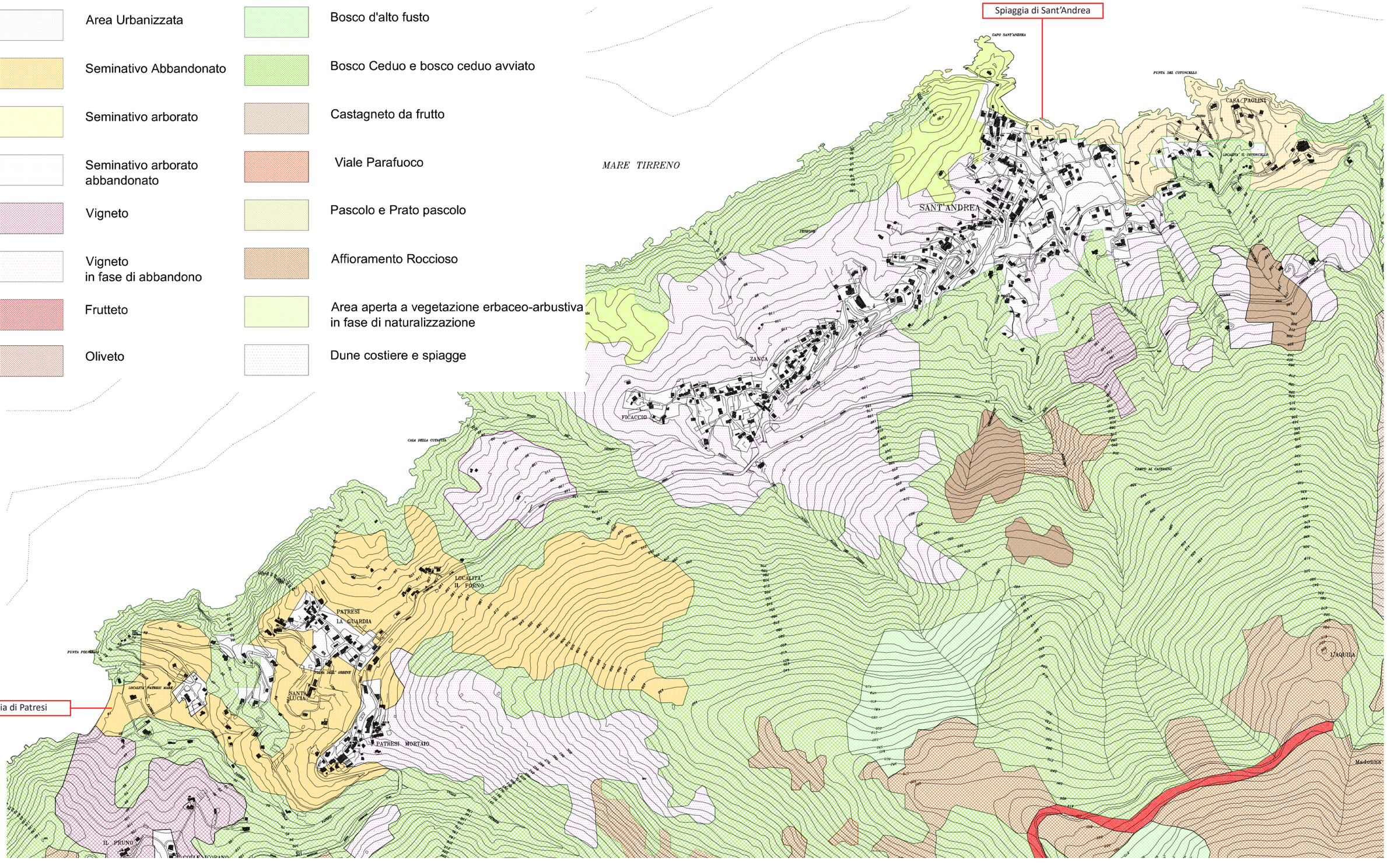
PS - Estratto Tav. 02 - Sistema Territoriale Ambientale - Uso del Suolo - Scala 1:10.000

- Area Urbanizzata
- Seminativo Abbandonato
- Seminativo arborato
- Seminativo arborato abbandonato
- Vigneto
- Vigneto in fase di abbandono
- Frutteto
- Oliveto
- Bosco d'alto fusto
- Bosco Ceduo e bosco ceduo avviato
- Castagneto da frutto
- Viale Parafuoco
- Pascolo e Prato pascolo
- Affioramento Roccioso
- Area aperta a vegetazione erbaceo-arbustiva in fase di naturalizzazione
- Dune costiere e spiagge



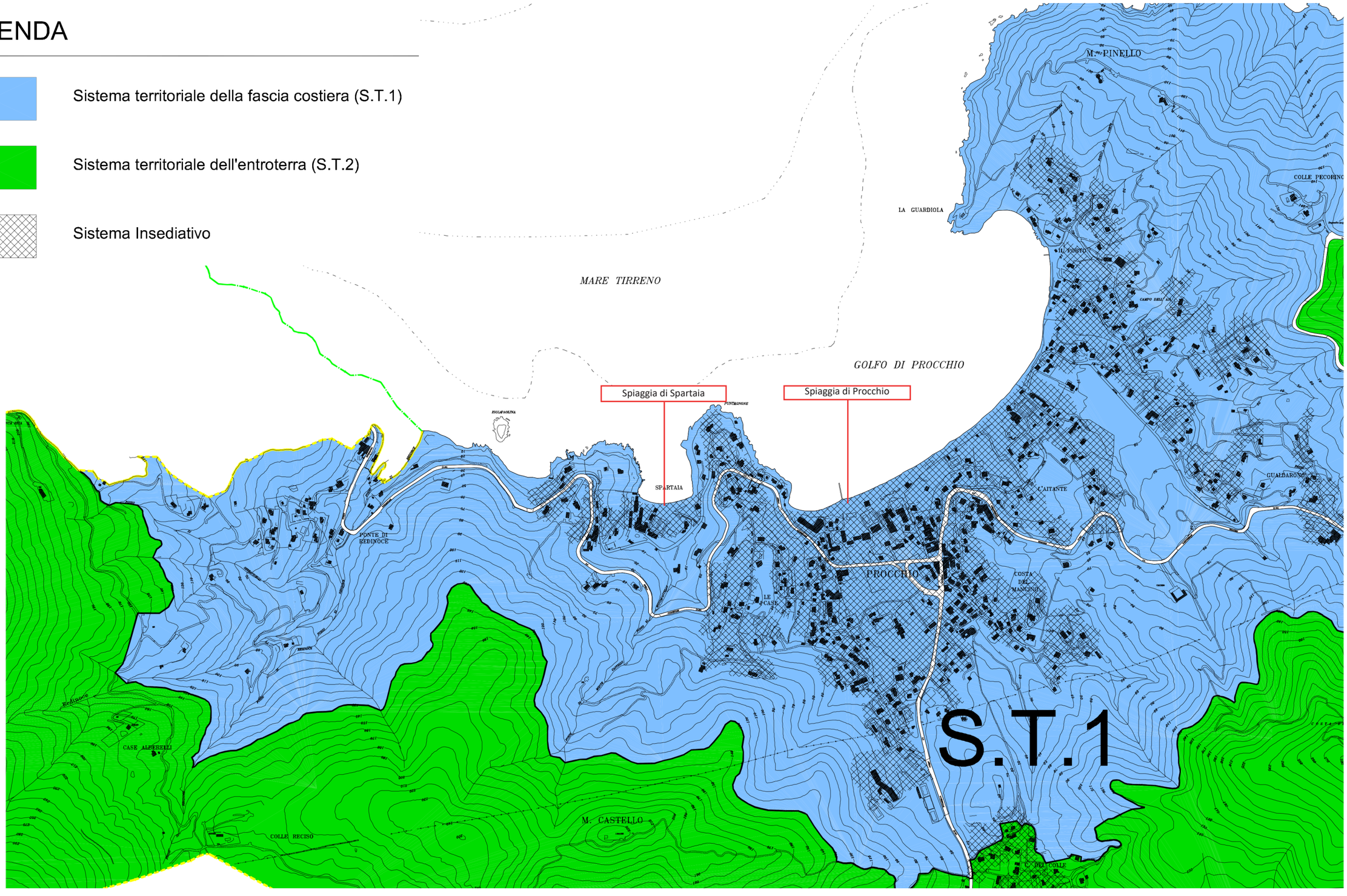
PS - Estratto Tav. 02 - Sistema Territoriale Ambientale - Uso del Suolo - Scala 1:10.000

- Area Urbanizzata
- Seminativo Abbandonato
- Seminativo arborato
- Seminativo arborato abbandonato
- Vigneto
- Vigneto in fase di abbandono
- Frutteto
- Oliveto
- Bosco d'alto fusto
- Bosco Ceduo e bosco ceduo avviato
- Castagneto da frutto
- Viale Parafuoco
- Pascolo e Prato pascolo
- Affioramento Roccioso
- Area aperta a vegetazione erbaceo-arbustiva in fase di naturalizzazione
- Dune costiere e spiagge



LEGENDA

- Sistema territoriale della fascia costiera (S.T.1)
- Sistema territoriale dell'entroterra (S.T.2)
- Sistema Insediativo

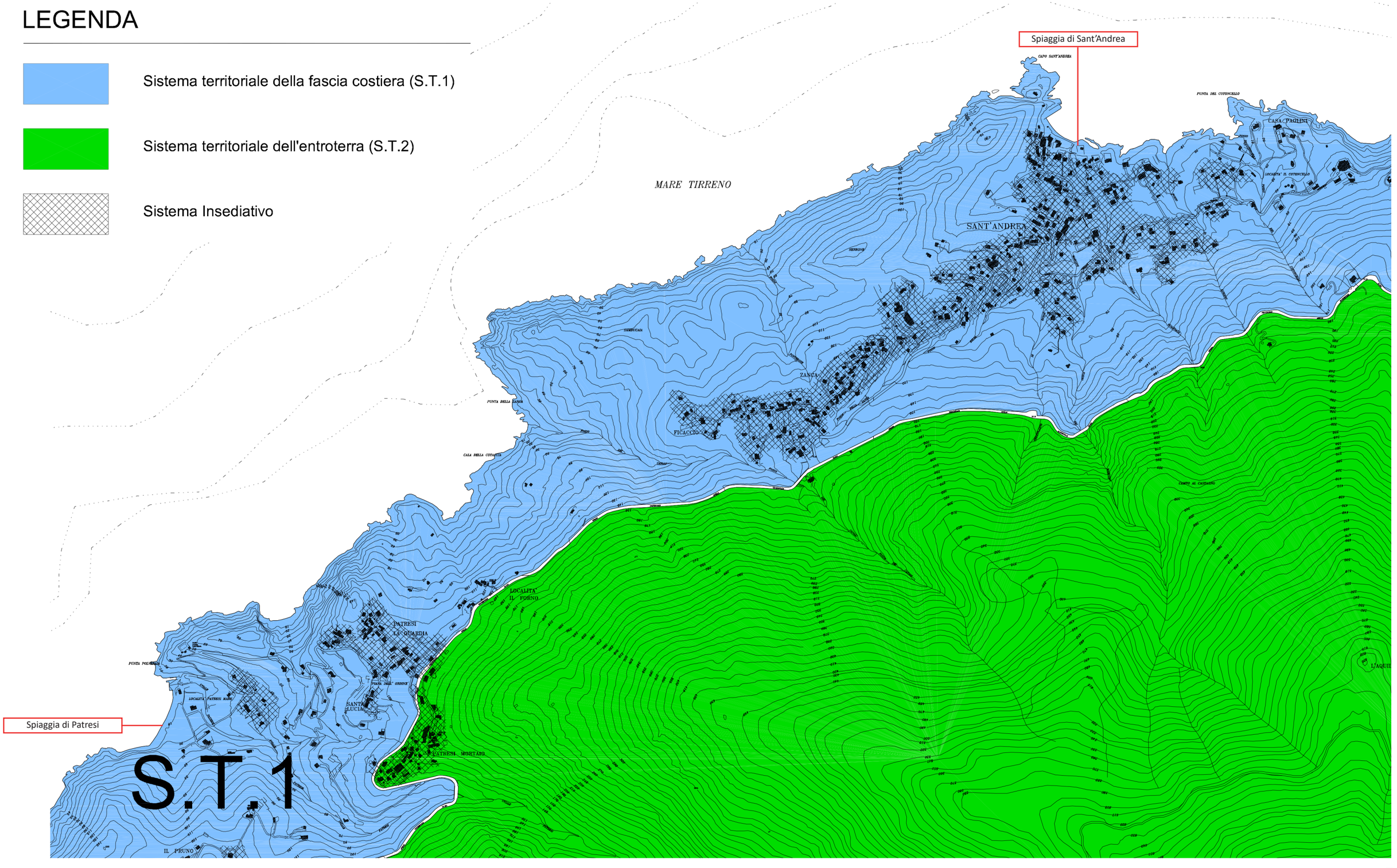


LEGENDA

Sistema territoriale della fascia costiera (S.T.1)

Sistema territoriale dell'entroterra (S.T.2)

Sistema Insediativo



PS - Estratto Tav. 07 - Attuazione del Pdf vigente - Scala 1:10.000

A1
conservazione e risanamento

A3
conservazione - tutela ambientale

B1
saturazione

B2
saturazione

B3
saturazione

C1
espansione residenziale

C2
edilizia economica e popolare

C4
turistico-alberghiera

C
centri di servizio

D
artigianale

E1
tutela ambientale

E2
collinare boschiva

E1
agricola

E3
verde privato vincolato

F
attrezzature turistico-balneari

V
verde pubblico ed attrezzature sportive

Parco naturale

M
attrezzature e servizi pubblici

Aree di rispetto: stradale e monumentale

Centri abitati

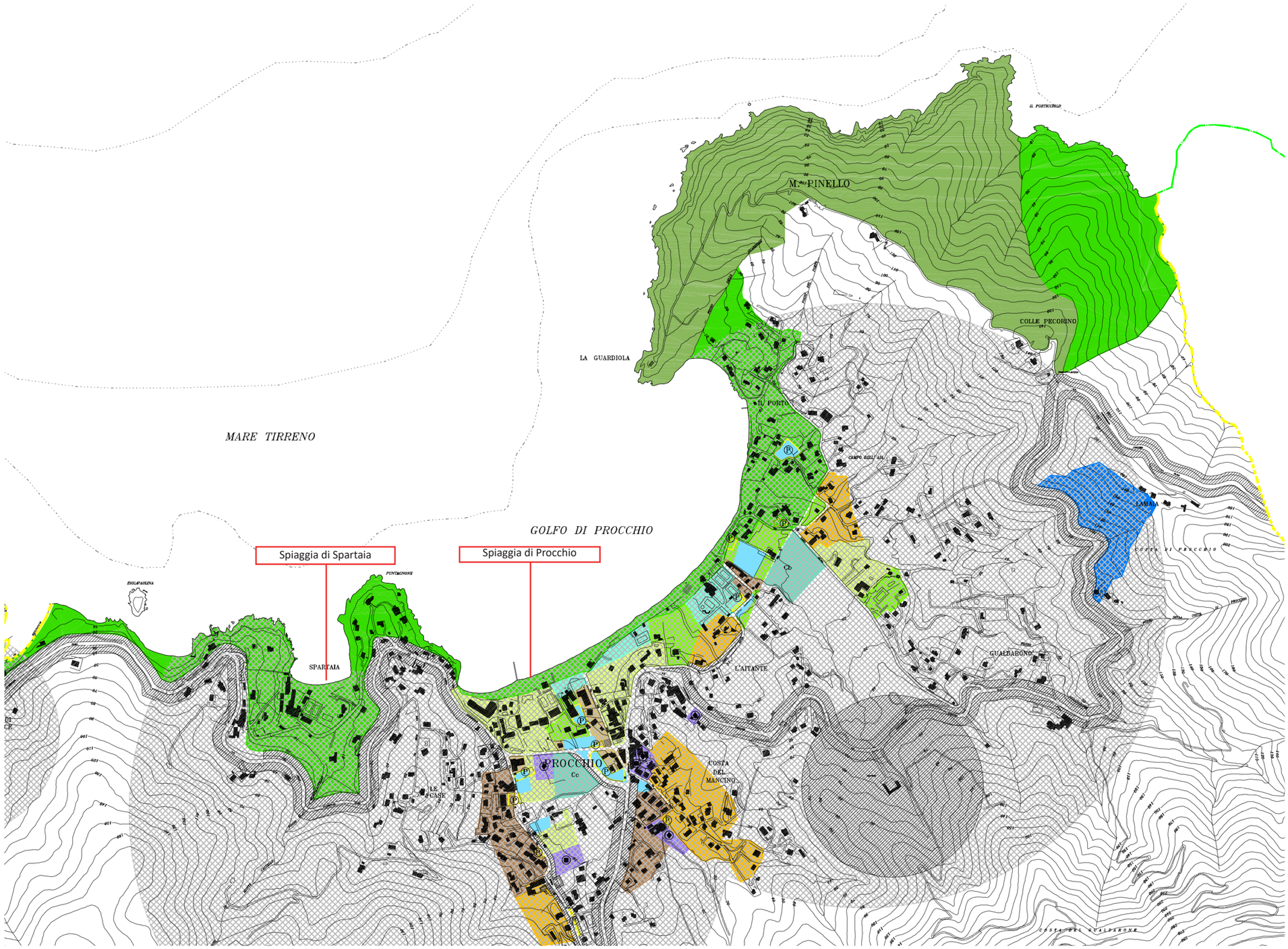
Parcheggi

Attrezzature e servizi pubblici

Aree per l'istruzione

Attrezzature sportive

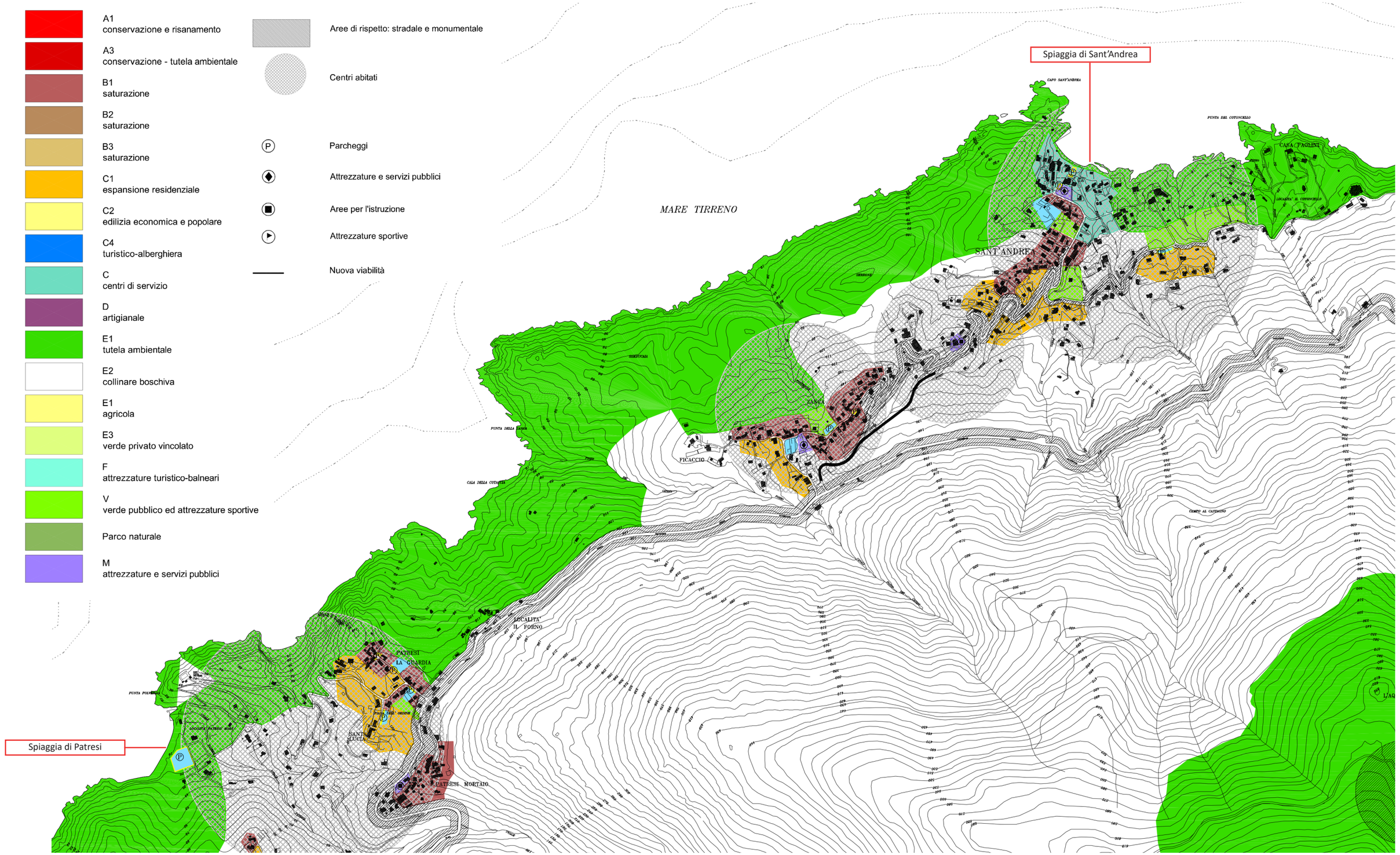
Nuova viabilità



PS - Estratto Tav. 07 - Attuazione del Pdf vigente - Scala 1:10.000

- A1 conservazione e risanamento
- A3 conservazione - tutela ambientale
- B1 saturazione
- B2 saturazione
- B3 saturazione
- C1 espansione residenziale
- C2 edilizia economica e popolare
- C4 turistico-alberghiera
- C centri di servizio
- D artigianale
- E1 tutela ambientale
- E2 collinare boschiva
- E1 agricola
- E3 verde privato vincolato
- F attrezzature turistico-balneari
- V verde pubblico ed attrezzature sportive
- Parco naturale
- M attrezzature e servizi pubblici

- Aree di rispetto: stradale e monumentale
- Centri abitati
- Parcheggi
- Attrezzature e servizi pubblici
- Aree per l'istruzione
- Attrezzature sportive
- Nuova viabilità



PS - Estratto Tav. 14 - Sub-Sistemi - Unità Territoriali Organiche Elementari - Scala 1:10.000

SISTEMA TERRITORIALE DELLA FASCIA COSTIERA

Sub-Sistema insediativo

UTOE

1) Pomonte
2) Chiessi
3) Patresi
4) Zanca - S. Andrea
5) Procchio

Sub-Sistema ambientale costiero-agricolo

UTOE Campagna-Parco 9

SISTEMA TERRITORIALE DELL' ENTROTERRA

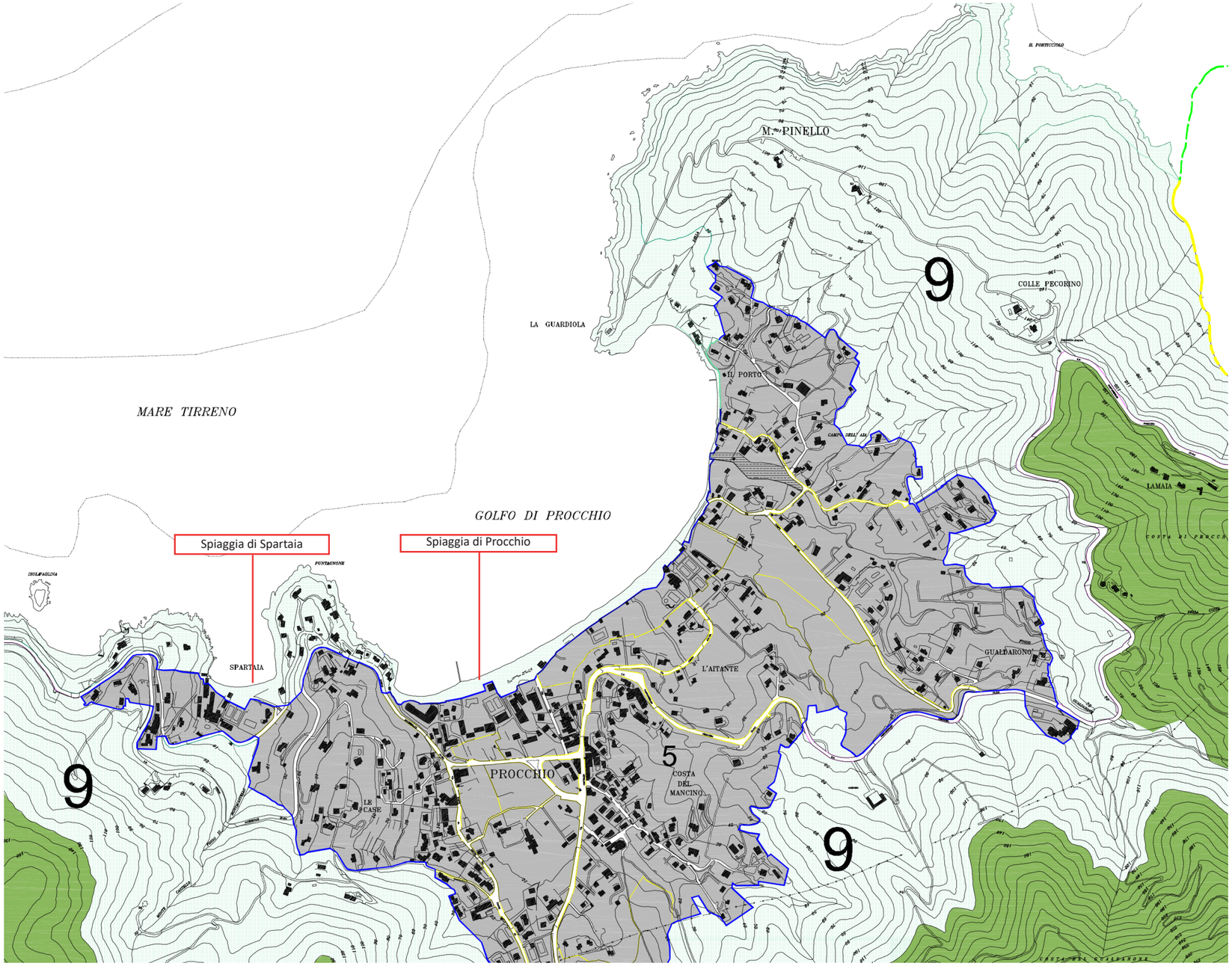
Sub-Sistema insediativo

UTOE

6) Marciana
7) Poggio
8) Marmi - Literno

Sub-Sistema ambientale agricolo-boschivo

UTOE Campagna-Parco 10



PS - Estratto Tav. 14 - Sub-Sistemi - Unità Territoriali Organiche Elementari - Scala 1:10.000

SISTEMA TERRITORIALE DELLA FASCIA COSTIERA

Sub-Sistema insediativo

UTOE

1) Pomonte
2) Chiessi
3) Patresi
4) Zanca - S. Andrea
5) Procchio

Sub-Sistema ambientale costiero-agricolo

UTOE Campagna-Parco 9

SISTEMA TERRITORIALE DELL' ENTROTERRA

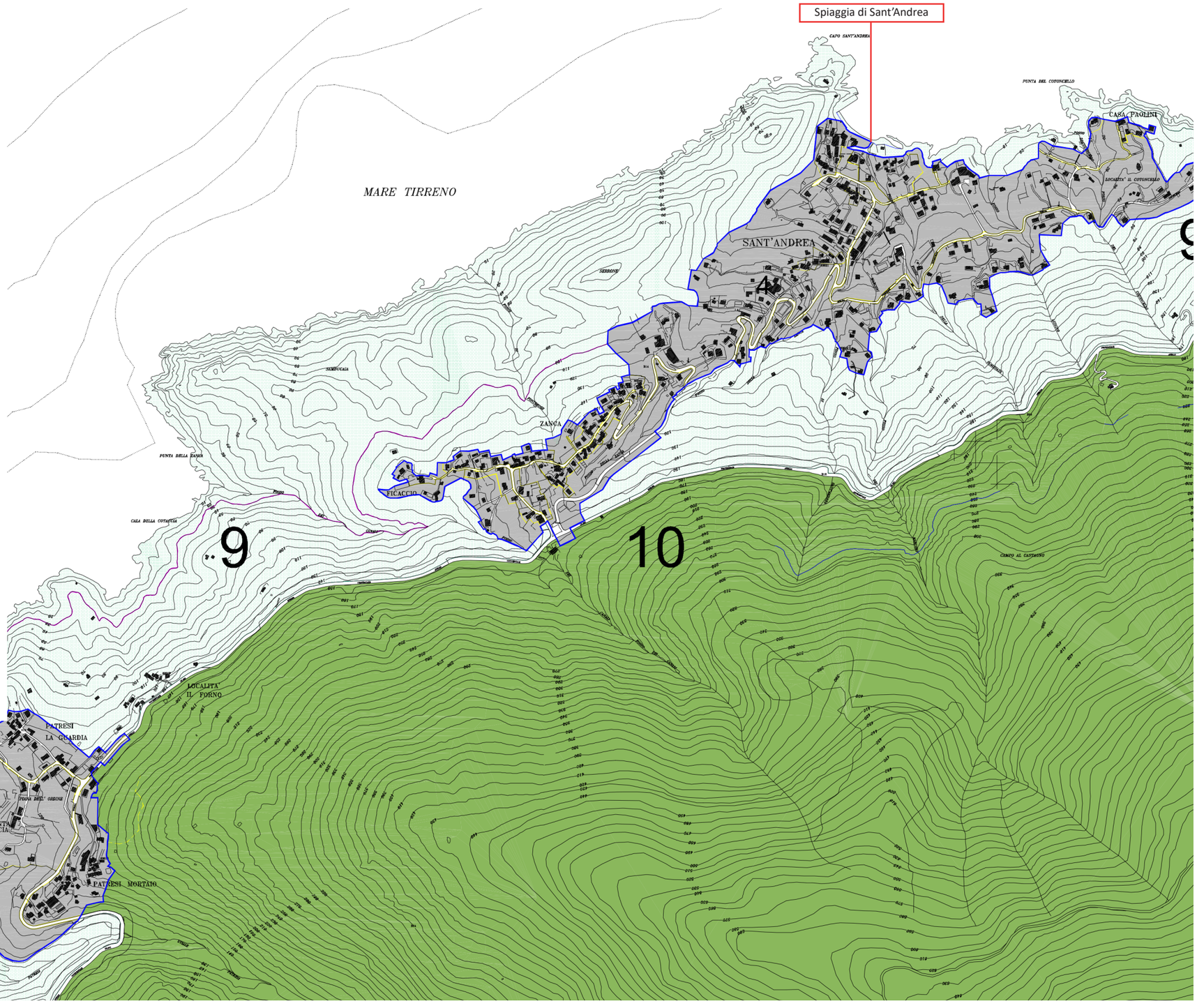
Sub-Sistema insediativo

UTOE

6) Marciana
7) Poggio
8) Marmi - Literno

Sub-Sistema ambientale agricolo-boschivo

UTOE Campagna-Parco 10



PS - Estratto Tav. 15 - Sistemi funzionali - Scala 1:10.000

SISTEMA INFRASTRUTTURALE-VIARIO

SUB-SISTEMA DELLA VIABILITA'

- Strada Provinciale
- Strada Comunale
- Strada Vicinale (Sistema Urbano)
- Strada Privata
- Strada Pedonale
- Sentiero Veicolare (collina)
- Accessi al mare
- Variante Stradale
- Sentiero Pedonale Attrezzato

SUB-SISTEMA DELLA MOBILITA'

- Linea ATM
- Fermate dell'autobus

SUB-SISTEMA DELLA SOSTA

- Parcheggi esistenti
- Parcheggi di progetto

SISTEMA DEI SERVIZI

a) ATTREZZATURE SCOLASTICHE

- a-1) Scuola materna
- a-2) Scuola elementare
- a-3) Scuola media

b) VERDE

- b-1) Giardini pubblici e viali alberati
- b-2) Area vincolata a verde (di progetto)
- b-3) Parco attrezzato

c) ATTIVITA' CULTURALI

- c-1) Archivio storico e spazi museali
- c-2) Attività ricreative e turistiche

d) STRUTTURE SANITARIE

- d-1) Farmacia
- d-2) Poliambulatorio e medico di base
- d-3) Associazioni di volontariato
- d-4) Casa per anziani "S. Caterina"

e) ATTIVITA' COMMERCIALI

- e-1) Attività commerciali al P.T.
- e-2) Centro commerciale

f) DIREZIONALE

- f-1) Banca
- f-2) Uffici e studi privati
- f-3) Centro di ricerca

g) CENTRI SERVIZI

- g1) Centro Servizi di Procchio

h) SERVIZI PORTUALI

- h1) Faro

i) SERVIZI POSTALI E TELEFONICI

- i1) Posta
- i2) Telecom

l) ATTREZZATURE SPORTIVE

- l1) Impianti e scuole

m) IMPIANTI DI SMALTIMENTO RIFIUTI

- m1) Depuratore
- m2) Pompa impianto fognante

n) EDIFICI DI CULTO

- n-1) Chiesa
- n-2) Cappella privata
- n-3) Centro sociale parrocchiale

o) SERVIZI CIMITERIALI

- o1) Cimitero

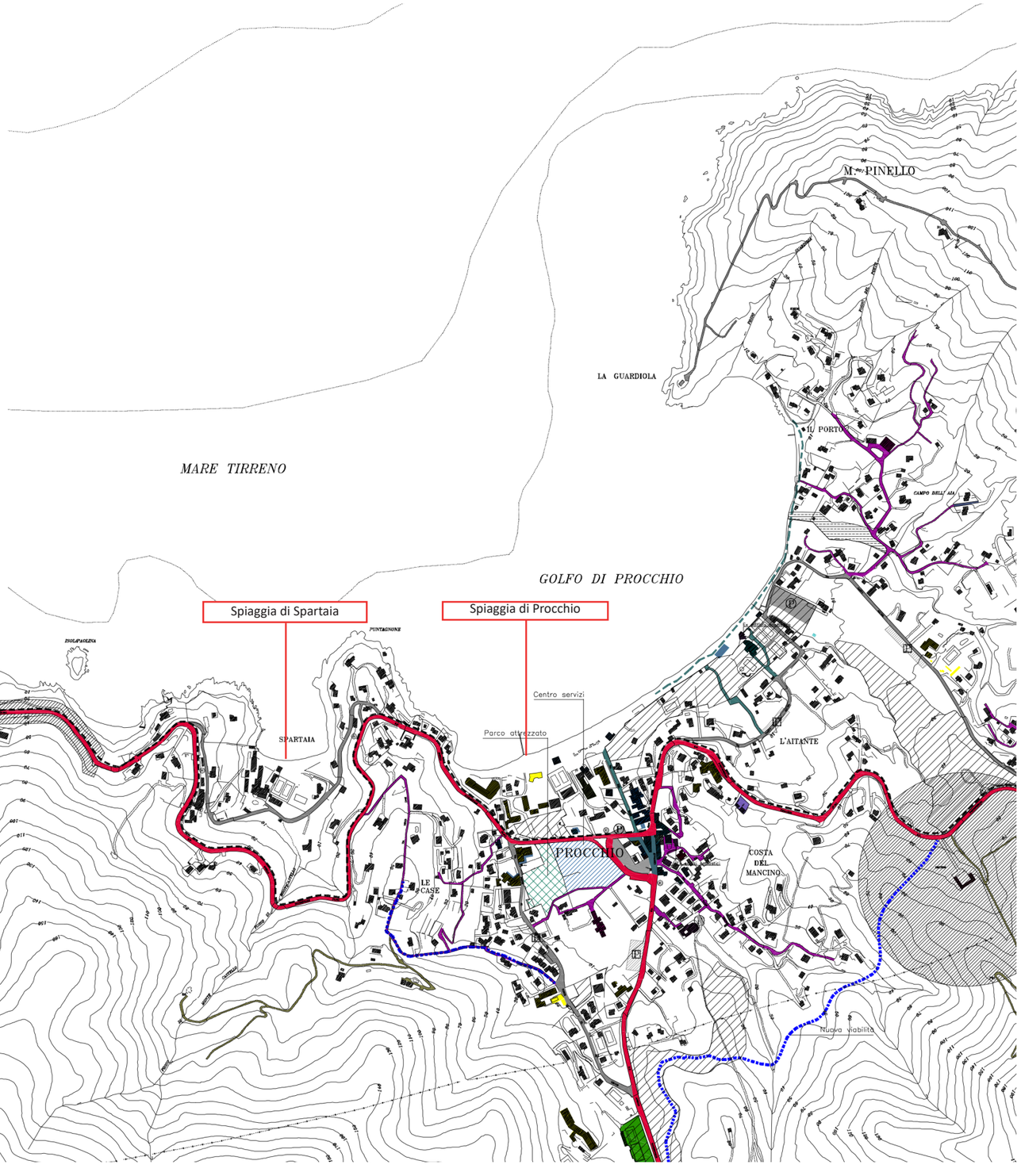
SISTEMA PRODUTTIVO

SUB-SISTEMA TURISTICO-RICETTIVO

- Alberghi, pensioni
- Case-vacanze, residence
- Affittacamere
- Agriturismo
- Aree di pertinenza delle strutture ricettive

SUB-SISTEMA DELLE ATTIVITA' ARTIGIANALI

- Attività artigianali



PS - Estratto Tav. 15 - Sistemi funzionali - Scala 1:10.000

SISTEMA INFRASTRUTTURALE-VIARIO

SUB-SISTEMA DELLA VIABILITA'

- Strada Provinciale
- Strada Comunale
- Strada Vicinale (Sistema Urbano)
- Strada Privata
- Strada Pedonale
- Sentiero Veicolare (collina)
- Accessi al mare
- Variante Stradale
- Sentiero Pedonale Attrezzato

SUB-SISTEMA DELLA MOBILITA'

- Linea ATM
- Fermate dell'autobus

SUB-SISTEMA DELLA SOSTA

- Parcheggi esistenti
- Parcheggi di progetto

SISTEMA DEI SERVIZI

a) ATTREZZATURE SCOLASTICHE

- a-1) Scuola materna
- a-2) Scuola elementare
- a-3) Scuola media

b) VERDE

- b-1) Giardini pubblici e viali alberati
- b-2) Area vincolata a verde (di progetto)
- b-3) Parco attrezzato

c) ATTIVITA' CULTURALI

- c-1) Archivio storico e spazi museali
- c-2) Attività ricreative e turistiche

d) STRUTTURE SANITARIE

- d-1) Farmacia
- d-2) Poliambulatorio e medico di base
- d-3) Associazioni di volontariato
- d-4) Casa per anziani "S. Caterina"

e) ATTIVITA' COMMERCIALI

- e-1) Attività commerciali al P.T.
- e-2) Centro commerciale

f) DIREZIONALE

- f-1) Banca
- f-2) Uffici e studi privati
- f-3) Centro di ricerca

g) CENTRI SERVIZI

- g1) Centro Servizi di Procchio

h) SERVIZI PORTUALI

- h1) Faro

i) SERVIZI POSTALI E TELEFONICI

- i1) Posta
- i2) Telecom

l) ATTREZZATURE SPORTIVE

- l1) Impianti e scuole

m) IMPIANTI DI SMALTIMENTO RIFIUTI

- m1) Depuratore
- m2) Pompa impianto fognante

n) EDIFICI DI CULTO

- n-1) Chiesa
- n-2) Cappella privata
- n-3) Centro sociale parrocchiale

o) SERVIZI CIMITERIALI

- o1) Cimitero

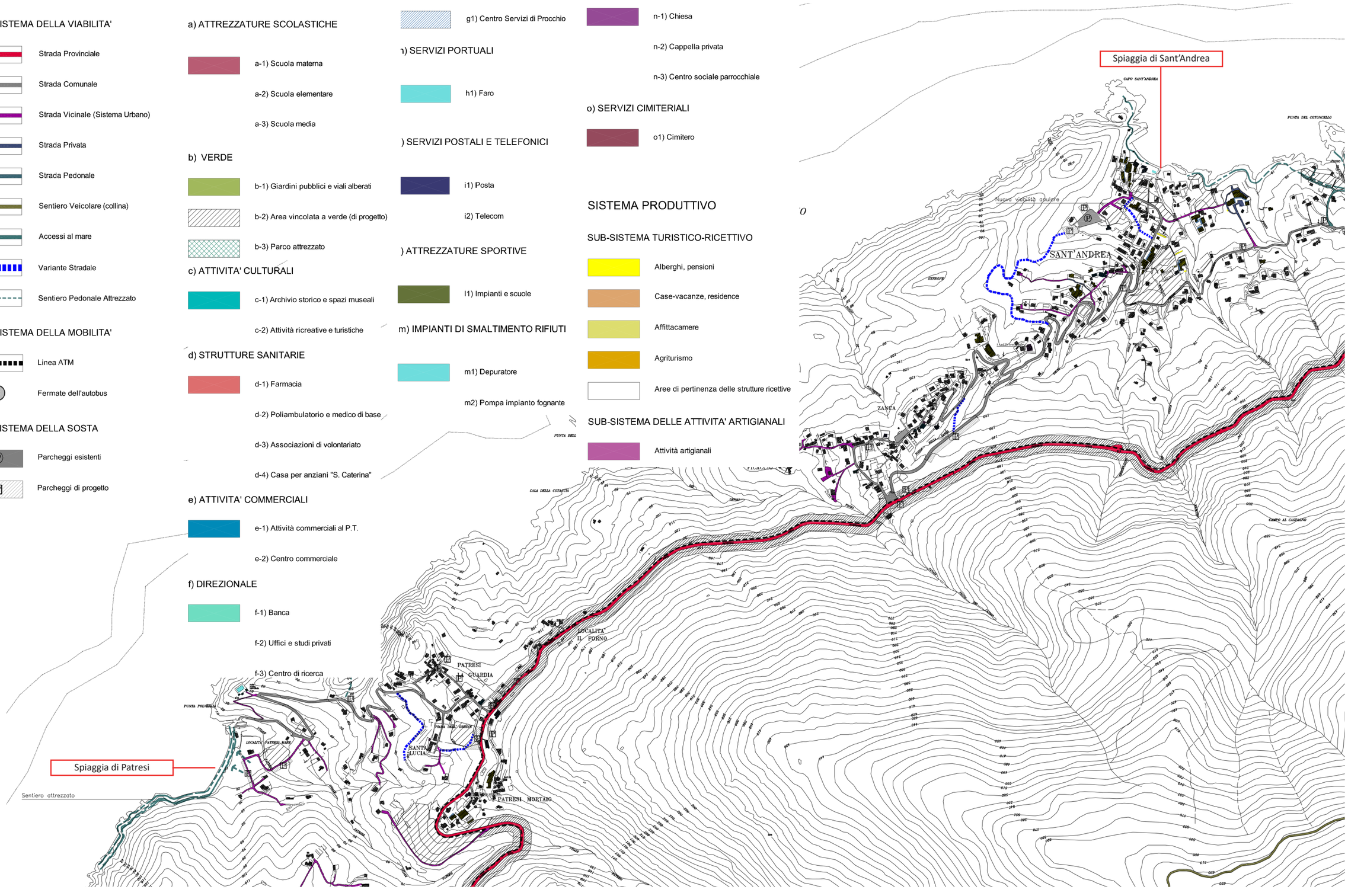
SISTEMA PRODUTTIVO

SUB-SISTEMA TURISTICO-RICETTIVO

- Alberghi, pensioni
- Case-vacanze, residence
- Affittacamere
- Agriturismo
- Aree di pertinenza delle strutture ricettive

SUB-SISTEMA DELLE ATTIVITA' ARTIGIANALI

- Attività artigianali



GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE COMUNALE

2. Il Regolamento Urbanistico vigente

Il Regolamento Urbanistico vigente

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Marciana è stato adottato con Deliberazione C.C. n° 75 del 29.12.2014 ed approvato con Deliberazione C.C. n° 79 del 17.09.2015.

Il R.U. individua gli arenili oggetto di variante, ovvero Spiaggia di Procchio, Spiaggia di Spartaia, Spiaggia di Sant'Andrea e Spiaggia di Pratesi, come ***sottozona E4 "Spiagge"*** e sono normati dall'art. 28 delle NTA:

ART. 28 - SOTTOZONA E4 - SPIAGGE.
Rappresentazione grafica:



1:2.000/1:5.000

1. Gli interventi ammessi in questa sottozona devono prioritariamente tutelare gli arenili, le dune e/o le spiagge; pertanto dovranno essere improntati alla difesa della linea di costa dai fenomeni erosivi e, allo stesso tempo, non dovranno compromettere la leggibilità del paesaggio costiero.
Sono vietati i prelievi di sabbia, sia sulla battigia che su eventuali sistemi dunali, salvo le opere previste da progetti finalizzati alla difesa del litorale.

Sono vietati i prelievi di sabbia, sia sulla battigia che su eventuali sistemi dunali, salvo le opere previste da progetti finalizzati alla difesa del litorale.
Sono vietate tutte le attività che apportino modificazioni a tutte le emergenze di interesse geomorfologico, di rilevanza paesaggistica e/o scientifica, alle formazioni vegetazionali di rilevanza ambientale.
Sono vietate delimitazioni e recinzioni di qualsiasi genere sull'arenile.
Saranno consentite costruzioni temporanee in legno destinate ad attività di servizio turistico-balneare. Tali costruzioni dovranno essere attentamente localizzate in modo da non costituire alterazioni dei luoghi e/o recare pregiudizio all'ambiente naturale. Il Permesso di Costruire dovrà essere regolato da apposita Convenzione che stabilirà usi pubblici e/o privati delle strutture stesse, tempi di permanenza e fidejussione a garanzia del ripristino dei luoghi.
Sul patrimonio edilizio esistente, ricadente all'interno di tali sottozone, gli interventi ammessi sono quelli di cui ai punti a), b), c), d), e) ed f) dell'articolo n° 8 delle presenti norme.
Non sono ammessi frazionamenti o cambio di destinazione d'uso.
Per pubblici esercizi, ristoranti, pizzerie, bar, esercizi commerciali di vicinato, servizi pubblici, esistenti alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico, sono ammessi ampliamenti "una tantum" della superficie utile esistente per adeguamenti funzionali e igienico – sanitari, che non eccedano la categoria d'intervento "RE2".
Sono esclusi da detti ampliamenti "una tantum", i pubblici esercizi, ed i servizi pubblici sopra detti, qualora facciano parte delle attività connesse alle strutture turistico-ricettive: questi potranno usufruire degli ampliamenti ammessi all' articolo n° 31, comma 2°, comma 6° e 7°, delle presenti Norme, nella "Sottozona F3".

L'attività balneare dovrà garantire la rigenerazione delle risorse e sarà subordinata ad interventi di riqualificazione dell'arenile.
La previsione di accessi pedonali sarà finalizzata prioritariamente al recupero e riutilizzazione di tracciati esistenti, alla costituzione del tratto di cordone dunale mancante o eroso ed alla puntualizzazione degli interventi di protezione con materiali locali.
Altre e diverse opere di analogo genere e per gli stessi fini potranno essere comprese nei Piani Attuativi e nei progetti che dettagliano gli assetti urbanistici ed edilizi delle aree costiere destinate alla ricettività turistica, alla balneazione e alla nautica. Detti Piani e progetti dovranno contenere la specificazione degli interventi previsti con l'indicazione dei materiali per la pavimentazione, gli arredi e la segnaletica.
Le pavimentazioni non dovranno in alcun caso comportare impermeabilizzazione dei suoli.

2. In tale Sottozona non è prevista la realizzazione di nuovi annessi agricoli, come descritti all'articolo n° 15 delle presenti Norme.

La Spiaggia di Sant'Andrea ricade in parte anche nella sottozona E3 ***"Aree con affioramenti rocciosi"*** ed è normata dall'art. 27 delle NTA:

ART. 27 - SOTTOZONA E3 - AREE CON AFFIORAMENTI ROCCIOSI.
Rappresentazione grafica:



1:2.000/1:5.000

1. Sono costituite da aree interessate da affioramenti rocciosi sia in prossimità della costa ma anche in zone lontane da questa, in aperta zona agricola di ampie estensioni.

2. Gli interventi ammessi in questa sottozons devono essere eclusivamente improntati alla difesa e stabilità dei versanti e/o alla corretta regimazione delle acque. Sono vietate tutte le attività che apportino modificaioni geomorfologiche di rilevanza paesaggistica così come eventuali prelievi di materiale lapideo.

3. Solo nel caso che gli affioramenti rocciosi raggiungano il mare possono essere consentite costruzioni temporanee in legno destinate ad attività di servizio turistico-balneare. Tali costruzioni dovranno essere attentamente localizzate in modo da nnon costituire alterazioni dei luoghi e/o recare pregiudizio all'ambiente naturale.,
Il Permesso di Costruire dovrà essere regolato da apposita Convenzione che stabilità usi pubblici e/o privati deklle strutture stesse, tempi di permanenza e fidejussione a garanzia del ripristino dei luoghi.
La previsione di accesis pedonali sarà finalizzata prioritariamente al recupero e riutilizzazione di tracciati esistenti, o alla loro ricostruzione e/o costruzione di nuovi con l'impiego di materiali locali.
Altre e diverse opere di analogo genere e per gli stessi fini potranno essere comprese nei Piani Attuativi e nei progetti che dettagliano gli assetti urbanistici ed edilizi delle aree costiere destinate alla ricettività turistica, alla balneazione e alla nautica. Detti Piani e progetti dovranno contenere la specificazione degli interventi previsti con 'indicazione dei material per la pavimentazione, gli arredi e la segnaletica,ì.

4. In tale sottozona non è prevista la realizzazione di nuovi annessi agricoli, come decritti all'art n° 15 delle presenti Norme.

In base alla Carta dei Vincoli del R.U. i quattro arenili oggetto di avvio di variante sono soggetti ai seguenti vincoli:

1. Spiaggia di Procchio:
- Aree di protezione Paesistica - Storico - Ambientale e Archeologica (Art. 36 NTA)
- Reticolo dei corsi d'acqua: Ambito A1 di assoluta protezione (Art. 2 DCR 230/1994 e Art. 39 NTA)
- Fascia di rispetto costiera D.Lgs 42/2004 art. 142

2. Spiaggia di Spartaia:
- Vincolo idrogeologico (Art. 38 NTA)
- Aree di protezione Paesistica - Storico - Ambientale e Archeologica (Art. 36 NTA)
- Reticolo dei corsi d'acqua: Ambito A1 di assoluta protezione (Art. 2 DCR 230/1994 e Art. 39 NTA)
- Fascia di rispetto costiera D.Lgs 42/2004 art. 142

3. Spiaggia di Sant'Andrea:
- Aree di protezione Paesistica - Storico - Ambientale e Archeologica (Art. 36 NTA)
- Reticolo dei corsi d'acqua: Ambito A1 di assoluta protezione (Art. 2 DCR 230/1994 e Art. 39 NTA)
- Fascia di rispetto fluviale D.Lgs 42/2004 art. 142

4. Spiaggia di Patresi:

- Aree di protezione Paesistica - Storico - Ambientale e Archeologica (Art. 36 NTA)
- Fascia di rispetto fluviale D.Lgs 42/2004 art. 142
- Parco Nazionale di cui alla Legge 394 del 1991 (Art. 42 NTA) - ZONA C "Zona di protezione" (Art. 19 NTA PARCO)
- Perimetro aree z.p.s. - zona protezione speciale

ART. 36 - AREE DI PROTEZIONE PAESAGGISTICA, STORICO/AMBIENTALE E ARCHEOLOGICA.
Rappresentazione grafica:



1:2.000/1:5.000

1. In tali aree è prescritta la salvaguardia degli assetti edilizi, urbanistici e vegetazionali, nella loro generale caratterizzazione formale e tipologica, per quanto attiene al carico insediativo, all'impiego di materiali, tecnologie, caratteristiche costruttive, finiture, arredi vegetazionali, sistemazioni esterne. Gli interventi di nuova edificazione, ammessi dalle norme dell'articolo n° 11 e dalle singole sottozone, dovranno essere dimostrati necessari e indispensabili. Eventuali costruzioni a carattere temporaneo potranno essere ammesse, solo per comprovati e temporanei motivi di necessità, previa convenzione o atto unilaterale d'obbligo da trascrivere nei registri immobiliari, che prevede modalità e tempi per la rimessa in pristino dei luoghi.

Inoltre, qualora si sia anche in aree facenti parte del:

- Parco Nazionale dell'Arcipelago Toscano, gli interventi ammissibili sono soggetti a quanto ammesso dalla Legge n° 394 del 6 dicembre 1991, dal D.P.R. del 22 luglio 1996, istitutivo dell'Ente Parco in cui all'Allegato "A" sono previste specifiche misure di salvaguardia e agli articoli n° 41 e 42 delle presenti Norme;

- P.A.I. – Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico del Bacino Toscana Costa – approvato con Delibera del Consiglio Regionale n° 13 del 25 gennaio 2005 e specificatamente all'interno delle aree:

- *a pericolosità idraulica molto elevata: P.I.M.E.;*
- *a pericolosità idraulica elevata: P.I.E.;*
- *a pericolosità geomorfologica molto elevata: P.F.M.E.;*
- *a pericolosità geomorfologica elevata: P.F.E.;*

gli interventi ammissibili sono soggetti a quanto ammesso dagli articolo n° 5, 6, 13 e 14, delle Norme di Piano del P.A.I., e a quanto ammesso dagli articoli n° 38 e 39 delle presenti Norme.

2. E' ammesso comunque l'adeguamento funzionale delle strutture turistico-ricettive, dei pubblici servizi e delle attrezzature sportive esistenti; ove tale adeguamento comporti incrementi volumetrici, questi potranno essere realizzati, purché se ne dimostri la compatibilità paesaggistica, tipologica e morfologica, attraverso una specifica valutazione di impatto. Il dimensionamento degli incrementi volumetrici dovrà risultare da un Piani Unitario d'Intervento, da un Piano di Inserimento Paesaggistico e da un Piano di Sviluppo Aziendale e dell'Occupazione, e sarà subordinato alla dimostrazione della compatibilità ambientale. Il Piano Unitario d'Intervento, il Piano di Inserimento Paesaggistico ed il Piano di Sviluppo Aziendale saranno approvati dalla Giunta Comunale.

3. Nelle aree di interesse archeologico, nelle quali sono stati trovati reperti o tracce di utilizzazione in epoche antiche, vincolate ai sensi dell'articolo n° 10 "Beni Culturali" e degli articoli n° 136 e 142 "Beni Paesaggistici" del D.Lgs. n° 42 del 22 gennaio 2004 , e in particolare articolo n° 142, comma n° 1, punto m) , o nelle aree a rischio archeologico non ancoa vincolante in quanto non indagate o nelle quali i rinvenimenti, avvenuti in un passato lontano, non possono essere localizzati con sicurezza se non riguardo al solo toponimo ed in particolare per le località Marmi-Literno, Procchio- Campo all'Aia e Poggio: per il rilascio di Permesso di Costruire o di ogni altro Permesso per interventi, siano essi pubblici e/o privati, che prevedano opere di scavo di qualsiasi natura ed entità o asportazione di materiali sedimentatisi nel tempo o sistemazione o modifiche agrarie che alterino lo stato dei luoghi con movimenti di terra di profondità superiore a m. 0,40, dovrà essere richiesto parere alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana.

La Soprintendenza per i Beni Archeologici potrà richiedere saggi preliminari di documentazione della valenza archeologica e, qualora detti saggi dessero risultati positivi, una volta accertata la natura, la consistenza ed estensione delle stratificazioni antiche e delle strutture rinvenute, potrà valutare l'opportunità, oltre all'imposizione del vincolo ai sensi del D.Lgs. n° 42 del 22 gennaio 2004, di procedere a Variante del progetto con le relative opere di tutela o esprimere parere negativo al Permesso di Costruire.

4. Si precisa comunque che, qualora durante lavori di escavazione di qualsiasi genere, in qualsiasi zona, si verifichino scoperte archeologiche fortuite, è fatto obbligo, ai sensi della legislazione vigente in materia, vedi articolo n° 90 e successivi del D.Lgs. n° 42/2004, oltre agli articoli n° 822, 823 e, specialmente, 826 del Codice Civile, nonché dell'articolo n° 733 del Codice Penale, di sospendere i lavori ed avvertire entro 24 ore la Soprintendenza Archeologica o la Stazione dei Carabinieri competente per territorio e provvedere alla conservazione temporanea dei beni rinvenuti.

L'eventualer rinvenimento di emergenze archeologiche nell'area interessata dall'intervento, anche in questo caso, potrebbe comportare una Variante al progetto approvato nonché la necessità di effettuare indagini archeologich volte alla documentazione e alla tutelaa dei rinvenimenti.

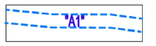
ART. 38 - AREE A VINCOLO IDROGEOLOGICO.
Rappresentazione grafica:



1:2.000/1:5.000

Sono aree perimetrate ai sensi del R.D.L. n°3267 del 1923, sottoposte a vincolo per scopi di tutela idrogeologica al fine di prevenire danni pubblici per perdita di stabilità e turbativa del regime delle acque e/o denudazioni.
Tali aree sono soggette ai Regolamenti di Attuazione del vincolo di cui all'articolo n°39 della L.R. n°39 del 21 marzo 2000,con particolare riferimento ai boschi, alle aree a pascolo, ai lavori di dissodamento dei terreni saldi, nonché alle modalità di lavorazione del suolo nei terreni a coltura agraria.

ART. 40 - CORSI D'ACQUA PRINCIPALI
Rappresentazione grafica:



1:2.000/1:5.000

1. I corsi d'acqua principali classificati tali, con D. del C.R. n°12 del 25 gennaio 2000, presenti nel comune sono:IPO

FIUME	NOME FIUME	CODICE	AMBITO
RIO	ACQUA CALDA DELL'	LI1964	A
FOSSO	CANALI DEI	LI969	A
FOSSO	COTONCELLO DEL	LI1085	A
TORRENTE	FLENO	LI2617	A
FOSSO	GALEO O GOLEA	LI1250	AB
FOSSO	INFERNETTO DELL' E VIGNALE	LI1304	A
RIO	MARCIANA DI	LI2202	AB
FOSSO	MORTIGLIANO DI	LI1449	A
RIO	PATRESI DEI	LI2286	A
FOSSO	PIZZONI DEI O DELLE ORDICOLE	LI1537	A
FOSSO	POMONTE DEL E FOSSO BARIONE	LI2232	AB
FOSSO	RE DI NOCE	LI1599	AB
FOSSO	RENAIO DI	LI1606	AB
TORRENTE	SANTINA	LI2823	A
FOSSO	SCALINATA DELLA	LI1734	AB
FOSSO	VAL DI SELVANA	LI1873	A

In aggiunta all'elenco di cui sopra, tutti i corsi d'acqua del territorio del Comune di Marciana sono da intendersi sottoposti alla fascia di ambito "A1", così come definita in cartografia alla voce P.I.M.E., pertanto devono essere osservate le norme del sottostante comma 2°.

*2. **Aree di Ambito A1: Fascia di rispetto dei corsi d'acqua.***
In queste aree, individuate in cartografia sono costituite da fasce di profondità pari a m. 10 a partire dal ciglio di sponda del fosso e/o dal piede dell'argine, non sono ammessi interventi relativamente a nuove edificazioni, manufatti di qualsiasi natura e trasformazioni morfologiche.

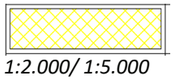
Sono ammesse le realizzazioni di opere idrauliche, di attraversamento del corso d'acqua, di interventi trasversali di captazione e restituzione delle acque, nonché gli adeguamenti di infrastrutture esistenti senza avanzamento verso il corso d'acqua, a condizione che si attuino le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico relativamente alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale e si consenta comunque il miglioramento dell'accessibilità al corso d'acqua stesso.
Per i manufatti esistenti, ricadenti nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, gli interventi ammessi sono quelli di Manutenzione Ordinaria "M.O." e Manutenzione Straordinaria "M.S.", come descritti all'articolo n° 60, comma 1° e 2° del Regolamento Edilizio.
Gli interventi e le opere ammesse nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua sono soggetti all'Autorizzazione del relativo Ente competente.

ART. 42 - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI ALL'INTERNO DEL TERRITORIO DEL PARCO NAZIONALE

1.Per l'intero territorio comunale ricompreso nel perimetro del Parco Nazionale dell'Arcipelago Toscano, le previsioni e le prescrizioni previste dalle Norme Tecniche di Attuazione, che trovano riscontro cartografico nelle tavole di Piano, sono vincolanti per tutti i soggetti interessati pubblici o privati, proprietari di immobili od operatori che agiscono nell'ambito del Parco e prevalgono sul Piano Strutturale e sul Regolamento Urbanistico comunale.
La Normativa Tecnica del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico mantiene la propria valenza per tutti gli interventi ivi previsti che non contrastino con gli indirizzi e le direttive del Piano del Parco, oppure prevedano indicazioni e prescrizioni che il Piano del Parco stesso rimanda agli atti della pianificazione e/o agli strumenti di governo del territorio comunale.
Ove si presentino eventuali contrasti o contraddizioni tra i diversi elaborati costituenti il Regolamento Urbanistico del Comune ed il Piano del Parco, prevalgono, sempre e comunque, le norme del Piano del Parco Nazionale Arcipelago Toscano, approvato definitivamente con Delibera di Consiglio Regionale della Toscana n. 87 del 23.12.2009.
Il Piano del Parco Nazionale dell'Arcipelago Toscano che interessa una parte consistente del territorio comunale di Marciana prevede le seguenti zonizzazioni; per ognuna di queste si riporta, per chiarezza e completezza, per esteso le Norme riguardanti in particolare gli aspetti ambientali e paesaggistici, la riqualificazione urbanistica, la disciplina edilizia relativa agli interventi sul patrimonio edilizio e le possibili destinazioni d'uso.

.....

Zone "C" – di protezione
Rappresentazione grafica:



1:2.000/ 1:5.000

Si riporta integralmente l'"Articolo n° 19 Le zone C, di protezione" della Normativa Tecnica di A tuazione del Piano del Parco Nazione dell'Arcipelago Toscano:

"19.1.- Le zone C, di protezione, sono ambiti caratterizzati dalla presen a di valori naturalistici ed ambientali inscindibilmente connessi con particolari forme colturali, di produzione agricola od a particolari modelli insediativi o da forme significative di presidio ambientale. Gli usi e le attività compatibili sono quelli coerenti con le finalità di manutenzione, di ripristino e di riqualificazione delle attività agricole e forestali, degli elementi e dei segni fondamentali del paesaggio naturale ed agrario, di conservazione della biodiversità e delle componenti naturali in esse presenti. Sono ammessi, oltre agli usi e alle attività di carattere naturalistico (N , gli usi e le attività agro-silvo-pastorali (A) e quelli relativi alla funzione insediativa (UA) presente. Gli interventi e le azioni consentiti e necessari sono quelli di manutenzione e di riqualificazione (MA, RQ) del territorio agricolo e del patrimonio edilizio, di restituzione delle aree degradate (RE) e di conservazione (CO) delle risorse naturali. Compatibilmente con le finalità ed i limiti suddetti, sono ammessi gli interventi e le azioni volti a migliorare la fruibilità turistica, ricreativa, sportiva, didattica e culturale che richiedano, al più, modeste modificazioni del suolo ed opere edilizie non ecceden i quanto previsto dai commi successivi del presente articolo.

***19.2.-** Sono in particolare vietati gli interventi e le azioni di cui all'articolo n° 18.2, ai punti a,b,d,e,f,g,h,i,j,k, salvo che riguardino interventi a d stinazione esclusivamente agricola o forestale, nell'ambito di progetti e programmi previsti dall'Ente Parco per la valorizzazione delle attività agro-silvo-pastorali, con eventuali limitati interventi di adeguamento delle infrastrutture esistenti comprovati da effettive esigenze e che comunque non contrastino con le altre disposizioni delle presenti Norme. Sono altresì consentiti tutti gli interventi di manutenzione delle infrastrutture di pubblica utilità quali le infrastrutture antincend o così come censite nel piano operativo AIB della Regione Toscana e gli interventi di cui al Capo II sezione IV del Regolamento Forestale della Toscana (R.F.T.) approvato con DPGR n° 48/R del 08/08/2003.*

***19.3.-** Per il patrimonio edilizio esistente legittimo o legittim to, a destinazione esclusivamente a civile abitazione, alla data di adozione del Piano del Parco, che non hanno usufruito di condono edilizio inerente la sanatoria di volumi o superfici realizzate in totale assenza di Permesso di Costruire, DIA, sono ammessi interventi fino alla Ristrutturazione Edilizia ai sensi dell'articolo n° 3 comma 1 punto d) del D.P.R. 380/01 e dell'articolo n° 79 comma 2 punto d) della L.R. 01/05. Nell'ambito della Ristrutturazione Edilizia sono ammessi ampliamenti, ai soli fini dell'adeguamento igienico sanitario, effettu bili una sola volta, di superficie utile di non oltre*
mq. 15 per gli immobili che hanno una superficie utile inferiore a mq. 60. Per gli immobili di inte esse storico architettonico e paesaggistico sono consentiti esclusivamente interventi f no al Restauro e Risanamento Conservativo. (articolo n° 3 comma 1 punto c) del D.P.R. 380/01 e dell'artico o n° 79 comma 2 punto c) della L.R. 01/05). Sono ammessi interventi a strutture ed edifici di servizio alle attiv tà dell'Ente fino alla Ristrutturazione, con eventuali ampliamenti per adeguamenti funzionali e miglioramento delle condizioni di sicurezza.

***19.4.-** La trasformazione di edifici esistenti è ammessa solo in funzione degli usi agrituristici ai sensi della L.R. 42/00 e della L.R. 30/03 e s. m. e i., la costruzione di nuovi edifici è amm ssa solo in funzione degli usi agricoli e purchè compresi in un Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale nei casi pre- visti dal Regolamento e dalla L.R. 01/05, alle seguenti condizioni:*

a. ciascun edificio deve avere accesso diretto da strade esistenti, con esclusione di apertura di nuove strade;

b. deve essere dimostrata l'impossibilità di soddisfare, con l'uso od il recupero dei manufatti esistenti, le do- cumentate esigenze che motivano l'intervento;

c. eventuali ampliamenti devono essere realizzati in adiacenza al cent o aziendale esistente o agli insedia- menti rurali preesistenti;

d. la necessità ai fini della conduzione aziendale agricola e/o delle esigenze abitative del proprietario o del conduttore deve essere documentata da specifico Piano di Sviluppo Aziendale che riguardi l'insieme dei fondi e delle attività dell'azienda interessata;

e. la stipula di una convenzione quale quella di cui al comma 19.4;

f. l'Ente vigilerà con appositi controlli periodici che le convenzioni di cui alla lettera e) siano rispettate.

19.5.- Al fine di migliorare le condizioni economiche, abitative e lavorative degli imprenditori agricoli e delle loro famiglie, l'Ente Parco, anche mediante intese con le altre autorità competenti, favorisce gli interventi di recupero, di riqualificazione e di potenziamento del patrimonio edilizio rurale, anche per usi ed attività integrative strettamente connesse con le attività degli imprenditori stessi. In particol re, per l'edificazione nelle zone agricole, costituisce priorità ai fini delle misure di sostegno e di incentivazione previste da disposizioni regionali, nazionali e comunitarie, l'inserimento di tali interventi nei Programmi Aziendali di Miglioramento Agricolo- Ambientale….".
19.6.- Ai fini del miglioramento dell'accessibilità pedonale e della fruizione naturalistica sono consentiti la manutenzione e il miglioramento della rete di percorrenze esistenti e l'eventuale apertura di nuovi sentieri, nonché gli interventi legati al risanamento, alla tutela e allo sviluppo del patri onio boschivo, con le modalità di cui agli articoli successivi e con riferimento ai programmi di cui all'art.13.".

.....

ART. 43 - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI RICADENTI NELL'AREA DEL SITO DI IMPORTANZA REGIO-NALE n°58 "MONTE CAPANNE E PROMONTORIO DELL'ENFOLA".

1. Il territorio del Comune di Marciana comprende parte del Sito di Importanza Regionale n° 58, denominato "Monte Capanne e Promontorio dell'Enfola", tale Sito è anche "pSIC" e "ZPS" ed è identificato con il Codice Natura 2000 n°IT5160012. Il sito in oggetto ha un valore naturalistico molto elevato, caratterizzato dalla notevole eterogeneità ambientale, sottoposto a forti pressioni antropiche, soprattutto nel periodo estivo e minacciato dall'erosione costiera.

2. All'interno di tale territorio in attuazione della Direttiva U.E. "Habitat", si prescrive "… il mantenimento ed il ripristino, in uno stato di conservazione soddisfacente, degli habitat naturali e delle specie di fauna e di flora di interesse comunitario", tenendo conto "…delle esigenze economiche, sociali e culturali, nonché delle particolarità regionali e locali". Pertanto in tale area è obbligatoria la Valutazione d'Incidenza Ambientale che si applica sia agli interventi o piani che ricadono all'interno delle aree "Natura 2000", sia a quelli che, pur sviluppandosi all'esterno, possono comportare ripercussioni sullo stato di conservazione dei valori naturali tutelati nel sito.

3. In attesa della definizione del Piano Paesaggistico di cui all'articolo n° 156 del D. Lgs. n° 42/2004 e del Piano di Gestione specifico del Sito che dovranno trovare una loro elaborazione all'interno del Piano del Parco Nazionale Arcipelago Toscano, nell'area facente parte del Sito, dovranno comunque essere rispettate e messe in atto le seguenti misure di conservazione e obiettivi di conservazione.

3.1 – Principali obiettivi di conservazione:
a) Conservazione e, ove necessario, recupero degli ambienti aperti: di particolare importanza i prati aridi e le garighe, habitat prioritari che ospitano numerose emergenze flogistiche e faunistiche, ma sono da tutelare anche i coltivi tradizionali; possibilmente mediante la prosecuzione delle forme di uso del suolo che ne hanno determinato la presenza (EE).
b) Conservazione e/o incremento dei livelli di naturalità, continuità e maturità dei boschi naturali, tutela dei castagneti da frutto e mantenimento di una buona eterogeneità dei soprassuoli boschivi e alto arbustivi (EE).
c) Mantenimento e/o ripristino di elevati livelli di naturalità delle aree costiere, in particolare tutela degli habitat di costa rocciosa (EE).
d) Conservazione dei taxa e delle cenosi endemici e di interesse biogeografico (EE).
e) Tutela delle specie minacciate di uccelli marini nidificanti (E).
f) Riqualificazione dei rimboschimenti esistenti e cessazione di ulteriore opere di riforestazione, se non in casi di particolare necessità e comunque non con specie alloctone (M).
g) Recupero delle aree degradate, incluse le aree di vetta del Monte Capanne (M).

3.2 - Indicazioni per le misure di conservazione:
- Programmi finalizzati al ripristino delle tradizionali attività agricole e di pascolo, definendo le modalità di gestione opportune per la salvaguardia della fitocenosi a Genista desoleana e degli habitat di prateria e gariga (EE).
- Adeguamento delle previsioni in campo forestale rispetto agli obiettivi di conservazione di cui al punto "a" (EE).
- Contenimento di ulteriori insediamenti lungo la costa e razionalizzazione dei carichi turistici (EE).
- Monitoraggio della localizzazione delle colonie di gabbiano corso, Larus audouinii, ed eventuale adozione delle opportune misure di conservazione: divieto di sbarco, specifiche azioni di sensibilizzazione nelle aree prossime alla colonia (EE).
- Analisi dell'impatto della pesca sugli uccelli marini e adozione delle misure eventualmente richieste (E).
- Poiché alcune delle principali cause di degrado/disturbo dipendono da pressioni ambientali originate nel contesto esterno al sito, per queste dovrà essere opportunamente applicato lo strumento della Valutazione di Incidenza (E).
- Attivazione di un piano complessivo per la limitazione di gabbiano reale, Larus cachinnans (M).
- Previsione di interventi di eradicazione/controllo di specie vegetali alloctone: in particolare per Carpobrotus sp.pl. negli habitat di costa rocciosa (M).
- Misure normative per garantire la cessazione di opere di rimboschimento con specie alloctone (M).
- Monitoraggio della popolazione e regolamentazione della caccia alla pernice rossa (M).
- Attivazione di piani di riqualificazione ambientale delle aree degradate, compresa la zona di vetta del Monte Capanne (M).

RU - Estratto Tav. 3.B1 e B2 - Carta della disciplina del suolo e degli edifici - Scala 1:5.000

ZONE URBANISTICHE

	A	CENTRI STORICI E AREE INTEGRATIVE — vedi art.20 N.T.A.
A1	A1	Centri Storici — vedi art.20 comma 7.1 N.T.A. Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui ai punti a), b), c), d). Per gli edifici di impianto posteriore al 1945 sono consentiti anche interventi di cui alle lettere e) e f), purchè preceduti dal parere preventivo della Commissione Edilizia
A2	A2	Aree integrative ai Centri Storici — vedi art.20 comma 7.2 N.T.A. Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui ai punti a), b), c), d). Per gli edifici di impianto posteriore al 1945 sono consentiti anche interventi di cui alle lettere e) e f), purchè preceduti dal parere preventivo della Commissione Edilizia
	B	DI SATURAZIONE O COMPLETAMENTO EDILIZIO — vedi art.21 9 N.T.A.
B0	B0	vedi art.21 comma 9.1 N.T.A. Sottozona costituita da insediamenti collocati in ambiente di alto valore paesistico, dotati di sufficienti urbanizzazioni e/o già completati dal punto di vista edilizio. Si prevedono interventi diretti su edifici ed aree esistenti secondo i seguenti parametri: a1 – incremento della superficie utile netta di tutte le Unità Abitative esistenti (di superficie inferiore) fino al raggiungimento di 70 mq. e comunque l'ampliamento volumetrico non dovrà eccedere il 20% del volume esistente; a2 – incremento del 30% della superficie utile netta per tutte le Unità Abitative esistenti di superficie inferiore a 70 mq. e comunque l'ampliamento volumetrico non dovrà eccedere il 20% del volume esistente; b – incremento del 25% della superficie utile netta per tutte le Unità Abitative esistenti ricomprese tra 70 e 110 mq. e comunque la superficie utile netta di ogni singola Unità Abitativa non potrà superare 130 mq. e comunque l'ampliamento volumetrico non dovrà eccedere il 20% del volume esistente. Indici urbanistici: R.C.30% – Hmax 6,5 – Piani F.T. n° 2
B1	B1	vedi art.21 comma 9.2 N.T.A. Sottozona caratterizzata da edifici con tipologie omogenee, di recente edificazione, senza caratteri arch.di particolare valore ma inseriti in ambiente meritevole di tutela. Si prevedono interventi diretti su edifici ed aree esistenti secondo i seguenti parametri: Indici urbanistici: I.f.= 0.8 R.C.= 35% H.max.= 6.5 mt Piani F.T. n° 2
B2	B2	vedi art.21 comma 9.2 N.T.A. Sottozona il cui carattere è già in gran parte determinato dal tipo delle costruzioni esistenti. Sono consentite costruzioni di tipo residenziale, ricettivo e commerciale. Si prevedono interventi diretti su edifici ed aree esistenti secondo i seguenti parametri: Indici urbanistici: I.f.= 1.0 mc/mq R.C.= 35% H.max.= 6.5 mt Piani F.T. n° 2
B3	B3	vedi art.21 comma 9.3 N.T.A. Sottozona il cui carattere è già in gran parte determinato dal tipo delle costruzioni esistenti. Sono consentite costruzioni di tipo residenziale, ricettivo e commerciale. Si prevedono interventi diretti su edifici ed aree esistenti secondo i seguenti parametri: Indici urbanistici: I.f.= 1.5 mc/mq R.C.= 35% H.max.= 6.5 mt Piani F.T. n° 2
B4	B4	vedi art.21 comma 9.4 N.T.A. Ex Sottozona destinata ad attrezzature pubbliche e private a carattere turistico, commerciale,assistenziale, culturale e ricreativo, oggetto di singoli interventi o di piani di attuazione del vecchio strumento urbanistico.
	C	ZONE OMOGENEE C – Aree di completamento e di trasformazione urbanistica
C	C	Aree di completamento urbanistico — vedi art.22 N.T.A.
	D	INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI — vedi art.23 N.T.A.
D	D	Sottozona di vecchia edificazione, ove sono ammessi e incentivati interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia in sostituzione di volumi preesistenti allo scopo di riorganizzare complessivamente i lotti, migliorare la viabilità e gli accessi, riqualificare ambientalmente e paesaggisticamente l'intera area, senza aumento di volume.
	E	AGRICOLE – EXTRAURBANE — vedi art.24 N.T.A.
E1a	E1a	AREE AD ESCLUSIVA FUNZIONE AGRICOLA — vedi art.25 comma 2 N.T.A. E' ammesso il recupero di ex edifici agricoli, non più utilizzabili per fini agricoli, a fini residenziali o per agriturismo; sono ammessi inoltre interventi diretti su edifici esistenti con destinazione d'uso residenziale o non agricola con possibilità di essere recuperati ai soli fini residenziali.
E1b	E1b	AREE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA — vedi art.25 comma 3 N.T.A. E' ammesso il recupero di ex edifici agricoli, non più utilizzabili per fini agricoli, a fini residenziali o per agriturismo; sono ammessi inoltre interventi diretti su edifici esistenti con destinazione d'uso residenziale o non agricola con possibilità di essere recuperati ai soli fini residenziali.
E1c	E1c	AREE PERIRBANE PARZIALMENTE EDIFICATE — vedi art.25 comma 4 N.T.A. Si prevedono interventi diretti su edifici esistenti con destinazione d'uso residenziale o non agricola con possibilità di essere recuperati ai soli fini residenziali. Nei fabbricati che non presentano caratteristiche di particolare valore architettonico e/o ambientale, si ammettono, sulle singole Unità Abitative, ampliamenti volumetrici "una tantum", nei limiti seguenti: a1 – incremento della superficie utile netta di tutte le Unità Abitative esistenti (di superficie inferiore) fino al raggiungimento di 70 mq. e comunque l'ampliamento volumetrico non dovrà eccedere il 20% del volume esistente; a2 – incremento del 30% della superficie utile netta per tutte le Unità Abitative esistenti di superficie inferiore a 70 mq. e comunque l'ampliamento volumetrico non dovrà eccedere il 20% del volume esistente; b – incremento del 25% della superficie utile netta per tutte le Unità Abitative esistenti ricomprese tra 70 e 110 mq. e comunque la superficie utile netta di ogni singola Unità Abitativa non potrà superare 130 mq. e comunque l'ampliamento volumetrico non dovrà eccedere il 20% del volume esistente.
E2	E2	AREE BOSCATE — vedi art.26 N.T.A.
E3	E3	AREE CON AFFIORAMENTI ROCCIOSI — vedi art.27 N.T.A.
E4	E4	SPIAGGE — vedi art.28 N.T.A.
	F	ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE — vedi art.29 N.T.A.
F1	F1	vedi art.30 N.T.A. ATTREZZATURE PUBBLICHE E SERVIZI PUBBLICI DI INTERESSE URBANO E TERRITORIALE All'interno di essa è possibile ristrutturare e/o ampliare edifici esistenti o costruire ex novo edifici attinenti la specifica destinazione secondo indici funzionali
F2	F2	vedi art.31 N.T.A. VERDE PUBBLICO ATTREZZATO E VERDE SPORTIVO All'interno di essa è possibile ristrutturare e/o ampliare edifici esistenti o costruire ex novo edifici attinenti la specifica destinazione secondo indici funzionali
F3	F3	vedi art.32 N.T.A. COMPLESSI TURISTICO–RICETTIVI All'interno di essa è possibile ristrutturare e/o ampliare edifici esistenti o costruire ex novo edifici attinenti la specifica destinazione secondo indici funzionali

F4	F4	PARCHEGGI PUBBLICI — vedi art.33 N.T.A.
		ZONE A VERDE PRIVATO — vedi art.34 N.T.A. Si prevede la conservazione e valorizzazione del verde adiacente agli edifici esistenti o di progetto
		AREE DA ASSOGGETTARE A PIANI DI RECUPERO — vedi art.35 N.T.A. Parti del territorio parzialmente o totalmente edificate con ingombri impropri del lotto e destinazioni miste da assoggettare a Piani di Recupero ai sensi dell' articolo n°28 L.n°457 del 5 Agosto 1978
		vedi art.36 N.T.A. AREE DI PROTEZIONE PAESISTICA, STORICO–AMBIENTALE E ARCHEOLOGICA
		AREA DI RISPETTO CIMITERIALE — vedi art.37 N.T.A.
2 3		AREE NUMERATE CHE CONCORRONO AL CALCOLO DEGLI STANDARDS

VIABILITA'

	STRADE PROVINCIALI — vedi art.5 comma 8.a1 N.T.A.
	STRADE COMUNALI — vedi art.5 comma 8.a2 N.T.A.
	VIABILITÀ E TRACCIATI STORICI, STRADE VICINALI, CAMPESTRI E/O SENTIERI DI USO PUBBLICO — vedi art.5 comma 8.a3 N.T.A.
	PERCORSI PEDONALI E PISTE CICLABILI PUBBLICHE — vedi art.5 comma 8.b6 N.T.A.
	FILARI ALBERATI — vedi art.34 comma 4 N.T.A.

PERIMETRAZIONI

	PERIMETRO CENTRO STORICO
	PERIMETRO DEI CENTRI ABITATI AI SENSI DELL'ART.17 DELLA L.765/67 E DELL'ART.4 DEL D.LGS. 285/92 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI.
	PERIMETRO U.T.O.E.
	TERRITORIO URBANIZZATO
	PERIMETRI ZONIZZAZIONE DEL PARCO NAZIONALE di cui alla legge 394 del 1991
A	Zona di riserva integrale — vedi art.17 N.T.A.–PARCO
B	Zona di riserva generale orientata — vedi art.18 N.T.A.–PARCO
C	Zona di protezione — vedi art.19 N.T.A.–PARCO
D	Zona di promozione economica e sociale — vedi art.20 N.T.A.–PARCO
De	Zona interessata dal Progetto Sviluppo Ecoturismo — vedi art.20 comma 8 N.T.A.–PARCO
	CONFINE COMUNALE

AGGIORNAMENTO SPEDITIVO DELLA BASE CARTOGRAFICA

	LOCALIZZAZIONE DEGLI EDIFICI GIA' REALIZZATI ALL'ANNO 2014 NON PRESENTI NELLA CARTOGRAFIA DI BASE
	LOCALIZZAZIONE DEGLI EDIFICI FACENTI PARTE DI INTERVENTI GIA' CONVENZIONATI E/O CONCESSIONATI IN ITINERE
	PLANIVOLUMETRICI DEGLI EDIFICI FACENTI PARTE DELLE PREVISIONI DI NUOVI COMAPARTI

CLASSIFICAZIONE PATRIMONIO EDILIZIO

GIUDIZIO DI VALORE ARCHITETTONICO ED AMBIENTALE

A	Elenco A: edifici di rilevante valore architettonico ed ambientale.
B	Elenco B: edifici di valore architettonico ed ambientale.
C	Elenco C: edifici di modesto valore architettonico ed ambientale.
	Edifici di valore architettonico ed ambientale nullo.

CATEGORIE DEGLI INTERVENTI CONSENTITI

MO	Manutenzione ordinaria.
MS	Manutenzione straordinaria.
R	Restauro.
SE	Sostituzione Edilizia
RT / R2 / R3	Ristrutturazione edilizia.
RC	Risanamento conservativo.

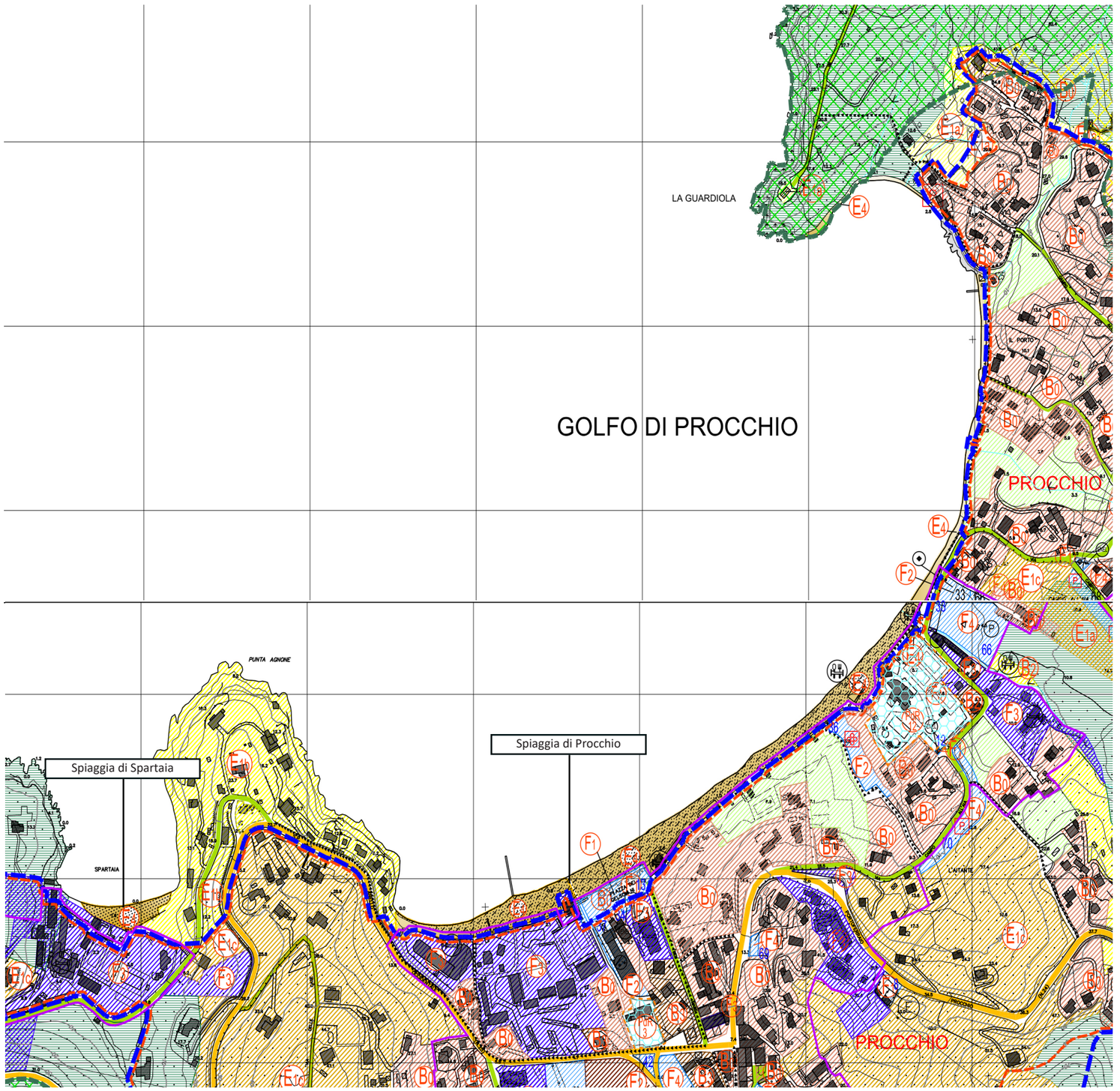
000 — Numero della scheda di rilevamento.

UNITA' EDILIZIA OGGETTO DI SCHEDA DI RILEVAMENTO

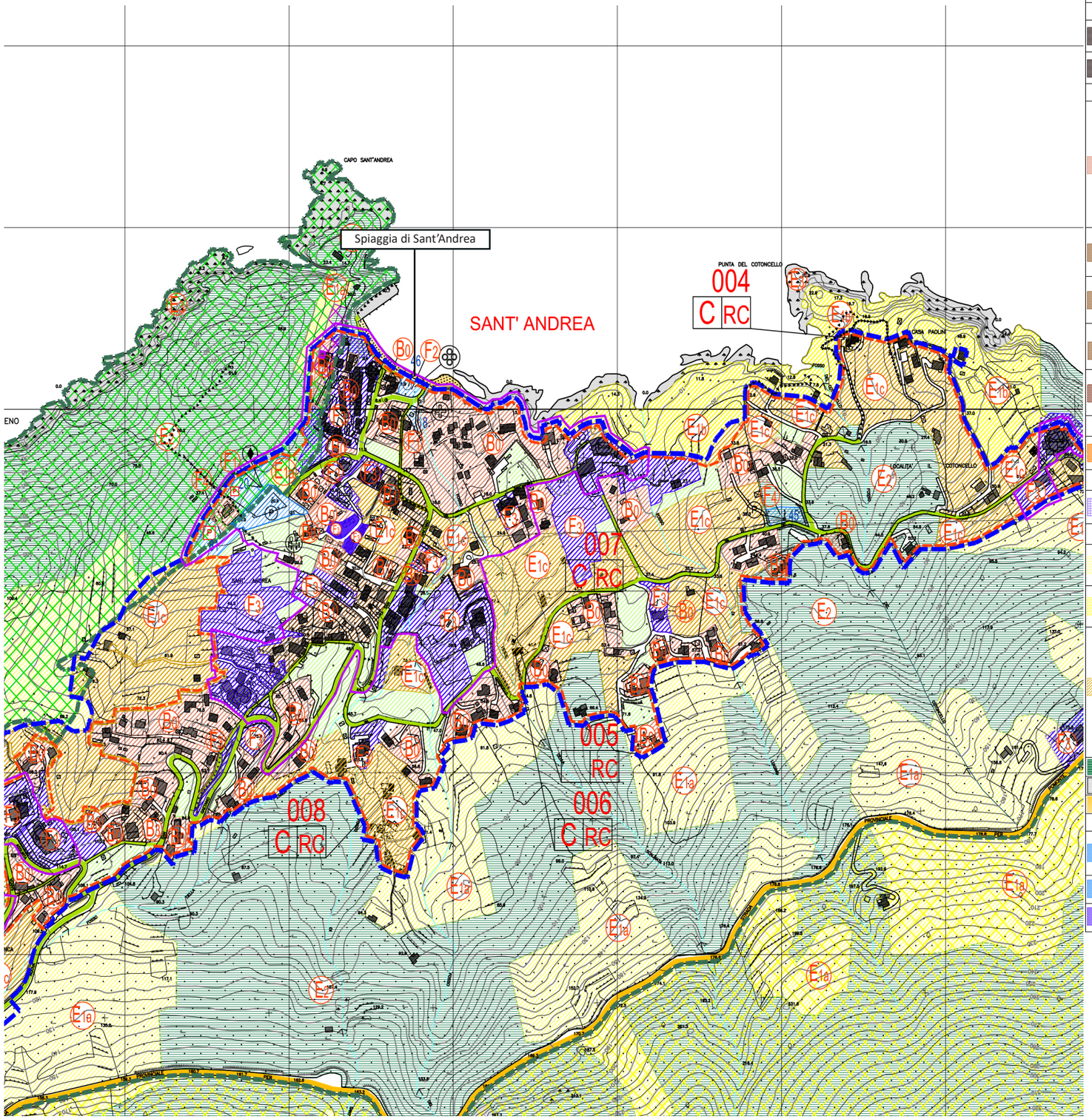
LEGENDA CON SIMBOLOGIA DI VARIANTE

SIMBOLI PER ATTREZZATURE E SERVIZI

ESIST.	PROG.	Denominazione	ESIST.	PROG.	Denominazione
		ASILO NIDO			CENTRO RICREATIVO O CULTURALE
		SCUOLA MATERNA			ALBERGO
		SCUOLA ELEMENTARE			ATTREZZATURA TURISTICO–RICETTIVA
		SCUOLA MEDIA			CAMPEGGIO
		MUNICIPIO			ATTREZZATURA COMMERCIALE
		UFFICIO PUBBLICO			ATTREZZATURA PER IL TERZIARIO E SERVIZI
		BIBLIOTECA COMUNALE			VERDE ATTREZZATO
		EDIFICIO DI CULTO			DISTRIBUTORE CARBURANTI
		ATTREZZATURA SOCIO–SANITARIA			ATTREZZATURE SPORTIVE
		UFFICIO POSTALE			CAMPO DA GIOCO
		CENTRALE TELEFONICA			CAMPO DA GOLF
		PARCHEGGIO PUBBLICO			PISCINA
		IMPIANTO DI DEPURAZIONE			PALESTRA
		IMPIANTO ACQUEDOTTO			MANEGGIO
		IMPIANTO ENEL			AREA PER LA PROTEZIONE CIVILE
		IMPIANTO GAS METANO			CIMITERO (100 mt)
		MAGAZZINO COMUNALE			CARABINIERI



RU - Estratto Tav. 3.B3 - Carta della disciplina del suolo e degli edifici - Scala 1:5.000



ZONE URBANISTICHE

	A	CENTRI STORICI E AREE INTEGRATIVE — vedi art.20 N.T.A.
A1	A1	Centri Storici — vedi art.20 comma 7.1 N.T.A. Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui ai punti a), b), c), d). Per gli edifici di impianto posteriore al 1945 sono consentiti anche interventi di cui alle lettere e) e f), purchè preceduti dal parere preventivo della Commissione Edilizia
A2	A2	Area integrativa ai Centri Storici — vedi art.20 comma 7.2 N.T.A. Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui ai punti a), b), c), d). Per gli edifici di impianto posteriore al 1945 sono consentiti anche interventi di cui alle lettere e) e f), purchè preceduti dal parere preventivo della Commissione Edilizia
	B	DI SATURAZIONE O COMPLETAMENTO EDILIZIO — vedi art.21 9 N.T.A.
B0	B0	vedi art.21 comma 9.1 N.T.A. Sottozona costituita da insediamenti collocati in ambiente di alto valore paesistico, dotati di sufficienti urbanizzazioni e/o già completati dal punto di vista edilizio. Si prevedono interventi diretti su edifici ed aree esistenti secondo i seguenti parametri: a1 – incremento della superficie utile netta di tutte le Unità Abitative esistenti (di superficie inferiore) fino al raggiungimento di 70 mq. e comunque l'ampliamento volumetrico non dovrà eccedere il 20% del volume esistente; a2 – incremento del 30% della superficie utile netta per tutte le Unità Abitative esistenti di superficie inferiore a 70 mq. e comunque l'ampliamento volumetrico non dovrà eccedere il 20% del volume esistente; b – incremento del 25% della superficie utile netta per tutte le Unità Abitative esistenti ricomprese tra 70 e 110 mq. e comunque la superficie utile netta di ogni singola Unità Abitativa non potrà superare 130 mq. e comunque l'ampliamento volumetrico non dovrà eccedere il 20% del volume esistente. Indici urbanistici: R.C.30% – Hmax 6,5 – Piani F.T. n° 2
B1	B1	vedi art.21 comma 9.2 N.T.A. Sottozona caratterizzata da edifici con tipologie omogenee, di recente edificazione, senza caratteri arch.di particolare valore ma inseriti in ambiente meritevole di tutela. Si prevedono interventi diretti su edifici ed aree esistenti secondo i seguenti parametri: Indici urbanistici: I.f.= 0.8 R.C.= 35% H.max.= 6.5 mt Piani F.T. n° 2
B2	B2	vedi art.21 comma 9.2 N.T.A. Sottozona il cui carattere è già in gran parte determinato dal tipo delle costruzioni esistenti. Sono consentite costruzioni di tipo residenziale, ricettivo e commerciale. Si prevedono interventi diretti su edifici ed aree esistenti secondo i seguenti parametri: Indici urbanistici: I.f.= 1.0 mc/mq R.C.= 35% H.max.= 6.5 mt Piani F.T. n° 2
B3	B3	vedi art.21 comma 9.3 N.T.A. Sottozona il cui carattere è già in gran parte determinato dal tipo delle costruzioni esistenti. Sono consentite costruzioni di tipo residenziale, ricettivo e commerciale. Si prevedono interventi diretti su edifici ed aree esistenti secondo i seguenti parametri: Indici urbanistici: I.f.= 1.5 mc/mq R.C.= 35% H.max.= 6.5 mt Piani F.T. n° 2
B4	B4	vedi art.21 comma 9.4 N.T.A. Ex Sottozona destinata ad attrezzature pubbliche e private a carattere turistico, commerciale,assistenziale, culturale e ricreativo, oggetto di singoli interventi o di piani di attuazione del vecchio strumento urbanistico.
	C	ZONE OMOGENEE C – Aree di completamento e di trasformazione urbanistica
C	C	Aree di completamento urbanistico — vedi art.22 N.T.A.
	D	INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI — vedi art.23 N.T.A.
D	D	Sottozona di vecchia edificazione, ove sono ammessi e incentivati interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia in sostituzione di volumi preesistenti allo scopo di riorganizzare complessivamente i lotti, migliorare la viabilità e gli accessi, riqualificare ambientalmente e paesaggisticamente l'intera area, senza aumento di volume.
	E	AGRICOLE – EXTRAURBANE — vedi art.24 N.T.A.
E1a	E1a	AREE AD ESCLUSIVA FUNZIONE AGRICOLA — vedi art.25 comma 2 N.T.A. E' ammesso il recupero di ex edifici agricoli, non più utilizzabili per fini agricoli, a fini residenziali o per agriturismo; sono ammessi inoltre interventi diretti su edifici esistenti con destinazione d'uso residenziale o non agricola con possibilità di essere recuperati ai soli fini residenziali.
E1b	E1b	AREE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA — vedi art.25 comma 3 N.T.A. E' ammesso il recupero di ex edifici agricoli, non più utilizzabili per fini agricoli, a fini residenziali o per agriturismo; sono ammessi inoltre interventi diretti su edifici esistenti con destinazione d'uso residenziale o non agricola con possibilità di essere recuperati ai soli fini residenziali.
E1c	E1c	AREE PERIRBANE PARZIALMENTE EDIFICATE — vedi art.25 comma 4 N.T.A. Si prevedono interventi diretti su edifici esistenti con destinazione d'uso residenziale o non agricola con possibilità di essere recuperati ai soli fini residenziali. Nei fabbricati che non presentano caratteristiche di particolare valore architettonico e/o ambientale, si ammettono, sulle singole Unità Abitative, ampliamenti volumetrici "una tantum", nei limiti seguenti: a1 – incremento della superficie utile netta di tutte le Unità Abitative esistenti (di superficie inferiore) fino al raggiungimento di 70 mq. e comunque l'ampliamento volumetrico non dovrà eccedere il 20% del volume esistente; a2 – incremento del 30% della superficie utile netta per tutte le Unità Abitative esistenti di superficie inferiore a 70 mq. e comunque l'ampliamento volumetrico non dovrà eccedere il 20% del volume esistente; b – incremento del 25% della superficie utile netta per tutte le Unità Abitative esistenti ricomprese tra 70 e 110 mq. e comunque la superficie utile netta di ogni singola Unità Abitativa non potrà superare 130 mq. e comunque l'ampliamento volumetrico non dovrà eccedere il 20% del volume esistente.
E2	E2	AREE BOSCATE — vedi art.26 N.T.A.
E3	E3	AREE CON AFFIORAMENTI ROCCIOSI — vedi art.27 N.T.A.
E4	E4	SPIAGGE — vedi art.28 N.T.A.
	F	ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE — vedi art.29 N.T.A.
F1	F1	vedi art.30 N.T.A. ATTREZZATURE PUBBLICHE E SERVIZI PUBBLICI DI INTERESSE URBANO E TERRITORIALE All'interno di essa è possibile ristrutturare e/o ampliare edifici esistenti o costruire ex novo edifici attinenti la specifica destinazione secondo indici funzionali
F2	F2	vedi art.31 N.T.A. VERDE PUBBLICO ATTREZZATO E VERDE SPORTIVO All'interno di essa è possibile ristrutturare e/o ampliare edifici esistenti o costruire ex novo edifici attinenti la specifica destinazione secondo indici funzionali
F3	F3	vedi art.32 N.T.A. COMPLESSI TURISTICO–RICETTIVI All'interno di essa è possibile ristrutturare e/o ampliare edifici esistenti o costruire ex novo edifici attinenti la specifica destinazione secondo indici funzionali
F4	F4	PARCHEGGI PUBBLICI — vedi art.33 N.T.A.
		ZONE A VERDE PRIVATO — vedi art.34 N.T.A. Si prevede la conservazione e valorizzazione del verde adiacente agli edifici esistenti o di progetto
		AREE DA ASSOGGETTARE A PIANI DI RECUPERO — vedi art.35 N.T.A. Parti del territorio parzialmente o totalmente edificate con ingombri impropri del lotto e destinazioni miste da assoggettare a Piani di Recupero ai sensi dell' articolo n°28 L.n°457 del 5 Agosto 1978
		vedi art.36 N.T.A. AREE DI PROTEZIONE PAESISTICA, STORICO–AMBIENTALE E ARCHEOLOGICA
		AREA DI RISPETTO CIMITERIALE — vedi art.37 N.T.A.
	② ⓧ	AREE NUMERATE CHE CONCORRONO AL CALCOLO DEGLI STANDARDS

VIABILITA'

	STRADE PROVINCIALI — vedi art.5 comma 8.a1 N.T.A.
	STRADE COMUNALI — vedi art.5 comma 8.a2 N.T.A.
	VIABILITÀ E TRACCIATI STORICI, STRADE VICINALI, CAMPESTRI E/O SENTIERI DI USO PUBBLICO — vedi art.5 comma 8.a3 N.T.A.
	PERCORSI PEDONALI E PISTE CICLABILI PUBBLICHE — vedi art.5 comma 8.b6 N.T.A.
	FILARI ALBERATI — vedi art.34 comma 4 N.T.A.

PERIMETRAZIONI

	PERIMETRO CENTRO STORICO
	PERIMETRO DEI CENTRI ABITATI AI SENSI DELL'ART.17 DELLA L.765/67 E DELL'ART.4 DEL D.LGS. 285/92 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI.
	PERIMETRO U.T.O.E.
	TERRITORIO URBANIZZATO
	PERIMETRI ZONIZZAZIONE DEL PARCO NAZIONALE di cui alla legge 394 del 1991
A	Zona di riserva integrale — vedi art.17 N.T.A.–PARCO
B	Zona di riserva generale orientata — vedi art.18 N.T.A.–PARCO
C	Zona di protezione — vedi art.19 N.T.A.–PARCO
D	Zona di promozione economica e sociale — vedi art.20 N.T.A.–PARCO
De	vedi art.20 comma 8 N.T.A.–PARCO Zona interessata dal Progetto Sviluppo Ecoturismo
	CONFINE COMUNALE

AGGIORNAMENTO SPEDITIVO DELLA BASE CARTOGRAFICA

	LOCALIZZAZIONE DEGLI EDIFICI GIA' REALIZZATI ALL'ANNO 2014 NON PRESENTI NELLA CARTOGRAFIA DI BASE
	LOCALIZZAZIONE DEGLI EDIFICI FACENTI PARTE DI INTERVENTI GIA' CONVENZIONATI E/O CONCESSIONATI IN ITINERE
	PLANIVOLUMETRICI DEGLI EDIFICI FACENTI PARTE DELLE PREVISIONI DI NUOVI COMAPARTI

CLASSIFICAZIONE PATRIMONIO EDILIZIO

GIUDIZIO DI VALORE ARCHITETTONICO ED AMBIENTALE

A	Elenco A: edifici di rilevante valore architettonico ed ambientale.
B	Elenco B: edifici di valore architettonico ed ambientale.
C	Elenco C: edifici di modesto valore architettonico ed ambientale.
	Edifici di valore architettonico ed ambientale nullo.

CATEGORIE DEGLI INTERVENTI CONSENTITI

MO	Manutenzione ordinaria.
MS	Manutenzione straordinaria.
R	Restauro.
SE	Sostituzione Edilizia
R1 R2 R3	Ristrutturazione edilizia.
RC	Risanamento conservativo.

000 — Numero della scheda di rilevamento.

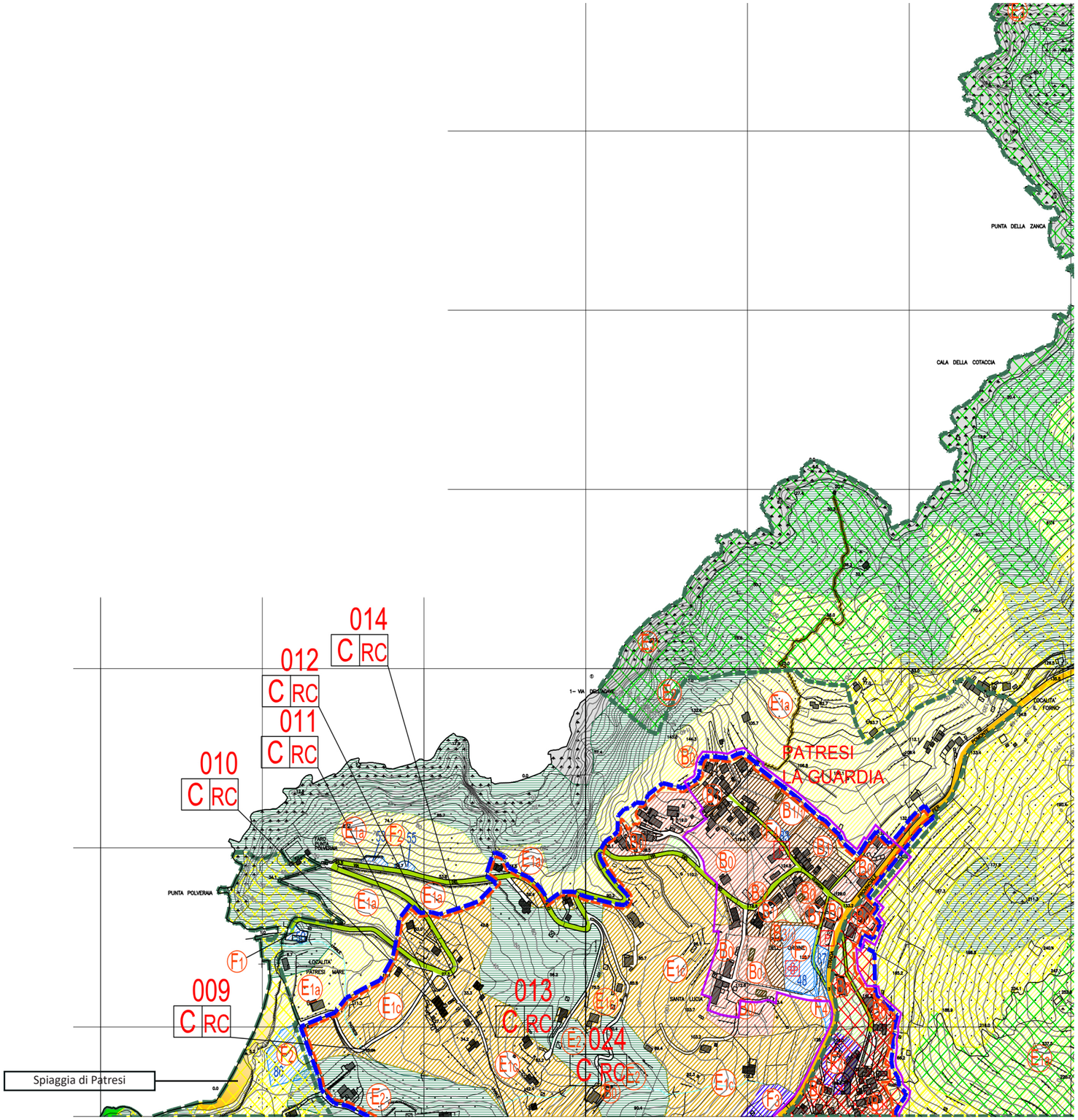
UNITA' EDILIZIA OGGETTO DI SCHEDA DI RILEVAMENTO

LEGENDA CON SIMBOLOGIA DI VARIANTE

SIMBOLI PER ATTREZZATURE E SERVIZI

ESIST.	PROG.	Denominazione	ESIST.	PROG.	Denominazione
		ASILO NIDO			CENTRO RICREATIVO O CULTURALE
		SCUOLA MATERNA			ALBERGO
		SCUOLA ELEMENTARE			ATTREZZATURA TURISTICO–RICETTIVA
		SCUOLA MEDIA			CAMPEGGIO
		MUNICIPIO			ATTREZZATURA COMMERCIALE
		UFFICIO PUBBLICO			ATTREZZATURA PER IL TERZIARIO E SERVIZI
		BIBLIOTECA COMUNALE			VERDE ATTREZZATO
		EDIFICIO DI CULTO			DISTRIBUTORE CARBURANTI
		ATTREZZATURA SOCIO–SANITARIA			ATTREZZATURE SPORTIVE
		UFFICIO POSTALE			CAMPO DA GIOCO
		CENTRALE TELEFONICA			CAMPO DA GOLF
		PARCHEGGIO PUBBLICO			PISCINA
		IMPIANTO DI DEPURAZIONE			PALESTRA
		IMPIANTO ACQUEDOTTO			MANEGGIO
		IMPIANTO ENEL			AREA PER LA PROTEZIONE CIVILE
		IMPIANTO GAS METANO			CIMITERO (100 mt)
		MAGAZZINO COMUNALE			CARABINIERI

RU - Estratto Tav. 3.B3 - Carta della disciplina del suolo e degli edifici - Scala 1:5.000



ZONE URBANISTICHE

	A	CENTRI STORICI E AREE INTEGRATIVE — vedi art.20 N.T.A.
A1	A1	Centri Storici — vedi art.20 comma 7.1 N.T.A. Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui ai punti a), b), c), d). Per gli edifici di impianto posteriore al 1945 sono consentiti anche interventi di cui alle lettere e) e f), purchè preceduti dal parere preventivo della Commissione Edilizia
A2	A2	Aree integrative ai Centri Storici — vedi art.20 comma 7.2 N.T.A. Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui ai punti a), b), c), d). Per gli edifici di impianto posteriore al 1945 sono consentiti anche interventi di cui alle lettere e) e f), purchè preceduti dal parere preventivo della Commissione Edilizia
	B	DI SATURAZIONE O COMPLETAMENTO EDILIZIO — vedi art.21 9 N.T.A.
B0	B0	vedi art.21 comma 9.1 N.T.A. Sottozona costituita da insediamenti collocati in ambiente di alto valore paesistico, dotati di sufficienti urbanizzazioni e/o già completati dal punto di vista edilizio Si prevedono interventi diretti su edifici ed aree esistenti secondo i seguenti parametri: a1 – incremento della superficie utile netta di tutte le Unità Abitative esistenti (di superficie inferiore) fino al raggiungimento di 70 mq. e comunque l'ampliamento volumetrico non dovrà eccedere il 20% del volume esistente; a2 – incremento del 30% della superficie utile netta per tutte le Unità Abitative esistenti di superficie inferiore a 70 mq. e comunque l'ampliamento volumetrico non dovrà eccedere il 20% del volume esistente; b – incremento del 25% della superficie utile netta per tutte le Unità Abitative esistenti ricomprese tra 70 e 110 mq. e comunque la superficie utile netta di ogni singola Unità Abitativa non potrà superare 130 mq. e comunque l'ampliamento volumetrico non dovrà eccedere il 20% del volume esistente. Indici urbanistici: R.C.30% – Hmax 6,5 – Piani F.T. n° 2
B1	B1	vedi art.21 comma 9.2 N.T.A. Sottozona caratterizzata da edifici con tipologie omogenee, di recente edificazione, senza caratteri arch.di particolare valore ma inseriti in ambiente meritevole di tutela. Si prevedono interventi diretti su edifici ed aree esistenti secondo i seguenti parametri: Indici urbanistici: I.f.= 0.8 R.C.= 35% H.max.= 6.5 mt Piani F.T. n° 2
B2	B2	vedi art.21 comma 9.2 N.T.A. Sottozona il cui carattere è già in gran parte determinato dal tipo delle costruzioni esistenti. Sono consentite costruzioni di tipo residenziale, ricettivo e commerciale. Si prevedono interventi diretti su edifici ed aree esistenti secondo i seguenti parametri: Indici urbanistici: I.f.= 1.0 mc/mq R.C.= 35% H.max.= 6.5 mt Piani F.T. n° 2
B3	B3	vedi art.21 comma 9.3 N.T.A. Sottozona il cui carattere è già in gran parte determinato dal tipo delle costruzioni esistenti. Sono consentite costruzioni di tipo residenziale, ricettivo e commerciale. Si prevedono interventi diretti su edifici ed aree esistenti secondo i seguenti parametri: Indici urbanistici: I.f.= 1.5 mc/mq R.C.= 35% H.max.= 6.5 mt Piani F.T. n° 2
B4	B4	vedi art.21 comma 9.4 N.T.A. Ex Sottozona destinata ad attrezzature pubbliche e private a carattere turistico, commerciale,assistenziale, culturale e ricreativo, oggetto di singoli interventi o di piani di attuazione del vecchio strumento urbanistico.
	C	ZONE OMOGENEE C – Aree di completamento e di trasformazione urbanistica
C	C	Aree di completamento urbanistico — vedi art.22 N.T.A.
	D	INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI — vedi art.23 N.T.A.
D	D	Sottozona di vecchia edificazione, ove sono ammessi e incentivati interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia in sostituzione di volumi preesistenti allo scopo di riorganizzare complessivamente i lotti, migliorare la viabilità e gli accessi, riqualificare ambientalmente e paesaggisticamente l'intera area, senza aumento di volume.
	E	AGRICOLE – EXTRAURBANE — vedi art.24 N.T.A.
E1a	E1a	AREE AD ESCLUSIVA FUNZIONE AGRICOLA — vedi art.25 comma 2 N.T.A. E' ammesso il recupero di ex edifici agricoli, non più utilizzabili per fini agricoli, a fini residenziali o per agriturismo; sono ammessi inoltre interventi diretti su edifici esistenti con destinazione d'uso residenziale o non agricola con possibilità di essere recuperati ai soli fini residenziali.
E1b	E1b	AREE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA — vedi art.25 comma 3 N.T.A. E' ammesso il recupero di ex edifici agricoli, non più utilizzabili per fini agricoli, a fini residenziali o per agriturismo; sono ammessi inoltre interventi diretti su edifici esistenti con destinazione d'uso residenziale o non agricola con possibilità di essere recuperati ai soli fini residenziali.
E1c	E1c	AREE PERIRBANE PARZIALMENTE EDIFICATE — vedi art.25 comma 4 N.T.A. Si prevedono interventi diretti su edifici esistenti con destinazione d'uso residenziale o non agricola con possibilità di essere recuperati ai soli fini residenziali. Nei fabbricati che non presentano caratteristiche di particolare valore architettonico e/o ambientale, si ammettono, sulle singole Unità Abitative, ampliamenti volumetrici "una tantum", nei limiti seguenti: a1 – incremento della superficie utile netta di tutte le Unità Abitative esistenti (di superficie inferiore) fino al raggiungimento di 70 mq. e comunque l'ampliamento volumetrico non dovrà eccedere il 20% del volume esistente; a2 – incremento del 30% della superficie utile netta per tutte le Unità Abitative esistenti di superficie inferiore a 70 mq. e comunque l'ampliamento volumetrico non dovrà eccedere il 20% del volume esistente; b – incremento del 25% della superficie utile netta per tutte le Unità Abitative esistenti ricomprese tra 70 e 110 mq. e comunque la superficie utile netta di ogni singola Unità Abitativa non potrà superare 130 mq. e comunque l'ampliamento volumetrico non dovrà eccedere il 20% del volume esistente.
E2	E2	AREE BOSCATE — vedi art.26 N.T.A.
E3	E3	AREE CON AFFIORAMENTI ROCCIOSI — vedi art.27 N.T.A.
E4	E4	SPIAGGE — vedi art.28 N.T.A.
	F	ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE — vedi art.29 N.T.A.
F1	F1	vedi art.30 N.T.A. ATTREZZATURE PUBBLICHE E SERVIZI PUBBLICI DI INTERESSE URBANO E TERRITORIALE All'interno di essa è possibile ristrutturare e/o ampliare edifici esistenti o costruire ex novo edifici attinenti la specifica destinazione secondo indici funzionali
F2	F2	vedi art.31 N.T.A. VERDE PUBBLICO ATTREZZATO E VERDE SPORTIVO All'interno di essa è possibile ristrutturare e/o ampliare edifici esistenti o costruire ex novo edifici attinenti la specifica destinazione secondo indici funzionali
F3	F3	vedi art.32 N.T.A. COMPLESSI TURISTICO–RICETTIVI All'interno di essa è possibile ristrutturare e/o ampliare edifici esistenti o costruire ex novo edifici attinenti la specifica destinazione secondo indici funzionali
F4	F4	PARCHEGGI PUBBLICI — vedi art.33 N.T.A.
		ZONE A VERDE PRIVATO — vedi art.34 N.T.A. Si prevede la conservazione e valorizzazione del verde adiacente agli edifici esistenti o di progetto
		AREE DA ASSOGGETTARE A PIANI DI RECUPERO — vedi art.35 N.T.A. Parti del territorio parzialmente o totalmente edificate con ingombri impropri del lotto e destinazioni miste da assoggettare o Piani di Recupero ai sensi dell' articolo n°28 L.n°457 del 5 Agosto 1978
		vedi art.36 N.T.A. AREE DI PROTEZIONE PAESISTICA, STORICO–AMBIENTALE E ARCHEOLOGICA
		AREA DI RISPETTO CIMITERIALE — vedi art.37 N.T.A.
	② ⓧ	AREE NUMERATE CHE CONCORRONO AL CALCOLO DEGLI STANDARDS

VIABILITA'

	STRADE PROVINCIALI — vedi art.5 comma 8.a1 N.T.A.
	STRADE COMUNALI — vedi art.5 comma 8.a2 N.T.A.
	VIABILITÀ E TRACCIATI STORICI, STRADE VICINALI, CAMPESTRI E/O SENTIERI DI USO PUBBLICO — vedi art.5 comma 8.a3 N.T.A.
	PERCORSI PEDONALI E PISTE CICLABILI PUBBLICHE — vedi art.5 comma 8.b6 N.T.A.
	FILARI ALBERATI — vedi art.34 comma 4 N.T.A.

PERIMETRAZIONI

	PERIMETRO CENTRO STORICO
	PERIMETRO DEI CENTRI ABITATI AI SENSI DELL'ART.17 DELLA L.765/67 E DELL'ART.4 DEL D.LGS. 285/92 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI.
	PERIMETRO U.T.O.E.
	TERRITORIO URBANIZZATO
	PERIMETRI ZONIZZAZIONE DEL PARCO NAZIONALE di cui alla legge 394 del 1991
A	Zona di riserva integrale — vedi art.17 N.T.A.–PARCO
B	Zona di riserva generale orientata — vedi art.18 N.T.A.–PARCO
C	Zona di protezione — vedi art.19 N.T.A.–PARCO
D	Zona di promozione economica e sociale — vedi art.20 N.T.A.–PARCO
De	vedi art.20 comma 8 N.T.A.–PARCO Zona interessata dal Progetto Sviluppo Ecoturismo
	CONFINE COMUNALE

AGGIORNAMENTO SPEDITIVO DELLA BASE CARTOGRAFICA

	LOCALIZZAZIONE DEGLI EDIFICI GIA' REALIZZATI ALL'ANNO 2014 NON PRESENTI NELLA CARTOGRAFIA DI BASE
	LOCALIZZAZIONE DEGLI EDIFICI FACENTI PARTE DI INTERVENTI GIA' CONVENZIONATI E/O CONCESSIONATI IN ITINERE
	PLANIVOLUMETRICI DEGLI EDIFICI FACENTI PARTE DELLE PREVISIONI DI NUOVI COMPARTI

CLASSIFICAZIONE PATRIMONIO EDILIZIO

GIUDIZIO DI VALORE ARCHITETTONICO ED AMBIENTALE

A	Elenco A: edifici di rilevante valore architettonico ed ambientale.
B	Elenco B: edifici di valore architettonico ed ambientale.
C	Elenco C: edifici di modesto valore architettonico ed ambientale.
	Edifici di valore architettonico ed ambientale nullo.

CATEGORIE DEGLI INTERVENTI CONSENTITI

MO	Manutenzione ordinaria.
MS	Manutenzione straordinaria.
R	Restauro.
SE	Sostituzione Edilizia
R1 R2 R3	Ristrutturazione edilizia.
RC	Risanamento conservativo.

000 — Numero della scheda di rilevamento.

UNITA' EDILIZIA OGGETTO DI SCHEDA DI RILEVAMENTO

LEGENDA CON SIMBOLOGIA DI VARIANTE

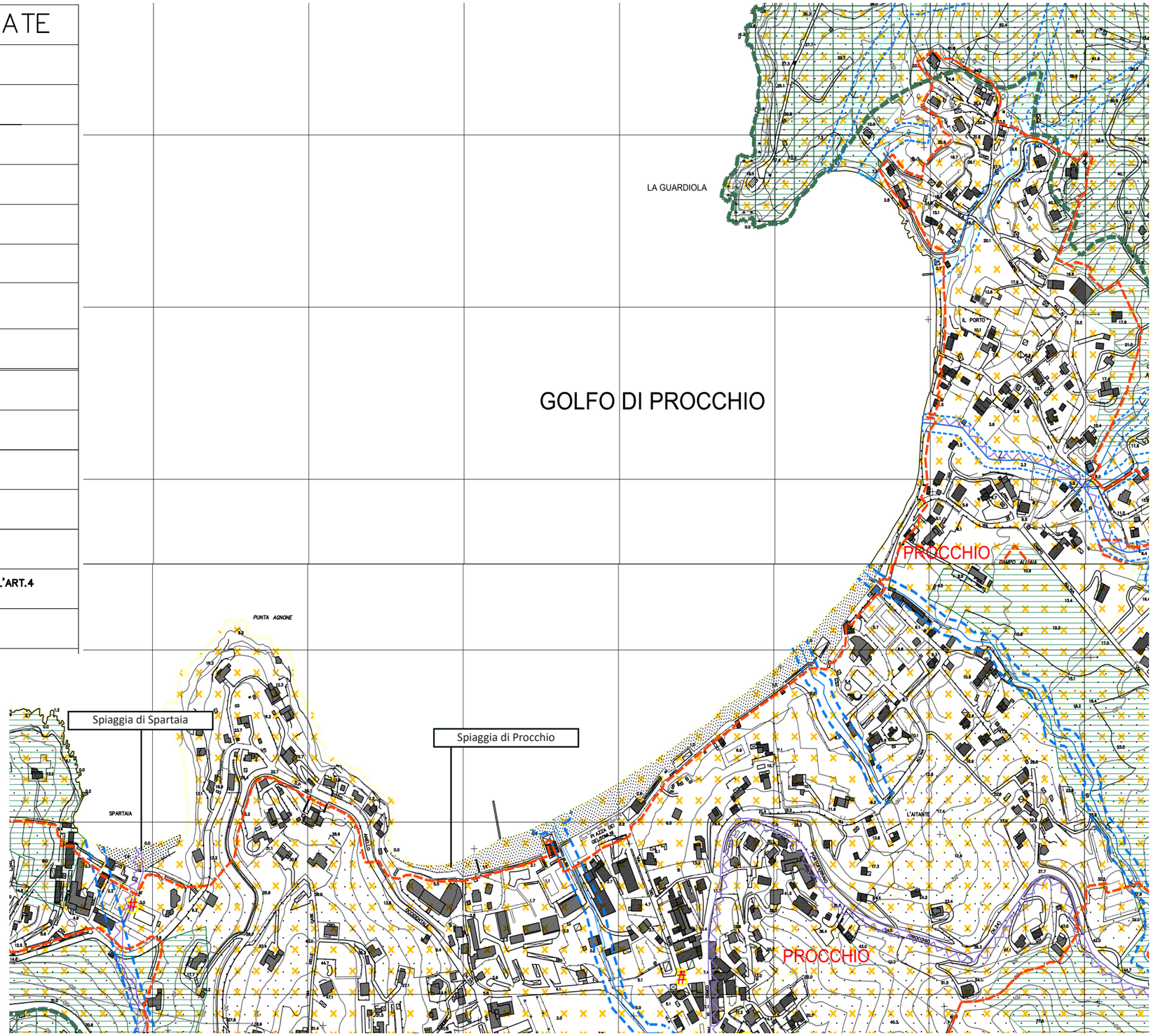
SIMBOLI PER ATTREZZATURE E SERVIZI

ESIST.	PROG.	Denominazione	ESIST.	PROG.	Denominazione
		ASILO NIDO			CENTRO RICREATIVO O CULTURALE
		SCUOLA MATERNA			ALBERGO
		SCUOLA ELEMENTARE			ATTREZZATURA TURISTICO–RICETTIVA
		SCUOLA MEDIA			CAMPEGGIO
		MUNICIPIO			ATTREZZATURA COMMERCIALE
		UFFICIO PUBBLICO			ATTREZZATURA PER IL TERZIARIO E SERVIZI
		BIBLIOTECA COMUNALE			VERDE ATTREZZATO
		EDIFICIO DI CULTO			DISTRIBUTORE CARBURANTI
		ATTREZZATURA SOCIO–SANITARIA			ATTREZZATURE SPORTIVE
		UFFICIO POSTALE			CAMPO DA GIOCO
		CENTRALE TELEFONICA			CAMPO DA GOLF
		PARCHEGGIO PUBBLICO			PISCINA
		IMPIANTO DI DEPURAZIONE			PALESTRA
		IMPIANTO ACQUEDOTTO			MANEGGIO
		IMPIANTO ENEL			AREA PER LA PROTEZIONE CIVILE
		IMPIANTO GAS METANO			CIMITERO (100 mt)
		MAGAZZINO COMUNALE			CARABINIERI

RU - Estratto Tav. 4.B1 e B2 - Carta de vincoli - Scala 1:5.000

PERIMETRAZIONE DELLE AREE VINCOLATE

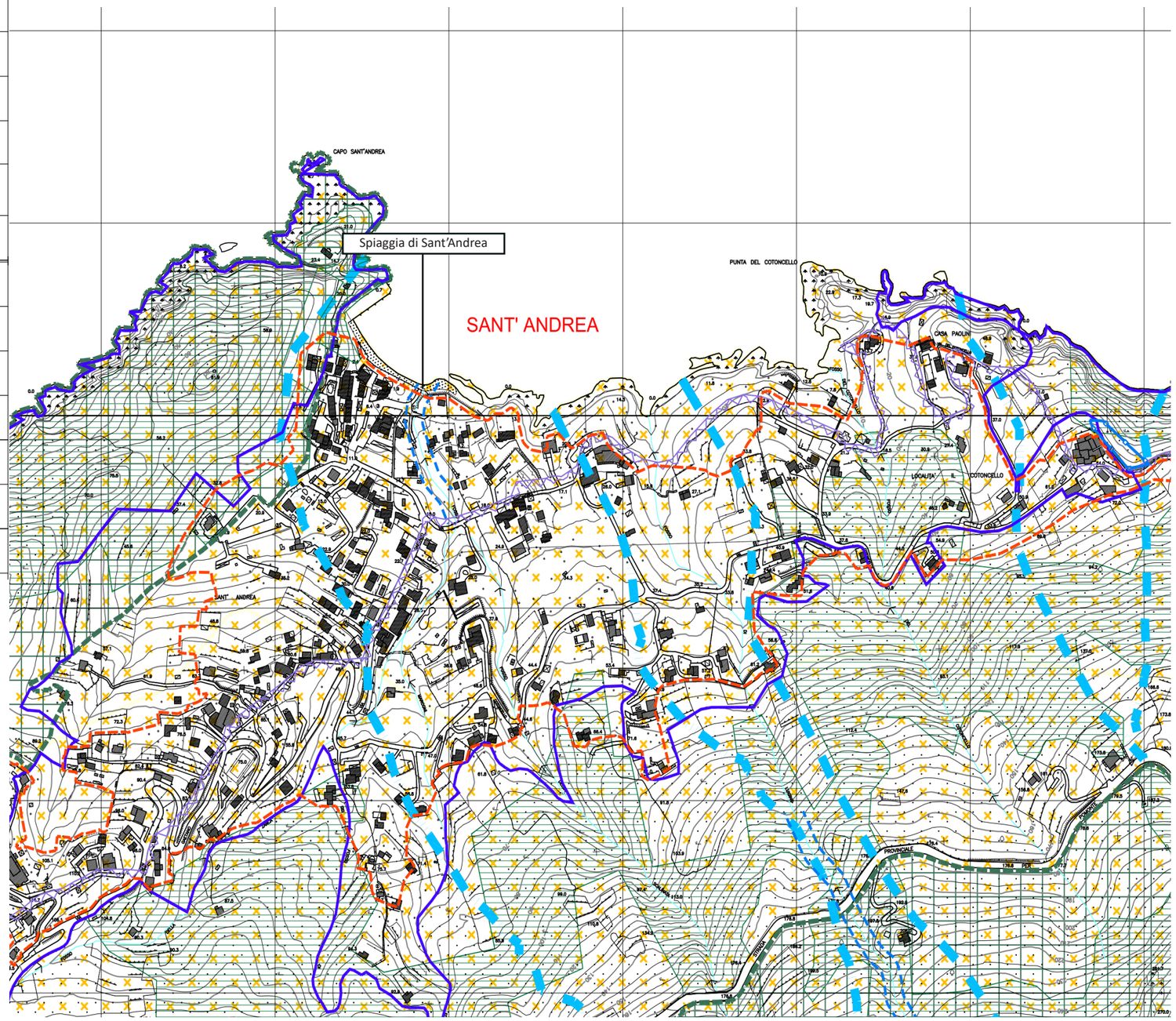
	Aree di protezione Paesistica – Storico – Ambientale e Archeologica (Art. 35 N.T.A.)
	PARCO NAZIONALE di cui alla legge 394 del 1991 (Art. 42 N.T.A.)
	PERIMETRO AREE Z.P.S. – ZONA PROTEZIONE SPECIALE (Art. 43 N.T.A.)
	Aree boschive e forestali (Art. 25 N.T.A.)
	AREE A VINCOLO IDROGEOLOGICO (Art. 37 N.T.A.)
	AFFIORAMENTI ROCCIOSI (Art. 26 N.T.A.)
"A1"	**RETICOLO DEI CORSI D'ACQUA: AMBITO "A1" di ASSOLUTA PROTEZIONE vedi art.2 D.C.R. 230 del 1994 e art. 39 delle N.T.A. della Variante.**
#	**PUNTI CRITICI NOTI: PONTI E TOMBAMENTI TRATTI DAL P.A.I.**
	FASCIA DI RISPETTO COSTIERA. D.Lgs. n° 42/2004 art.142
	FASCIA DI RISPETTO FLUVIALE. D.Lgs. n° 42/2004 art.142
	FASCIA DI RISPETTO LUNGO IL TRACCIATO DELLA FUNIVIA
	EDIFICI DI RILEVANTE VALORE ARCHITETTONICO, STORICO E ARTISTICO D.L. n° 42/2004 art.10 (Ex L. 1089/39)
	CONFINE COMUNALE
	PERIMETRO DEI CENTRI ABITATI AI SENSI DELL'ART.17 DELLA L.765/67 E DELL'ART.4 DEL D.Lgs. n° 285/92 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI.
	Insediamenti storici: "CENTRI STORICI E AREE INTEGRATIVE" (Art. 20 N.T.A.)



RU - Estratto Tav. 4.B3 - Carta de vincoli - Scala 1:5.000

PERIMETRAZIONE DELLE AREE VINCOLATE

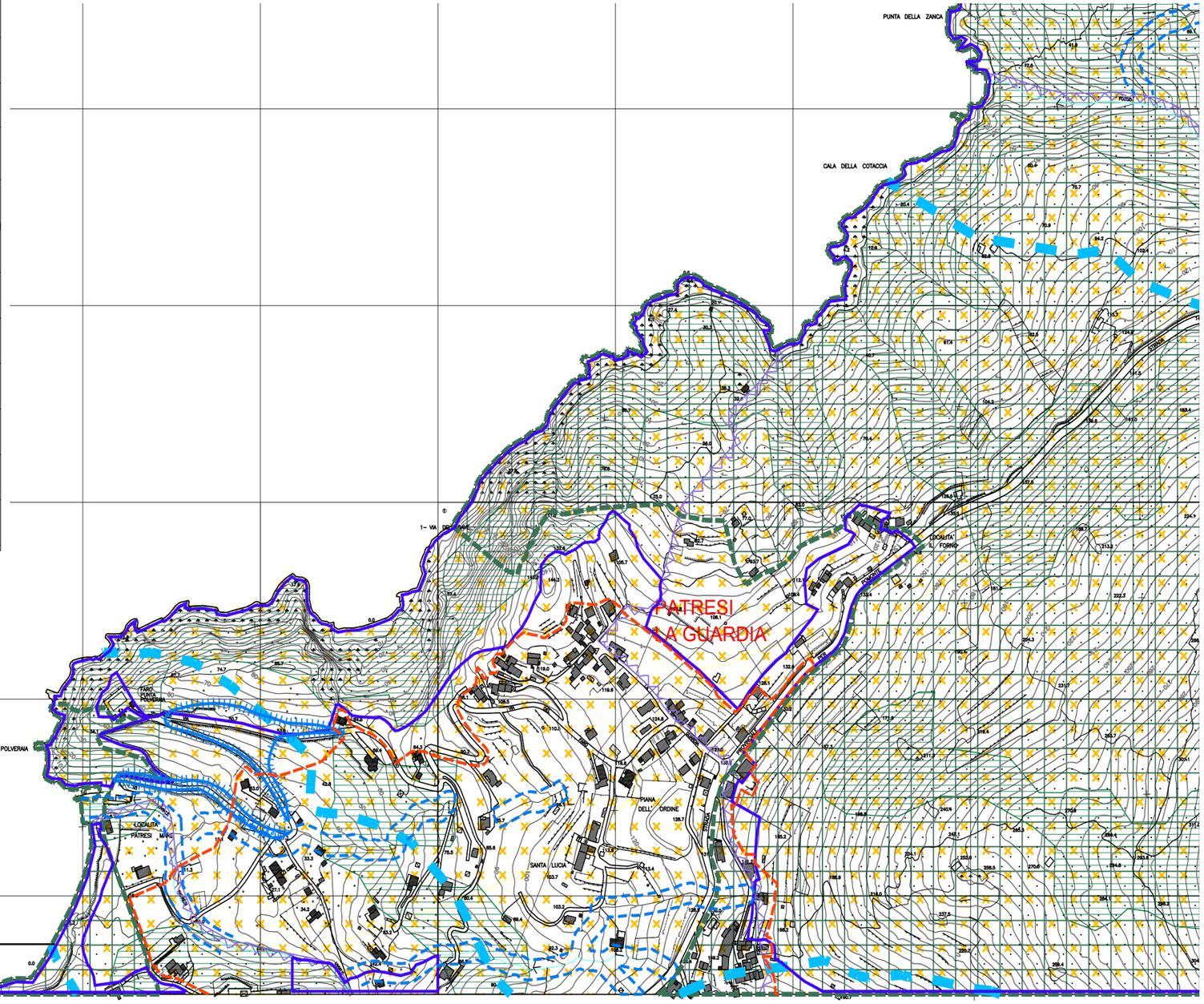
	Aree di protezione Paesistica – Storico – Ambientale e Archeologica (Art. 35 N.T.A.)
	PARCO NAZIONALE di cui alla legge 394 del 1991 (Art. 42 N.T.A.)
	PERIMETRO AREE Z.P.S. – ZONA PROTEZIONE SPECIALE (Art. 43 N.T.A.)
	Aree boschive e forestali (Art. 25 N.T.A.)
	AREE A VINCOLO IDROGEOLOGICO (Art. 37 N.T.A.)
	AFFIORAMENTI ROCCIOSI (Art. 26 N.T.A.)
"A1"	**RETICOLO DEI CORSI D'ACQUA: AMBITO "A1" di ASSOLUTA PROTEZIONE vedi art.2 D.C.R. 230 del 1994 e art. 39 delle N.T.A. della Variante.**
#	**PUNTI CRITICI NOTI: PONTI E TOMBAMENTI TRATTI DAL P.A.I.**
	FASCIA DI RISPETTO COSTIERA. D.Lgs. n° 42/2004 art.142
	FASCIA DI RISPETTO FLUVIALE. D.Lgs. n° 42/2004 art.142
	FASCIA DI RISPETTO LUNGO IL TRACCIATO DELLA FUNIVIA
	EDIFICI DI RILEVANTE VALORE ARCHITETTONICO, STORICO E ARTISTICO D.L. n° 42/2004 art.10 (Ex L. 1089/39)
	CONFINE COMUNALE
	PERIMETRO DEI CENTRI ABITATI AI SENSI DELL'ART.17 DELLA L.765/67 E DELL'ART.4 DEL D.Lgs. n° 285/92 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI.
	Insediamenti storici: "CENTRI STORICI E AREE INTEGRATIVE" (Art. 20 N.T.A.)



RU - Estratto Tav. 4.B3 - Carta de vincoli - Scala 1:5.000

PERIMETRAZIONE DELLE AREE VINCOLATE

	Aree di protezione Paesistica – Storico – Ambientale e Archeologica (Art. 35 N.T.A.)
	PARCO NAZIONALE di cui alla legge 394 del 1991 (Art. 42 N.T.A.)
	PERIMETRO AREE Z.P.S. – ZONA PROTEZIONE SPECIALE (Art. 43 N.T.A.)
	Aree boschive e forestali (Art. 25 N.T.A.)
	AREE A VINCOLO IDROGEOLOGICO (Art. 37 N.T.A.)
	AFFIORAMENTI ROCCIOSI (Art. 26 N.T.A.)
A1	**RETICOLO DEI CORSI D'ACQUA: AMBITO "A1" di ASSOLUTA PROTEZIONE vedi art.2 D.C.R. 230 del 1994 e art. 39 delle N.T.A. della Variante.**
#	**PUNTI CRITICI NOTI: PONTI E TOMBAMENTI TRATTI DAL P.A.I.**
	FASCIA DI RISPETTO COSTIERA. D.Lgs. n° 42/2004 art.142
	FASCIA DI RISPETTO FLUVIALE. D.Lgs. n° 42/2004 art.142
	FASCIA DI RISPETTO LUNGO IL TRACCIATO DELLA FUNIVIA
	EDIFICI DI RILEVANTE VALORE ARCHITETTONICO, STORICO E ARTISTICO D.L. n° 42/2004 art.10 (Ex L. 1089/39)
	CONFINE COMUNALE
	PERIMETRO DEI CENTRI ABITATI AI SENSI DELL'ART.17 DELLA L.765/67 E DELL'ART.4 DEL D.Lgs. n° 285/92 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI.
	Insediamenti storici: "CENTRI STORICI E AREE INTEGRATIVE" (Art. 20 N.T.A.)



GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE COMUNALE

3. Il Piano Strutturale Intercomunale adottato

Il Piano Strutturale Intercomunale adottato

Il Comune di Marciana, insieme al Comune di Marciana Marina, ha adottato con Deliberazione C.C. n° 48 il 30.07.2021 il Piano Strutturale Intercomunale.

Il nuovo P.S.I. suddivide il Comune di Marciana in due Sistemi Territoriali e per ciascuno dei quali stabilisce gli obiettivi generali e gli obiettivi specifici, attraverso la suddivisione in Sub-Sistemi e Unità Territoriali Organiche Elementari – U.T.O.E., e gli indirizzi di gestione.

1. Sistema Territoriale Ambientale della Costa
2. Sistema Territoriale dell'Entroterra

Art. 13 – 1 - Sistema Territoriale della Fascia Costiera
Il "Sistema Territoriale della Fascia Costiera" è confinato a valle del tracciato della strada provinciale, nel tratto che va da Pomonte a S. Andrea, mentre, la restante parte si attesta sulla curva di livello di quota ml. 300.00, sovrastante la quale iniziano le propaggini collinari vere e proprie; per quanto riguarda la zona di Procchio, il carattere pianeggiante del terreno e le maggiori dimensioni del Centro Abitato, ne spostano i confini più all'interno.
La configurazione attuale dei Centri Abitati facenti parte di tale Sistema è costituita da nuclei a bassa densità con un centro urbano scarsamente riconoscibile. Tale carattere contribuisce, da una parte, ad un effetto di integrazione dell'elemento antropico-urbano rispetto al paesaggio naturale, dall'altra prefigura un limite alla definizione di luoghi centrali caratterizzanti i Centri Abitati e allo sviluppo di servizi necessari alla popolazione residente e a quella turistica.
Il "Sistema Territoriale della Fascia Costiera" contiene il "Sub-Sistema della Costa Agricolo ed Ambientale" e la maggioranza delle U.T.O.E (Centri Abitati), che si alternano lungo la costa, da est ad ovest: U.T.O.E 1:Pomonte, U.T.O.E 2.Chiessi, U.T.O.E 3 Patresi – La Guardia – Colle d'Orano, U.T.O.E 4.Zanca – Sant'Andrea, U.T.O.E 3 La Cala, U.T.O.E 1.Paese – Marciana Marina - Porto, U.T.O.E 2.Capitella – Marciana Marina Alta, U.T.O.E 4.Il Bagno – Sprizze – I Pini e U.T.O.E 5 Procchio

Tutti gli arenili oggetto di variante ricadono nel *Sub- Sistema della Costa Agricoo ed Ambientale*, Sant'Andrea anche nell' *UTOE 4 Zanca - Sant'Andrea* e Procchio in parte nell' *UTOE 5 Procchio*.

Art. 14 – 1.1- Sub-Sistema della Costa Agricolo ed Ambientale
Il 1.1 - Sub-Sistema della Costa Agricolo ed Ambientale è formato da due diversi Ambiti costituenti quest'area territoriale: il primo è quello della fascia prettamente costiera, ed è rappresentato da una teoria di spiagge e rocce di varia natura e di diversa accessibilità e fruibilità; il secondo ha caratteristiche di "area a prevalente funzione agricola".

Ambito Costiero
In tale Ambito sono previsti, per quanto riguarda la sua componente ambientale, interventi di salvaguardia e tutela, in particolare delle essenze arboree spontanee, i P.O. disciplineranno la sostituzione programmata delle essenze non autoctone e delle macchie, e la valorizzazione dei caratteri ambientali della costa.

Ambito prevalentemente Agricolo Ambientale
Gli obiettivi principali sono quelli della conservazione e valorizzazione ambientale, dello sviluppo dell'attività agricola da tempo in stato di parziale abbandono e della valorizzazione del rapporto paesaggistico-funzionale con gli insediamenti urbani presenti lungo la costa, particolarmente interessati da un flusso consistente di turisti.

Inoltre tale Ambito comprende una tipologia di insediamento, tipica della campagna elbana, che individua insediamenti edilizi non strutturati ma diffusi sul territorio in zone che hanno perso in gran parte la loro valenza agricola e che sono interessate ormai da fenomeni periurbani che danno luogo ad un modello insediativo peculiare che presenta caratteristiche sia dell'urbano che della campagna.

Tali aree sono costituite da ambiti, anche estesi, nei quali l'attività agricola ha carattere marginale, prevalentemente caratterizzati da una edificazione civile discontinua ma diffusa e dalla presenza, seppur carente, di urbanizzazione primaria. L'attività agricola residua è pertanto da tutelare come presidio ambientale del territorio, ma non esistono più le condizioni per una sua reintroduzione nei terreni annessi alle numerose costruzioni residenziali.

Obiettivi strategici previsti all'interno del 1.1- Sub-Sistema della Costa Agricolo ed Ambientale
In particolare il P.S.I. individua obiettivi strategici relativi alla salvaguardia e al consolidamento ed incremento della qualità dell'ambiente naturale, quali:

1) Il mantenimento dell'assetto paesaggistico e ambientale.
2) Il risanamento delle aree in dissesto idro-geomorfologico.
3) Il mantenimento e potenziamento delle diversità biologiche.
4) La tutela del paesaggio rurale, individuato come sistema in grado di sostenere produzioni di qualità e di mantenere integra la sua capacità di protezione dei caratteri salienti del paesaggio.
5) Lo sviluppo dei servizi legati al turismo, alla balneazione e alla nautica.
6) L'incentivazione alla creazione di "punti di ormeggio", interventi a basso impatto ambientale e con un costo limitato.
7) L'incentivazione e sviluppo del piccolo cabotaggio lungo la costa, a servizio del turismo, con lo scopo di creare un vero e proprio servizio di linea per trasportare i turisti o i bagnanti lungo tratti di costa difficilmente accessibili da terra, andando così anche ad alleggerire il traffico veicolare privato.

Indirizzi programmatici e Disciplina per la redazione dei Piani Operativi
Inoltre, all'interno del Sub-sistema, si individua la seguente disciplina come indirizzo programmatico per la redazione dei P.O.:

- è prescritta la salvaguardia sostanziale degli assetti edilizi, urbanistici e vegetazionali, nella loro generale caratterizzazione formale e tipologica, per quanto attiene al carico insediativo, all'impiego di materiali, tecnologie, caratteristiche costruttive, finiture, arredi vegetazionali, sistemazioni esterne.
- Sono vietate a titolo di esemplificazione le trasformazioni morfologiche, ambientali e vegetazionali, le modificazioni degli assetti colturali e vegetazionali paesaggisticamente e storicamente significativi.
- È vietato l'impianto di discariche, gli ammassi di materiali e rottami.
- Non sono ammessi movimenti di terra con profondità superiore ai cm. 100 senza specifica autorizzazione comunale.
- Fatto salvo quanto prescritto dallo studio idrologico idraulico, che costituisce parte integrante del presente P.S.I. sono vietate opere di copertura, intubazione, interramento degli alvei dei corsi d'acqua, salvo che si tratti di opere finalizzate alla regimazione dei medesimi, le quali dovranno comunque scaturire da studi idraulici e morfologici estesi all'intero bacino fluviale o torrentizio. Le opere idrauliche di difesa, presa e sbarramento devono essere costruite con tecniche e materiali tradizionali.
- E' vietata la rimozione delle vegetazioni riparie, se non per ordinaria manutenzione delle sponde.
- Sono prescritti altresì: il mantenimento delle vegetazioni esistenti, che potranno essere modificate solo per interventi di recupero ambientale di situazioni degradate, per l'impianto di colture tradizionali nelle aree già coltivate o per la realizzazione di "cesse verdi" in funzione antincendio.
- Dovrà essere favorita una fruizione regolata, non solo per lo studio dei biotipi, ma anche per un turismo ecologico. A tal fine è prescritta la manutenzione ed il ripristino con materiali tradizionali dei percorsi esistenti, anche integrandone la rete e garantendone l'uso pubblico; è vietato l'impedimento dell'uso pubblico dei medesimi, purché esterni a pertinenze esclusive di abitazioni private, se non su ordinanza del Sindaco per ragioni di pubblica incolumità.
- E' vietata l'asfaltatura delle strade esistenti e l'impiego, per quanto possibile, nella loro manutenzione di opere in cemento armato; sono tuttavia ammesse tipologie di manto superficiale atte ad evitare il sollevamento di polvere, anche con bitumazioni miscelate con terra e pietrisco locali.
- I P.O. disciplineranno gli interventi sul patrimonio edilizio esistente con riferimento all'art.27 delle NTA del P.T.C.,P. anche in funzione dello sviluppo turistico regolamentato, si potranno ammetterne adeguamenti igienico funzionali anche con ampliamenti del volume esistente.

Gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica ammessi dai P.O. dovranno osservare le seguenti condizioni:
- Siano prevalentemente finalizzati alla riduzione di impatti visuali e ambientali.
- Non dovranno interessare edifici individuati dal P.S.I. come Invarianti Strutturali.
- Per gli edifici agricoli, sia preliminarmente approvato un Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale ai sensi della L.R. 65/2014.
- La realizzazione di nuova viabilità è ammessa solo come ripristino ed adeguamento di percorsi già esistenti anche se scomparsi e verrà disciplinata dal P.O. con particolare attenzione agli aspetti paesaggistici ed ambientali.

- Per gli edifici non agricoli sia stipulata Convenzione o Atto Unilaterale d'Obbligo con i contenuti del punto seguente del presente articolo.
- Gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica nonché le opere connesse all'eventuale attività turistica o agrituristica sono comunque subordinati alla stipula di una Convenzione o Atto Unilaterale d'Obbligo da trascriversi nei registri immobiliari, con il quale i proprietari identifichino i terreni costituenti il fondo agricolo di pertinenza e si obblighino per sé ed aventi causa all'esecuzione delle necessarie opere di coltura e manutenzione ambientale del fondo, con particolare riguardo alla manutenzione dei terrazzamenti, alla pulizia delle sponde dei corsi d'acqua, al recupero produttivo delle aree agricole abbandonate, al rinverdimento delle superfici di terreno denudato, alle opere necessarie per aumentare l'acquifero sotteraneo terraneo e diminuire la velocità di deflusso superficiale delle acque meteoriche al fine di contenere la predisposizione all'erosione, all'impiego di colture tradizionali ed ambientalmente compatibili, ad evitare lavorazioni del terreno pregiudizievoli per la stabilità, alla manutenzione di strade vicinali o percorsi pedonali e/o equestri esistenti, per la parte ricadente nel fondo stesso, e al loro mantenimento all'uso pubblico, con l'eccezione di quelli che costituiscano pertinenza di abitazioni private.
I progetti edilizi dovranno prevedere quanto segue:
- Le costruzioni siano uniformate alla tipologia prevalente della zona e siano realizzate con materiali tradizionali e/o tipici, con l'esclusione di serramenti in metallo anodizzato e di strutture prefabbricate.
- Devono essere mantenuti filari alberati, siepi frangivento, macchie di campo.
- Non sono ammesse trasformazioni radicali dell'assetto fondiario.
- Le recinzioni aziendali devono essere realizzate preferibilmente con siepi verdi eseguite con essenze tipiche elbane. In ogni caso la recinzione deve essere occultata da un paravento naturale verde.
- Le alberature isolate di confine e in filare lungo strade poderali devono essere in ogni modo tutelate ed incrementate.
- Le piante morte o irrimediabilmente malate devono essere sostituite con altre similari.
- I muri di recinzione camperecci e padronali costruiti in pietra locale devono essere fatti oggetto di manutenzione con materiali e tecniche tradizionali.
- La sistemazione delle aree di pertinenza delle costruzioni sia adeguatamente specificata con appositi elaborati grafici, da allegare al progetto edilizio, contenenti l'indicazione delle nuove opere, compresi gli eventuali movimenti di terra e le sistemazioni a verde, per le quali è prescritto l'utilizzo di essenze arboree autoctone o naturalizzate.
- Nelle aree in cui lo scorrimento idrico sotterraneo defluisce in zone di emungimento di pozzi per uso idropotabile, siano limitate le impermeabilizzazioni estese e le escavazioni che producano notevoli movimenti puntuali.

Art. 15 – Insediamenti della fascia costiera: U.T.O.E.
Appartengono a questa fascia tutti gli insediamenti urbani che, per effettiva vicinanza col mare, rientrano nel Sistema Territoriale della Fascia Costiera, ed hanno la caratteristica di poli con prevalente vocazione turisticobalneare.
Tale attività è distribuita attraverso una rete di strutture turistico-ricettive di differente categoria e prestazioni, che va attentamente disciplinata ai fini di un equilibrato incentivo allo sviluppo economico.
Attraverso l'individuazione del perimetro del Centro Abitato coincidente con il "Territorio Urbanizzato", vengono ridefiniti i confini dei Centri Abitati relativi all'attuale configurazione urbana e lo sviluppo del Centro Abitato stesso dovrà adeguarsi alle norme e alle prescrizioni che verranno stabilite in sede di Piani Operativi.
Gli obiettivi più generali relativi allo sviluppo urbano di tali centri sono legati al principio di salvaguardia dei Centri Abitati anche di più recente formazione, attraverso la rivitalizzazione dell'identità culturale e dello sviluppo delle attività aggregative. Accanto a questo primario obiettivo convive un dato peculiare fondante dell'esigenze dei Piani: la necessità di tali centri di rispondere in termini quantitativi e qualitativi alle esigenze legate alla forte presenza turistica estiva. Tale dato prefigura la necessità di prevedere aree di completamento del tessuto urbano, da destinarsi alla realizzazione di un sistema abitativo che soddisfi la maggiore richiesta di qualità nei servizi e negli alloggi non solo durante il periodo estivo, producendo uno sviluppo di attività turistica qualificata.

Tali Centri Abitati comprendono quelle aree del territorio che hanno subito un incremento dell'urbanizzazione disomogeneo e incapace di dare o mantenere ai luoghi un'identità urbana e che pertanto necessitano di interventi strutturali anche importanti al fine di dotarli di un'immagine urbana forte, coerente e architettonicamente e paesaggisticamente valorizzata.

In particolare le U.T.O.E. di Procchio e di Marmi - Literno, lungo la strada provinciale che collega Portoferraio a Marina di Campo, si sono costituite attraverso una espansione edilizia avvenuta in modo disorganico e destrutturato; conseguentemente l'obiettivo primario del P.S.I. prevederà la riqualificazione e riorganizzazione di tali centri attraverso la costruzione in queste aree di una struttura urbana coerente, dotata di una forte identità morfologica, capace di dialogare con l'immagine di alta intensità formale del territorio. Pertanto il P.O definirà un sistema organizzato di allineamenti stradali ed edilizi, di piazze e spazi pubblici, di regole architettoniche e morfologiche, capace di ricondurre verso una struttura urbana omogenea gli interventi edilizi ammessi e prescritti sul patrimonio edilizio esistente e quelli di nuova costruzione.

Obbiettivi strategici previsti all'interno delle U.T.O.E.
In particolare il P.S.I. individua, nel rispetto delle prestazioni ed ambiti localizzativi previsti dagli indirizzi del P.T.C.P., i seguenti obiettivi strategici relativi alla riqualificazione e allo sviluppo dell'edificato esistente:
1) La ridefinizione del limite del Centro Abitato.
2) L'offerta di servizi locali rispondenti alle esigenze della popolazione locale e turistica.
3) La riqualificazione delle aree di degrado e recupero degli insediamenti abusivi.
4) L'adeguato potenziamento delle zone di sosta, anche in relazione alle spiagge attrezzate e ai punti di ormeggio e razionalizzazione della rete della mobilità.
5) L'organizzazione congruente ed efficace degli accessi ai centri abitati.
6) La qualificazione delle attrezzature ricettive e dei servizi al turismo.
Attraverso specifiche schede si fornisce settore per settore il dimensionamento massimo cui dovranno attenersi i singoli Piani Operativi.
In particolare dovrà essere posta particolare attenzione alla scelta delle aree previste per l'espansione dell'edificato, nel rispetto dei vincoli esistenti, della riqualificazione edilizia e funzionale del patrimonio edilizio esistente, prevedendo servizi ed attrezzature, spazi di parcheggio, luoghi di aggregazione e, dove necessario, predisponendo le necessarie variazioni alla viabilità.
Saranno inoltre valorizzate le emergenze storico-artistiche e tutelate le attività commerciali ed artigianali nei Centri Storici.

Art. 27 – Sistemi, Sub-Sistemi e U.T.O.E. del Piano Strutturale Intercomunale
Il Piano Strutturale Intercomunale del Comune di Marciana e del Comune di Marciana Marina è suddiviso in due Sistemi: 1 - Sistema Territoriale della Fascia Costiera e 2 - Sistema Territoriale dell'Entroterra che a loro volta contengono due Sub-Sistemi: 1.1 Sub-Sistema della Costa Agricolo ed Ambientale e 2.1 - Sub-Sistema dell'Entroterra Agricolo e Boschivo e le U.T.O.E.
I Sub-Sistemi e le UTOE - Unità Territoriali Organiche ed Elementari rappresentano un'unità progettuale all'interno delle quali sono precisati gli specifici obbiettivi, il dimensionamento massimo degli insediamenti e la quantità minima dei servizi necessari per assicurare il raggiungimento degli obiettivi del P.S.I., nonché le particolari categorie d'intervento.

1.1 Sub-Sistema della Costa Agricolo ed Ambientale

Residenziale privato e pubblico			Servizi		Turistico-ricettivo		Commerciale e artigianale		Ampliamenti	
Volume mc.	S.E. mq.	Alloggi n.	Volume mc.	S.E. mq.	Volume mc.	S.E. mq.	Volume mc.	S.E. mq.	Volume mc.	S.E. mq.
0	0	0	0	0	0	0	2.000,00*	500,00	1.600,00	500,00

Destinazioni d'uso e funzioni ammesse:
Agricola, residenziale, turistico ricettiva, pubblico esercizio, verde e attrezzature sportive e servizi.

Categorie d'intervento:
Per edifici di valore storico architettonico: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo e Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva di cui all'articolo n° 134, lettera h), punto 4, della L.R. n° 65/2014 e successive modifiche ed integrazioni.

Per edifici senza valore storico architettonico: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva e Ristrutturazione Urbanistica, vedi articolo n° 3 del D.P.R. n° 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni e articoli n° 134, 135 e 136.

Prescrizioni e modalità di attuazione:
Nelle norme dei nuovi Piani Operativi su edifici esistenti, non schedati per valore storico ed architettonico, saranno ammessi:

- Per edifici a destinazione d'uso abitativa, ampliamenti di ciascuna Unità Immobiliare, fino ad un massimo del 20% della S.E. esistente, alla data di adozione dei nuovi Piani Operativi, purché legittimata da titoli abilitativi, stabilizzando nelle norme quanto ammesso dalla L.R. n° 24/2009 e successive modificazioni ed integrazioni.
Tali ampliamenti saranno subordinati a tutte le condizioni previste dalla Legge Regionale sopra menzionata.
.....

Il territorio del Comune di Marciana comprende le seguenti UTOE:
- UTOE 1 "Pomonte"
- UTOE 2 "Chiessi"
- UTOE 3 "Patresi – La Guardia – Colle d'Orano"
- UTOE 4 "Zanca - S. Andrea"
- UTOE 5 "Procchio"
- UTOE 6 "Marciana"
- UTOE 7 "Poggio"
- UTOE 8 "Marmi - Literno"

Ognuna delle Unità Territoriali Organiche Elementari è individuata e perimetrate nella Tavola 1 e normate nella Parte Terza Titolo VI del presente "Statuto del Territorio" del Piano Strutturale Intercomunale.

Art. 31 - U.T.O.E. 4 - Zanca - S. Andrea

Tale U.T.0.E. è caratterizzata dallo sviluppo longitudinale dell'agglomerato edilizio, all'interno del quale sono individuabili due nuclei centrali: Zanca e Sant'Andrea, ai quali si vuole dare continuità e organicità attraverso il completamento del tessuto edilizio e soprattutto attraverso un riassetto funzionale del sistema infrastrutturale.
Le dimensioni massimi ammissibili sono indicate nella seguente tabella:

U.T.O.E. 4 - Zanca - S. Andrea

Residenziale privato e pubblico			Servizi		Turistico-ricettivo		Commerciale e artigianale		Ampliamenti	
Volume mc.	S.E. mq.	Alloggi n.	Volume mc.	S.E. mq.	Volume mc.	S.E. mq.	Volume mc.	S.E. mq.	Volume mc.	S.E. mq.
3.200,00	1.000,00	10	1.600,00	500,00	5.250,00	1.500,00	600,00	150,00	1.600,00	500,00

Destinazioni d'uso e funzioni ammesse:
Residenziale, commerciale, turistico ricettiva, pubblici esercizi, verde e attività connesse.

Categorie d'intervento:
Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva, Ristrutturazione Urbanistica e Nuova Costruzione, vedi articolo n° 3 del D.P.R. n° 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni e articoli n° 134, 135 e 136 della L.R. n° 65/2014 e successive modifiche ed integrazioni.

Prescrizioni e modalità di attuazione:
La localizzazione di edificazione che comporti nuova occupazione di suolo per residenza e servizi deve essere contenuta, gli incrementi volumetrici massimi ammessi devono essere realizzati in adiacenza ad aree già urbanizzate.
La nuova edificazione deve essere ripartita in maniera organica in tutta l'U.T.O.E..
Gli interventi di completamento del tessuto edilizio esistente terranno conto della particolare conformazione geomorfologica del territorio e saranno mirati ad una migliore funzionalità dell'abitato nel suo complesso.
L'area, di vaste dimensioni, necessita di un attento riordino del sistema funzionale: in particolare dovrà essere prevista una nuova viabilità per risolvere gli attuali problemi di traffico e la realizzazione di nuovi parcheggi, in funzione della vicinanza con la spiaggia. Gli interventi di trasformazione edilizia dovranno garantire il mantenimento del carattere consolidato dell'attuale Centro Abitato.
Saranno previsti interventi di completamento, che prevederanno la realizzazione di tutte le urbanizzazioni necessarie, in particolare attraverso un attento riordino dell'assetto viario, la realizzazione di servizi ed il riordino dei "vuoti urbani" allo scopo di qualificarli quali "luoghi centrali", aventi valore di spazi di sosta e relazione.
Inoltre è auspicabile la realizzazione di aree a verde attrezzato.
Gli interventi dovranno, in particolare, prescrivere destinazioni d'uso intese a introdurre servizi e attrezzature necessarie per la riqualificazione urbanistica del settore urbano interessato.

Nelle norme dei nuovi Piani Operativi su edifici esistenti, non schedati per valore storico ed architettonico, saranno ammessi:
- Per edifici a destinazione d'uso abitativa, a destinazione d'uso commerciale, ampliamenti di ciascuna Unità Immobiliare, fino ad un massimo del 20% della S.E. esistente, alla data di adozione dei nuovi Piani Operativi, purché legittimata da titoli abilitativi, stabilizzando nelle norme quanto ammesso dalla L.R. n° 24/2009 e successive modificazioni ed integrazioni. Tali ampliamenti saranno subordinati a tutte le condizioni previste dalla Legge Regionale sopra menzionata.
- Per edifici a destinazione d'uso turistico ricettiva, non schedati per valore storico ed architettonico, saranno ammessi:

a - ampliamenti del 20% della S.E. esistente alla data di adozione dei nuovi Piani Operativi, purché legittimata da titoli abilitativi, per la formazione di nuovi posti letto con Intervento Convenzionato;
b - ampliamenti del 20% della S.E. esistente alla data di adozione dei nuovi Piani Operativi, purché legittimata da titoli abilitativi, per attrezzature e servizi, fino ad un massimo di mq. 300,00, con intervento diretto.

Inoltre nelle norme dei nuovi Piani Operativi, gli edifici esistenti a destinazione d'uso turistico ricettiva, quali "esercizi alberghieri" e "residenze turistico alberghiere –RTA", verranno disciplinati tenendo conto di quanto ammesso dalla L.R. n° 86/2016, in relazione alla possibilità di trasformarli in "Condhotel".
Gli interventi di completamento del tessuto edilizio esistente devono essere caratterizzati da un attento riordino dell'assetto viario, e da un'integrazione equilibrata con le tipologie e le volumetrie esistenti.
Si amplia il "Territorio Urbanizzato" inglobandovi ampie aree con fascia di edificato consistente e/o intensamente edificato. Si riduce il perimetro dell'UTOE, eliminando le aree periurbane oltre l'edificato esistente. Inoltre si aggiungono alcune isole insediative residenziali esistenti All'interno del Parco Nazionale Arcipelago Toscano, approvato con Delibera C.C. n° 87 del 23 dicembre 2009, in attesa dell'approvazione del Regolamento del Parco, sono sospese le previsioni di Piano riguardanti nuove costruzioni a qualunque uso destinate.
Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, compreso anche quello non più utilizzato a fini rurali, sono ammessi interventi fino alla Ristrutturazione Edilizia e/o alla Ristrutturazione Urbanistica e cambio di destinazione d'uso a fini abitativi.

Art. 32 - U.T.O.E. 5 - Procchio
Questa U.T.O.E. rappresenta, per attrezzature e dimensione, il maggior Centro Abitato e turistico del "Sistema Territoriale della Fascia Costiera". Il terreno pianeggiante e la maggiore fruibilità delle spiagge e degli accessi al mare lo rendono il polo su cui gravita la richiesta di maggiori servizi e attrezzature.
Il centro si sviluppa secondo due diverse direttrici: una longitudinale, lungo la costa che va da Spartaia a Campo all'Aia, l'altra che segue l'andamento delle due arterie stradali che si attestano sulla Provinciale, e che si dirige verso Marmi.
Si prevede il completamento dell'attuale assetto urbano, al fine di dotare le aree di tutte le necessarie urbanizzazioni e infrastrutture.

Le dimensioni massimi ammissibili sono indicate nella seguente tabella:
U.T.O.E. 5 - Procchio

Residenziale privato e pubblico			Servizi		Turistico-ricettivo		Commerciale e artigianale		Ampliamenti	
Volume mc.	S.E. mq.	Alloggi n.	Volume mc.	S.E. mq.	Volume mc.	S.E. mq.	Volume mc.	S.E. mq.	Volume mc.	S.E. mq.
22.400,00	7.000,00	70	6.400,00	2.000,00	17.500,00	5.000,00	4.000,00	1.000,00	3.200,00	1.000,00

Destinazioni d'uso e funzioni ammesse:
Residenziale, artigianale, commerciale, turistica ricettiva, pubblici esercizi, verde e attrezzature connesse alle attività turistiche e sportive, punto d'ormeggio e servizi connessi.

Categorie d'intervento:
Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva, Ristrutturazione Urbanistica e Nuova Costruzione, vedi articolo n° 3 del D.P.R. n° 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni e articoli n° 134, 135 e 136 della L.R. n° 65/2014 e successive modifiche ed integrazioni.

Prescrizioni e modalità di attuazione:
La localizzazione di edificazione che comporti nuova occupazione di suolo per residenza e servizi deve essere realizzata in adiacenza ad aree già urbanizzate.
Il P.O. dovrà individuare all'interno del Centro Abitato delle fasce di rispetto del litorale, tenendo conto della visibilità dal mare, ove gli interventi edilizi sono mirati esclusivamente al completamento dell'edificato esistente con finalità di riqualificazione urbanistica e ambientale, escludendo quindi nuova edificazione con occupazione di suoli non urbanizzati.
Gli interventi di nuova edificazione che prevederanno effetti di incremento dei flussi di traffico sulla viabilità principale, dovranno essere localizzati anche in funzione della necessità di potenziamento e ristrutturazione della stessa viabilità e delle aree di sosta.
Gli interventi di completamento del tessuto edilizio esistente devono essere caratterizzati da un attento riordino dell'assetto viario, e da un'integrazione equilibrata con le tipologie e le volumetrie esistenti ponendo particolare attenzione al rispetto dei caratteri edilizi e tipologici dell'esistente e dalla realizzazione di nuovi servizi in risposta all'accresciuto carico urbanistico dell'area, in particolare dovranno essere previsti nuovi parcheggi e la riorganizzazione dei "vuoti urbani", allo scopo di qualificarli come "luoghi centrali", aventi valore di aree di sosta e relazione.
Gli interventi di completamento dell'attuale tessuto edilizio dovranno essere realizzati ponendo particolare attenzione alla previsione di spazi pubblici e servizi e di tutte le infrastrutture necessarie.
Nelle norme dei nuovi Piani Operativi su edifici esistenti, non schedati per valore storico ed architettonico, saranno ammessi:

- Per edifici a destinazione d'uso abitativa, a destinazione d'uso artigianale e commerciale, ampliamenti di ciascuna Unità Immobiliare, fino ad un massimo del 20% della S.E. esistente, alla data di adozione dei nuovi Piani Operativi, purché legittimata da titoli abilitativi, stabilizzando nelle norme quanto ammesso dalla L.R. n° 24/2009 e successive modificazioni ed integrazioni. Tali ampliamenti saranno subordinati a tutte le condizioni previste dalla Legge Regionale sopra menzionata.
- Per edifici a destinazione d'uso turistico ricettiva, non schedati per valore storico ed architettonico, saranno ammessi:
a - ampliamenti del 20% della S.E. esistente alla data di adozione dei nuovi Piani Operativi, purché legittimata da titoli abilitativi, per la formazione di nuovi posti letto con Intervento Convenzionato;
b - ampliamenti del 20% della S.E. esistente alla data di adozione dei nuovi Piani Operativi, purché legittimata da titoli abilitativi, per attrezzature e servizi, fino ad un massimo di mq. 300,00, con intervento diretto.

Inoltre nelle norme dei nuovi Piani Operativi, gli edifici esistenti a destinazione d'uso turistico ricettiva, quali "esercizi alberghieri" e "residenze turistico alberghiere –RTA", verranno disciplinati tenendo conto di quanto ammesso dalla L.R. n° 86/2016, in relazione alla possibilità di trasformarli in "Condhotel".

L'UTOE è praticamente identica a quella già perimetrata nel Regolamento Urbanistico previgente.
Si amplia la vecchia perimetrazione del "Territorio Urbanizzato" comprendendovi ampie aree con nuove abitazioni che inconfondibilmente identificano aree urbanizzate.
All'interno del Parco Nazionale Arcipelago Toscano, approvato con Delibera C.C. n° 87 del 23 dicembre 2009, in attesa dell'approvazione del Regolamento del Parco, sono sospese le previsioni di Piano riguardanti nuove costruzioni a qualunque uso destinate Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, compreso anche quello non più utilizzato a fini rurali, sono ammessi interventi fino alla Ristrutturazione Edilizia e/o Ristrutturazione Urbanistica e cambio di destinazione d'uso a fini abitativi.

PSI - Estratto Tav. 1 - Perimetro del Parco Nazionale dell'Arcipelago Toscano Sistemi Territoriali - Sub-sistemi - UTOE - Scala 1:10.000

LEGENDA

PERIMETRO DEL PARCO NAZIONALE DELL'ARCIPELAGO TOSCANO
SISTEMI TERRITORIALI - SUB-SISTEMI - U.T.O.E.

CONFINE COMUNALE

PERIMETRO PARCO NAZIONALE di cui alla legge 394 del 1991

1 - SISTEMA TERRITORIALE DELLA FASCIA COSTIERA

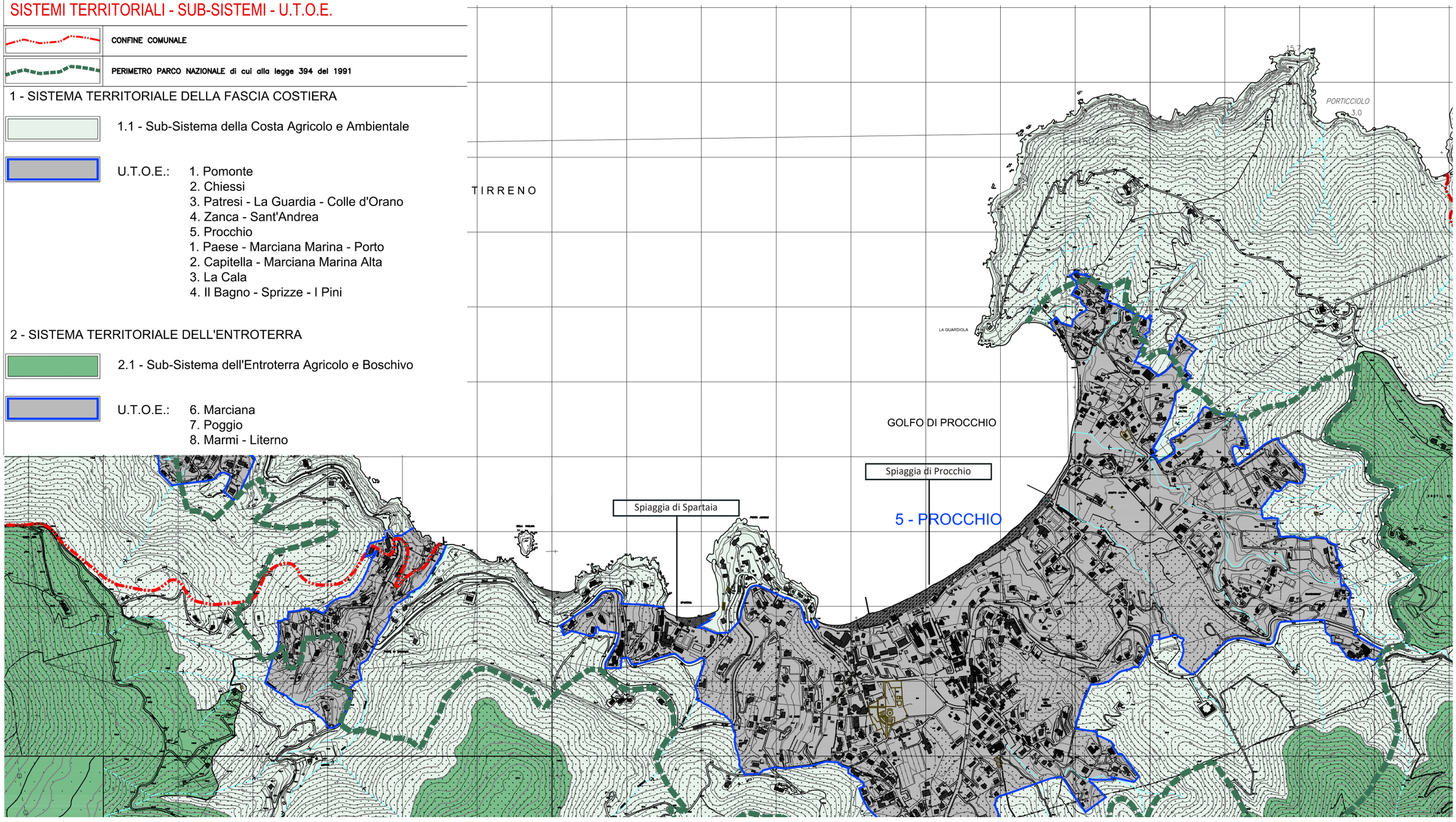
1.1 - Sub-Sistema della Costa Agricolo e Ambientale

U.T.O.E.:
1. Pomonte
2. Chiessi
3. Patresi - La Guardia - Colle d'Orano
4. Zanca - Sant'Andrea
5. Procchio
1. Paese - Marciana Marina - Porto
2. Capitella - Marciana Marina Alta
3. La Cala
4. Il Bagno - Sprizze - I Pini

2 - SISTEMA TERRITORIALE DELL'ENTROTERRA

2.1 - Sub-Sistema dell'Entroterra Agricolo e Boschivo

U.T.O.E.:
6. Marciana
7. Poggio
8. Marmi - Literno



PSI - Estratto Tav. 1 - Perimetro del Parco Nazionale dell'Arcipelago Toscano Sistemi Territoriali - Sub-sistemi - UTOE - Scala 1:10.000

LEGENDA

PERIMETRO DEL PARCO NAZIONALE DELL'ARCIPELAGO TOSCANO
SISTEMI TERRITORIALI - SUB-SISTEMI - U.T.O.E.

CONFINE COMUNALE

PERIMETRO PARCO NAZIONALE di cui alla legge 394 del 1991

1 - SISTEMA TERRITORIALE DELLA FASCIA COSTIERA

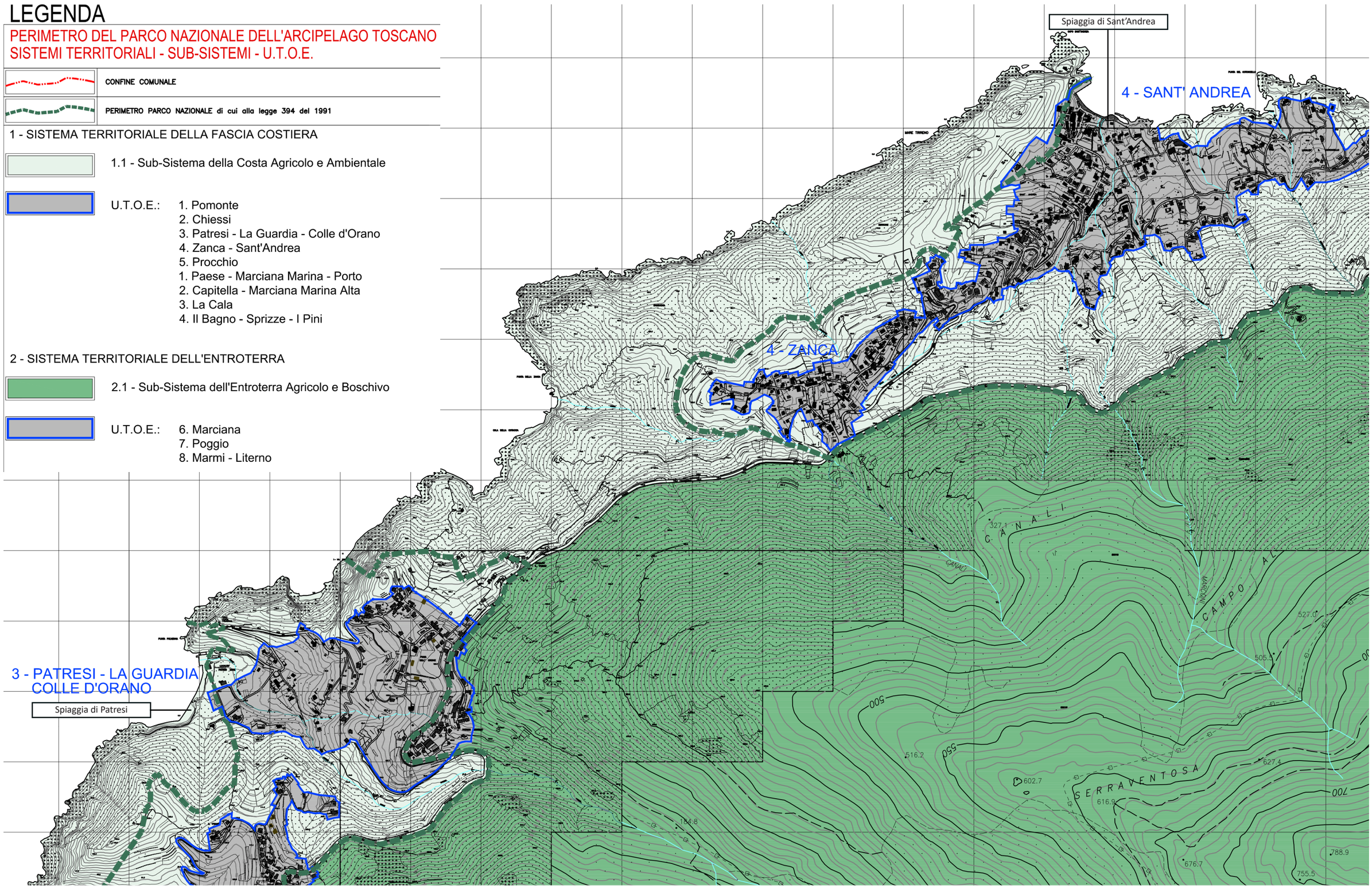
1.1 - Sub-Sistema della Costa Agricolo e Ambientale

U.T.O.E.:
1. Pomonte
2. Chiessi
3. Patresi - La Guardia - Colle d'Orano
4. Zanca - Sant'Andrea
5. Procchio
1. Paese - Marciana Marina - Porto
2. Capitella - Marciana Marina Alta
3. La Cala
4. Il Bagno - Sprizze - I Pini

2 - SISTEMA TERRITORIALE DELL'ENTROTERRA

2.1 - Sub-Sistema dell'Entroterra Agricolo e Boschivo

U.T.O.E.:
6. Marciana
7. Poggio
8. Marmi - Literno

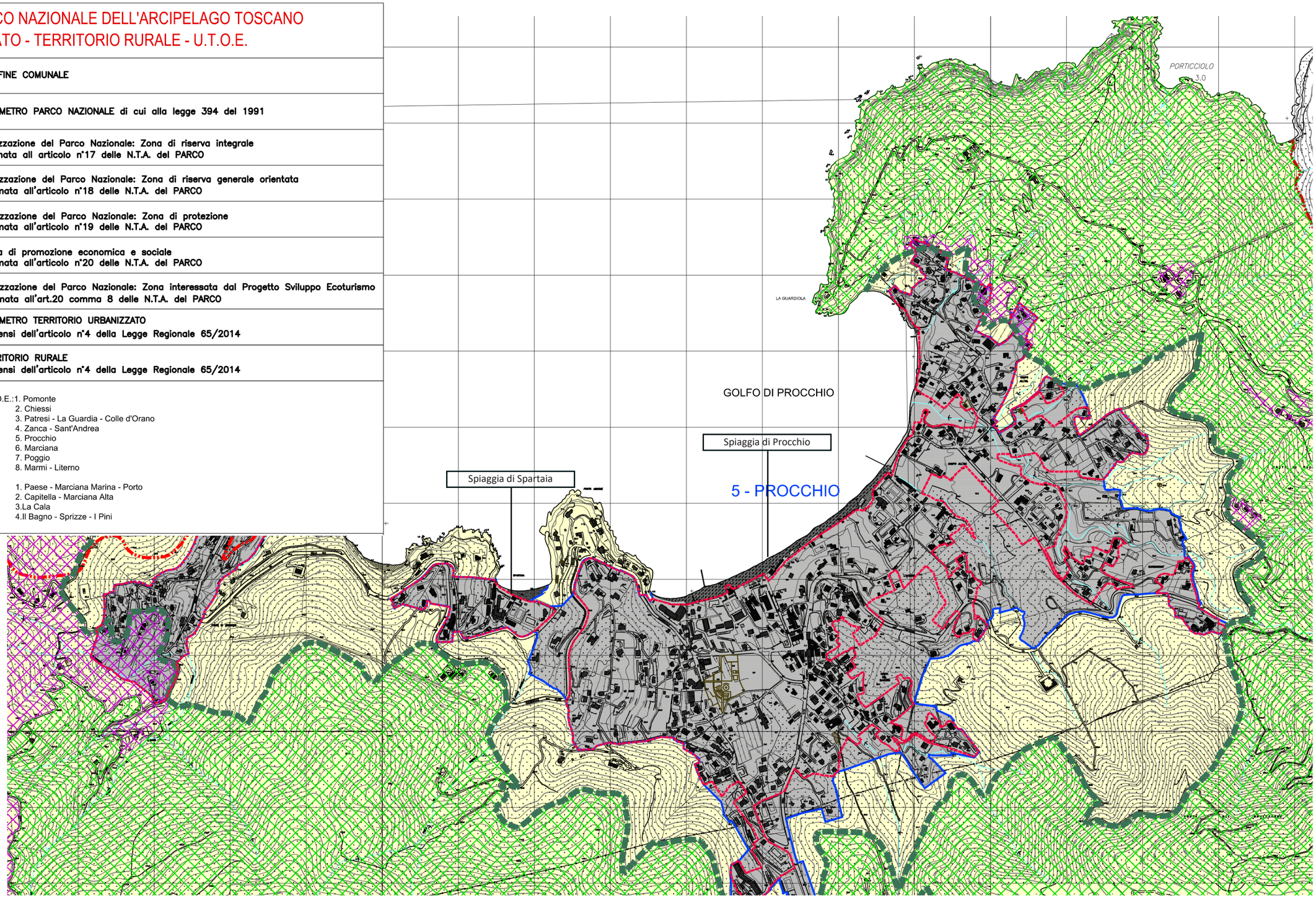


PSI - Estratto Tav. 2 - Zonizzazioni del Parco Nazionale dell'Arcipelago Toscano Territorio Urbanizzato - Territorio Rurale - **UTOE** - Scala 1:10.000

LEGENDA

ZONIZZAZIONI DEL PARCO NAZIONALE DELL'ARCIPELAGO TOSCANO
TERRITORIO URBANIZZATO - TERRITORIO RURALE - U.T.O.E.

		CONFINE COMUNALE
		PERIMETRO PARCO NAZIONALE di cui alla legge 394 del 1991
	A	Zonizzazione del Parco Nazionale: Zona di riserva integrale Normata all articolo n°17 delle N.T.A. del PARCO
	B	Zonizzazione del Parco Nazionale: Zona di riserva generale orientata Normata all'articolo n°18 delle N.T.A. del PARCO
	C	Zonizzazione del Parco Nazionale: Zona di protezione Normata all'articolo n°19 delle N.T.A. del PARCO
	D	Zona di promozione economica e sociale Normata all'articolo n°20 delle N.T.A. del PARCO
	De	Zonizzazione del Parco Nazionale: Zona interessata dal Progetto Sviluppo Ecoturismo Normata all'art.20 comma 8 delle N.T.A. del PARCO
		PERIMETRO TERRITORIO URBANIZZATO ai sensi dell'articolo n°4 della Legge Regionale 65/2014
		TERRITORIO RURALE ai sensi dell'articolo n°4 della Legge Regionale 65/2014
		U.T.O.E.:1. Pomonte 2. Chiessi 3. Patresi - La Guardia - Colle d'Orano 4. Zanca - Sant'Andrea 5. Procchio 6. Marciana 7. Poggio 8. Marmi - Literno 1. Paese - Marciana Marina - Porto 2. Capitella - Marciana Alta 3.La Cala 4.Il Bagno - Sprizze - I Pini



PSI - Estratto Tav. 2 - Zonizzazioni del Parco Nazionale dell'Arcipelago Toscano Territorio Urbanizzato - Territorio Rurale - UTOE - Scala 1:10.000

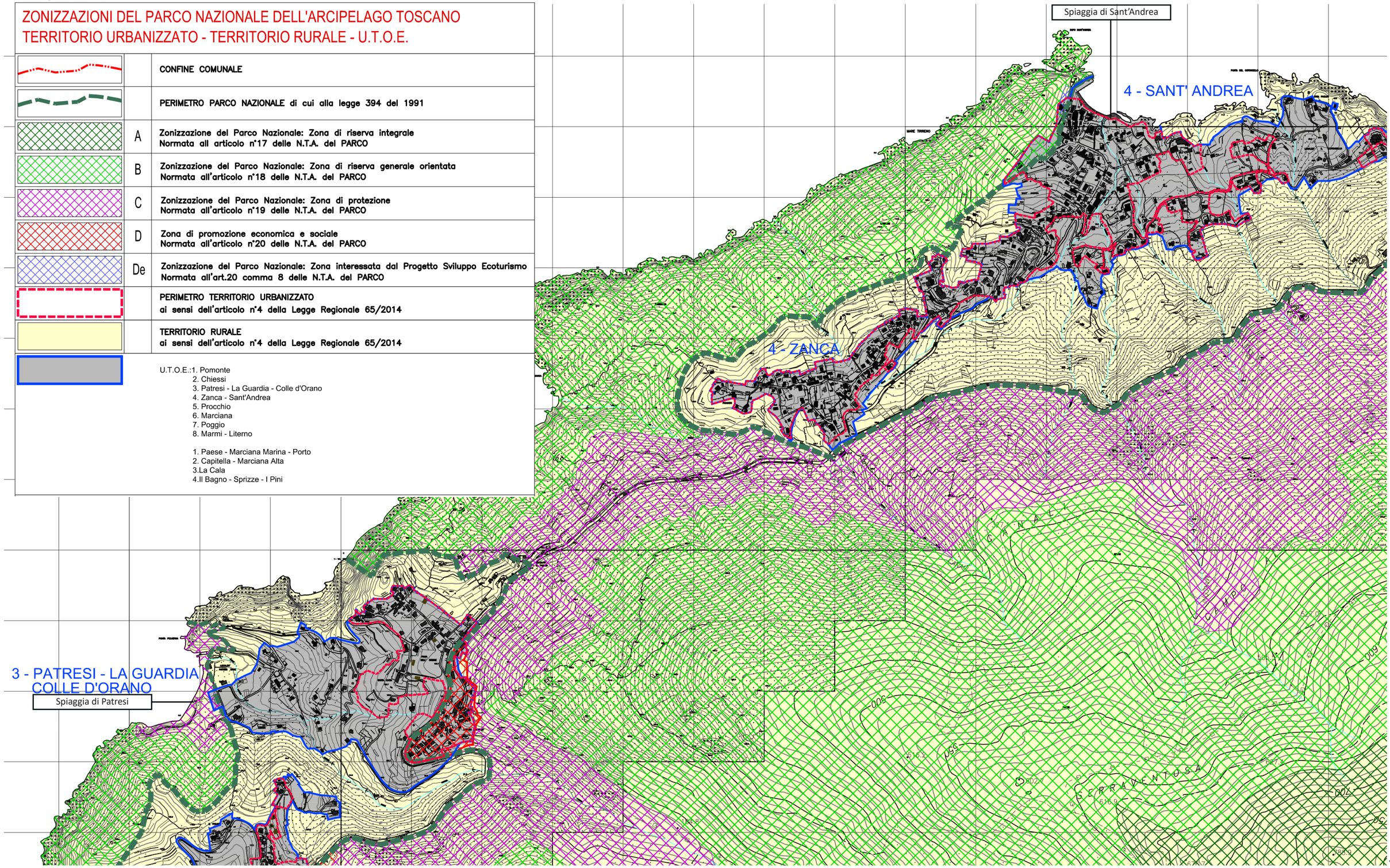
LEGENDA

ZONIZZAZIONI DEL PARCO NAZIONALE DELL'ARCIPELAGO TOSCANO
TERRITORIO URBANIZZATO - TERRITORIO RURALE - U.T.O.E.

		CONFINE COMUNALE
		PERIMETRO PARCO NAZIONALE di cui alla legge 394 del 1991
	A	Zonizzazione del Parco Nazionale: Zona di riserva integrale Normata all articolo n°17 delle N.T.A. del PARCO
	B	Zonizzazione del Parco Nazionale: Zona di riserva generale orientata Normata all'articolo n°18 delle N.T.A. del PARCO
	C	Zonizzazione del Parco Nazionale: Zona di protezione Normata all'articolo n°19 delle N.T.A. del PARCO
	D	Zona di promozione economica e sociale Normata all'articolo n°20 delle N.T.A. del PARCO
	De	Zonizzazione del Parco Nazionale: Zona interessata dal Progetto Sviluppo Ecoturismo Normata all'art.20 comma 8 delle N.T.A. del PARCO
		PERIMETRO TERRITORIO URBANIZZATO ai sensi dell'articolo n°4 della Legge Regionale 65/2014
		TERRITORIO RURALE ai sensi dell'articolo n°4 della Legge Regionale 65/2014

U.T.O.E.:1. Pomonte
2. Chiessi
3. Patresi - La Guardia - Colle d'Orano
4. Zanca - Sant'Andrea
5. Procchio
6. Marciana
7. Poggio
8. Marmi - Literno

1. Paese - Marciana Marina - Porto
2. Capitella - Marciana Alta
3.La Cala
4.Il Bagno - Sprizze - I Pini

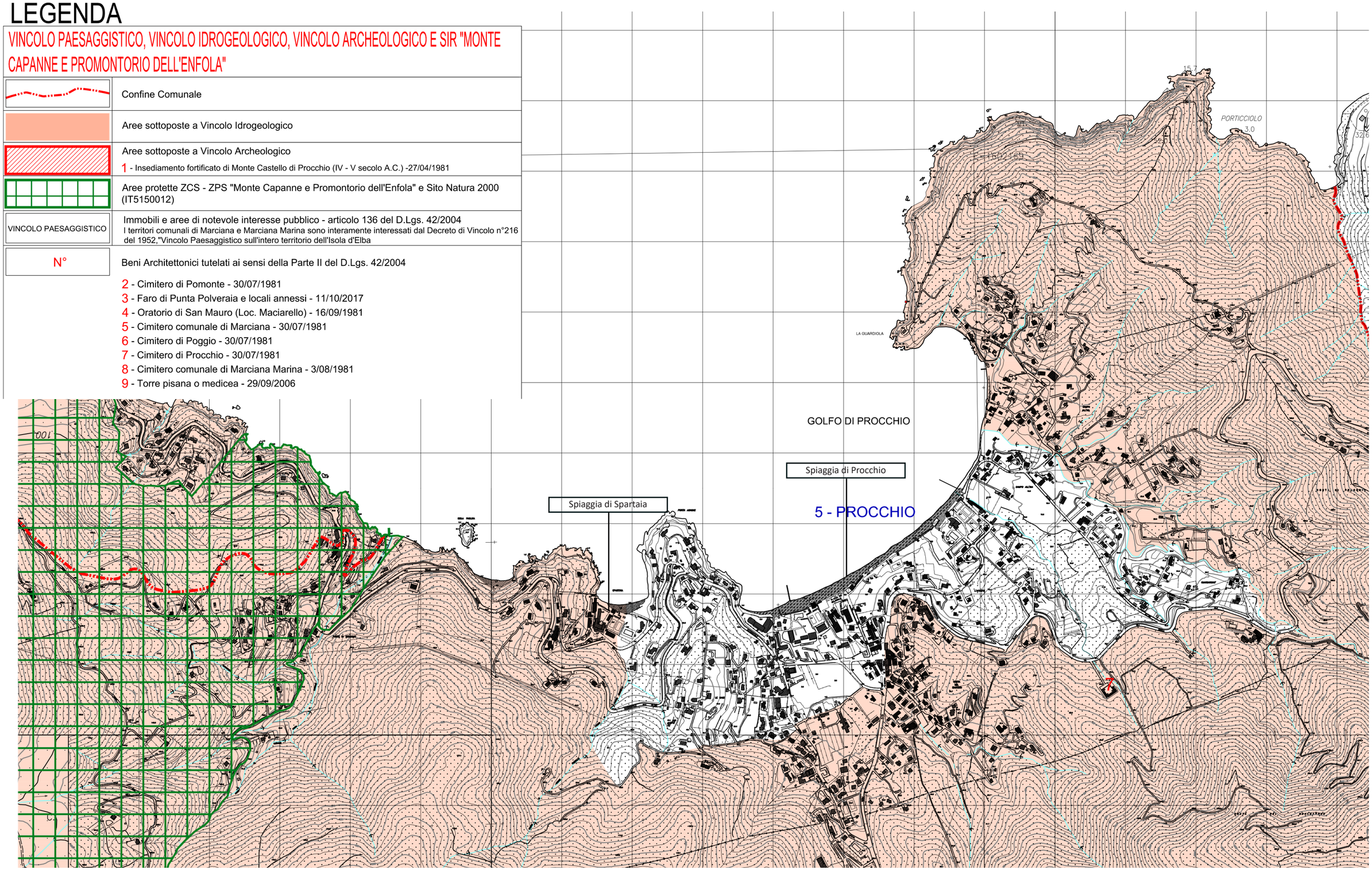


PSI - Estratto Tav. 3 - Carta dei vincoli sovraordinati: vincolo paesaggistico, idrogeologico, archeologico e SIR - Scala 1:10.000

LEGENDA

VINCOLO PAESAGGISTICO, VINCOLO IDROGEOLOGICO, VINCOLO ARCHEOLOGICO E SIR "MONTE CAPANNE E PROMONTORIO DELL'ENFOLA"

	Confine Comunale
	Aree sottoposte a Vincolo Idrogeologico
	Aree sottoposte a Vincolo Archeologico 1 - Insediamento fortificato di Monte Castello di Procchio (IV - V secolo A.C.) -27/04/1981
	Aree protette ZCS - ZPS "Monte Capanne e Promontorio dell'Enfola" e Sito Natura 2000 (IT5150012)
VINCOLO PAESAGGISTICO	Immobili e aree di notevole interesse pubblico - articolo 136 del D.Lgs. 42/2004 I territori comunali di Marciana e Marciana Marina sono interamente interessati dal Decreto di Vincolo n°216 del 1952,"Vincolo Paesaggistico sull'intero territorio dell'Isola d'Elba
N°	Beni Architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004 2 - Cimitero di Pomonte - 30/07/1981 3 - Faro di Punta Polveraia e locali annessi - 11/10/2017 4 - Oratorio di San Mauro (Loc. Maciarello) - 16/09/1981 5 - Cimitero comunale di Marciana - 30/07/1981 6 - Cimitero di Poggio - 30/07/1981 7 - Cimitero di Procchio - 30/07/1981 8 - Cimitero comunale di Marciana Marina - 3/08/1981 9 - Torre pisana o medicea - 29/09/2006



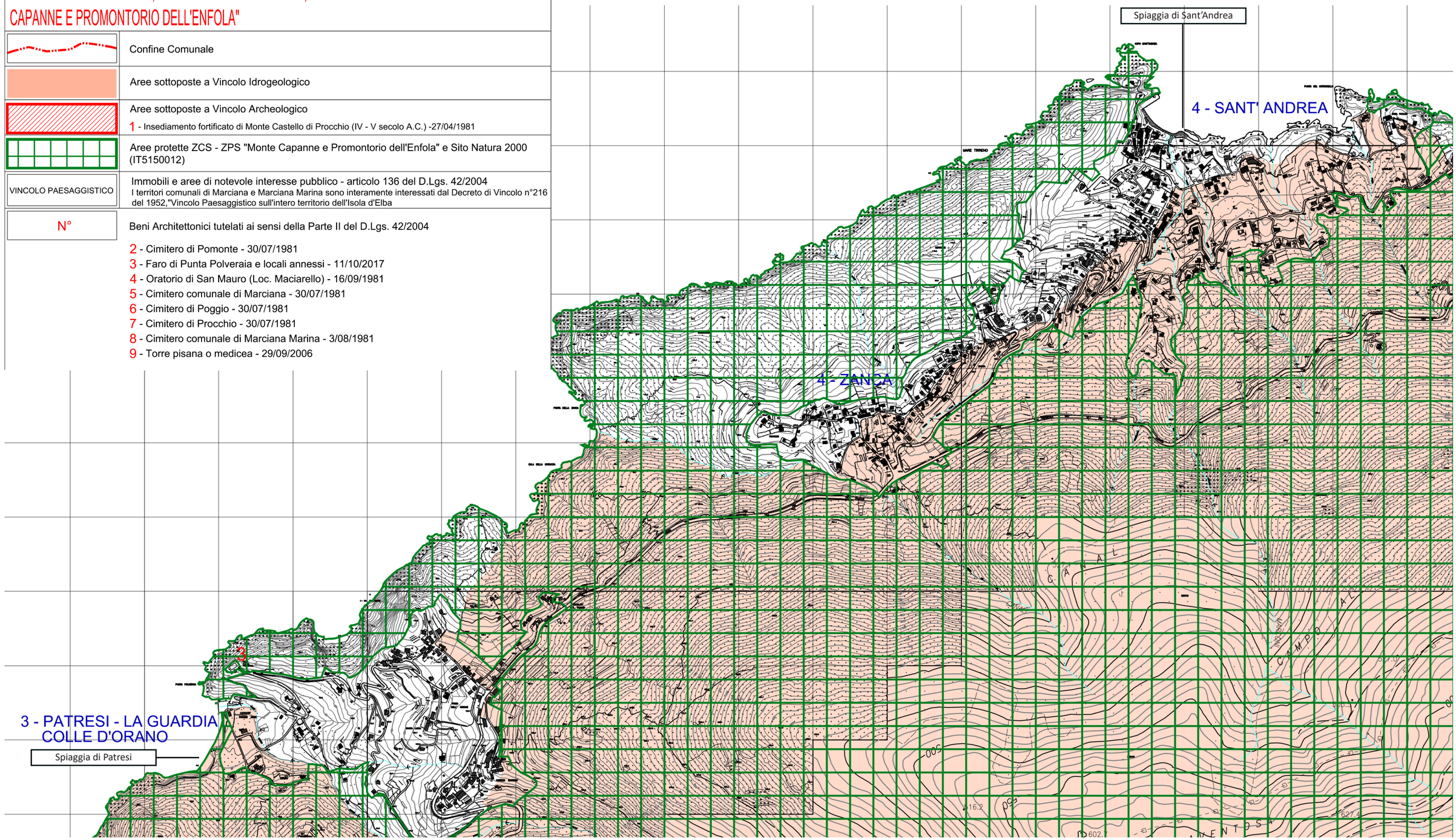
PSI - Estratto Tav. 3 - Carta dei vincoli sovraordinati: vincolo paesaggistico, idrogeologico, archeologico e SIR - Scala 1:10.000

LEGENDA

VINCOLO PAESAGGISTICO, VINCOLO IDROGEOLOGICO, VINCOLO ARCHEOLOGICO E SIR "MONTE CAPANNE E PROMONTORIO DELL'ENFOLA"

	Confine Comunale
	Aree sottoposte a Vincolo Idrogeologico
	Aree sottoposte a Vincolo Archeologico 1 - Insediamento fortificato di Monte Castello di Procchio (IV - V secolo A.C.) -27/04/1981
	Aree protette ZCS - ZPS "Monte Capanne e Promontorio dell'Enfola" e Sito Natura 2000 (IT5150012)
VINCOLO PAESAGGISTICO	Immobili e aree di notevole interesse pubblico - articolo 136 del D.Lgs. 42/2004 I territori comunali di Marciana e Marciana Marina sono interamente interessati dal Decreto di Vincolo n°216 del 1952,"Vincolo Paesaggistico sull'intero territorio dell'Isola d'Elba
N°	Beni Architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004

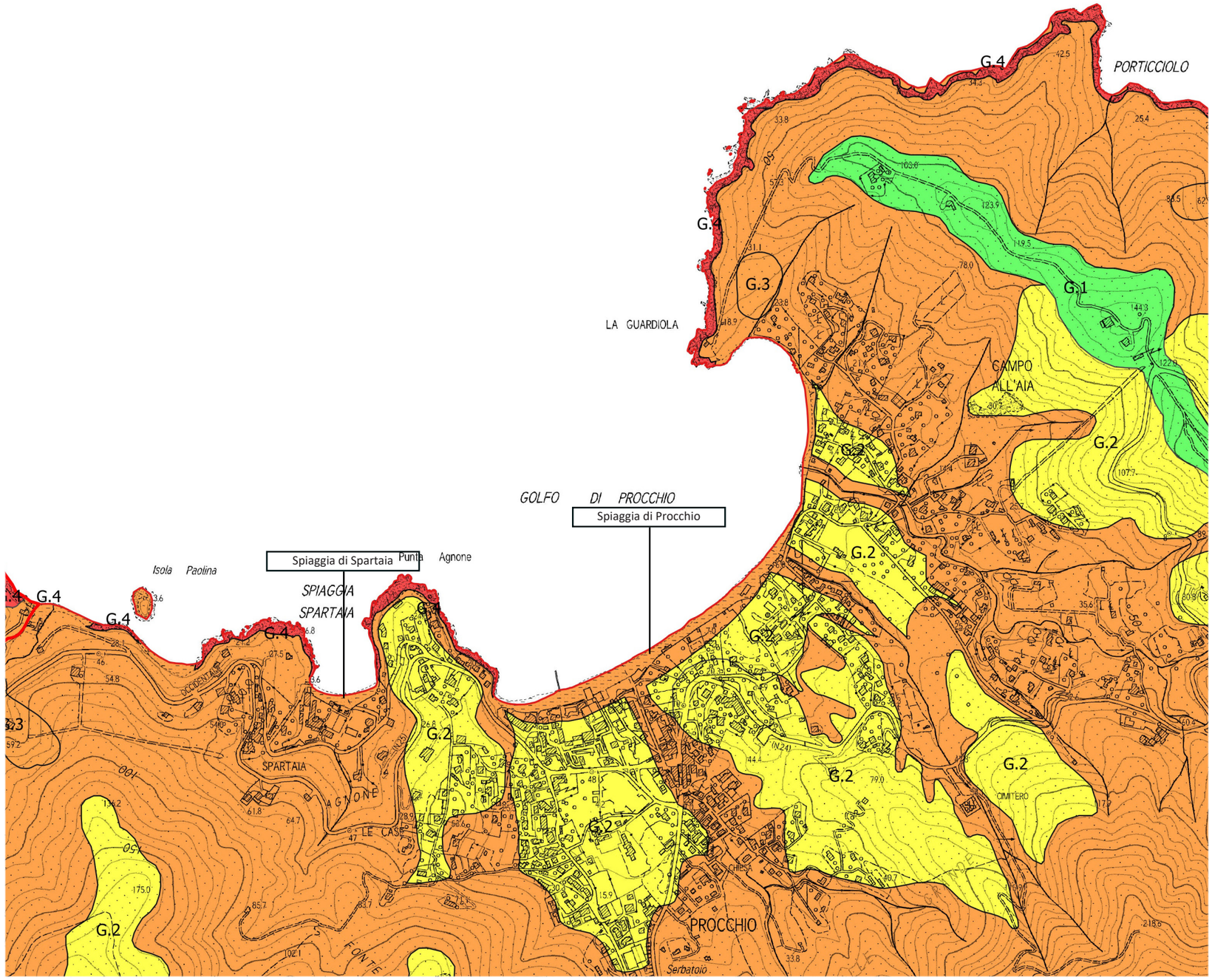
2 - Cimitero di Pomonte - 30/07/1981
3 - Faro di Punta Polveraia e locali annessi - 11/10/2017
4 - Oratorio di San Mauro (Loc. Maciarello) - 16/09/1981
5 - Cimitero comunale di Marciana - 30/07/1981
6 - Cimitero di Poggio - 30/07/1981
7 - Cimitero di Procchio - 30/07/1981
8 - Cimitero comunale di Marciana Marina - 3/08/1981
9 - Torre pisana o medicea - 29/09/2006



LEGENDA

Classi di pericolosità Geologica

- G.1 - Bassa
- G.2 - Media
- G.3 - Elevata
- G.4 - Molto Elevata
- Confini Comunali

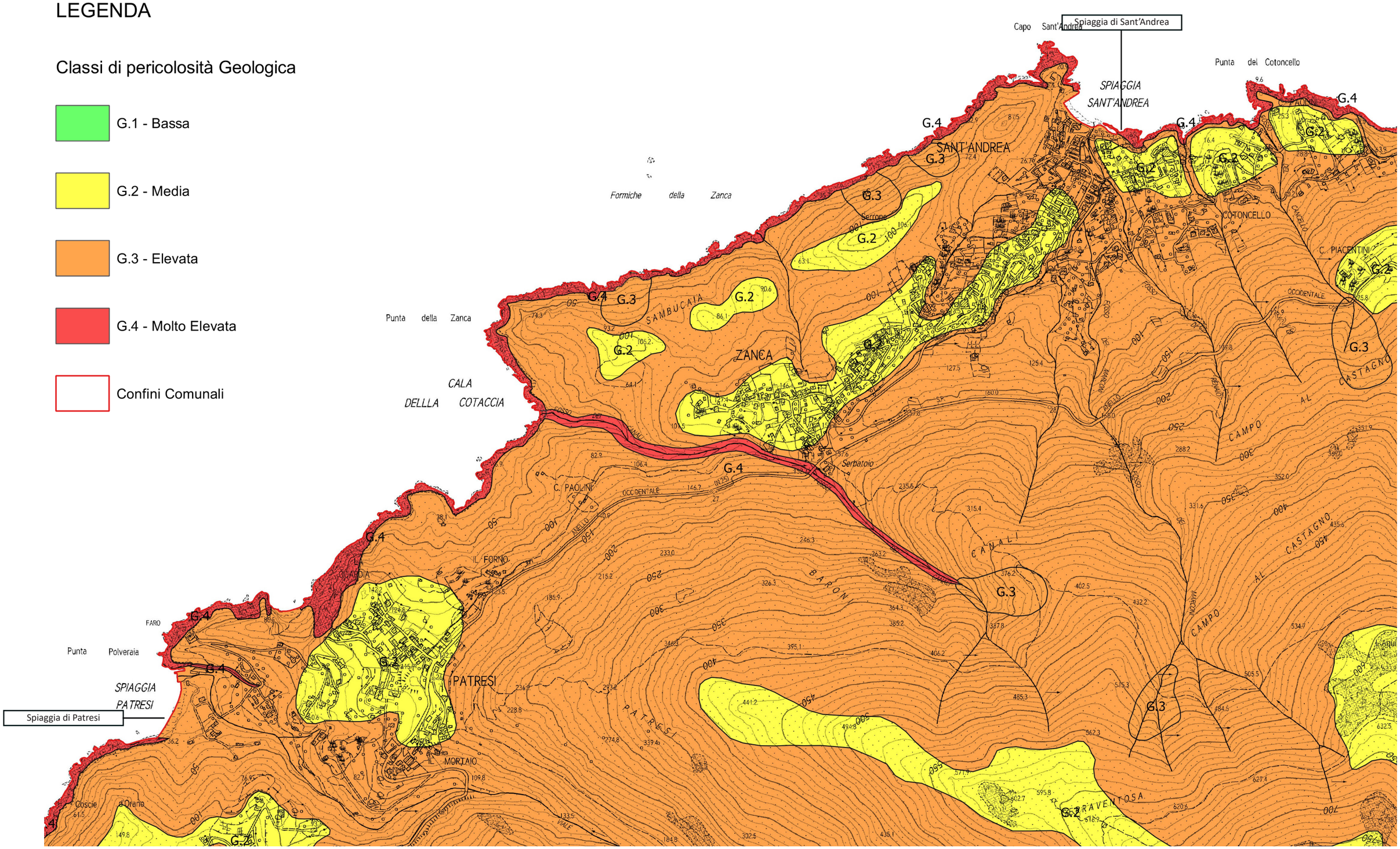


PSI - Estratto Tav. Geo 3 - Carta della Pericolosità Geologica - Scala 1:10.000

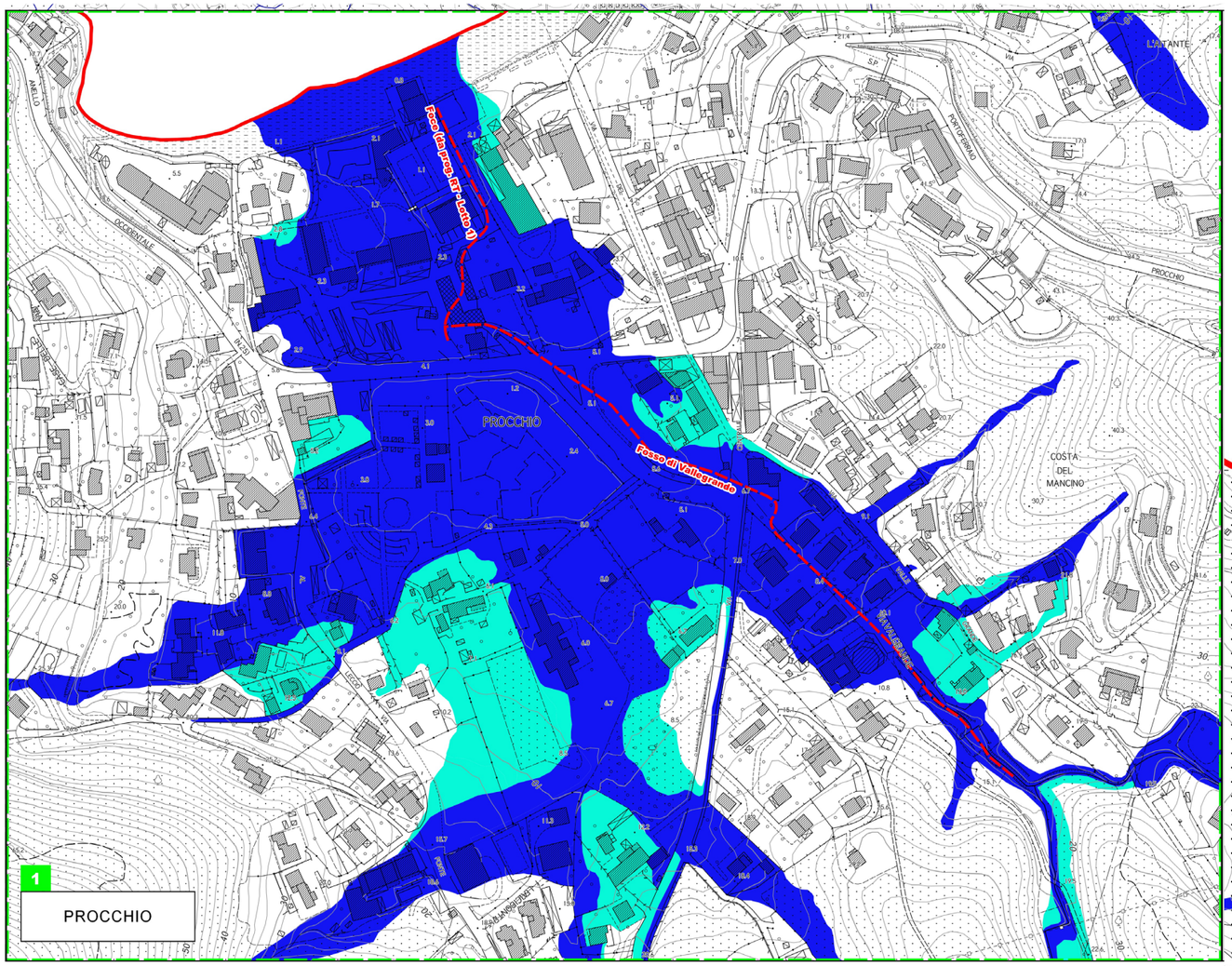
LEGENDA

Classi di pericolosità Geologica

- G.1 - Bassa
- G.2 - Media
- G.3 - Elevata
- G.4 - Molto Elevata
- Confini Comunali



PSI - Estratto Tav. I 1 - Carta della Pericolosità di alluvione - Scala 1:10.000

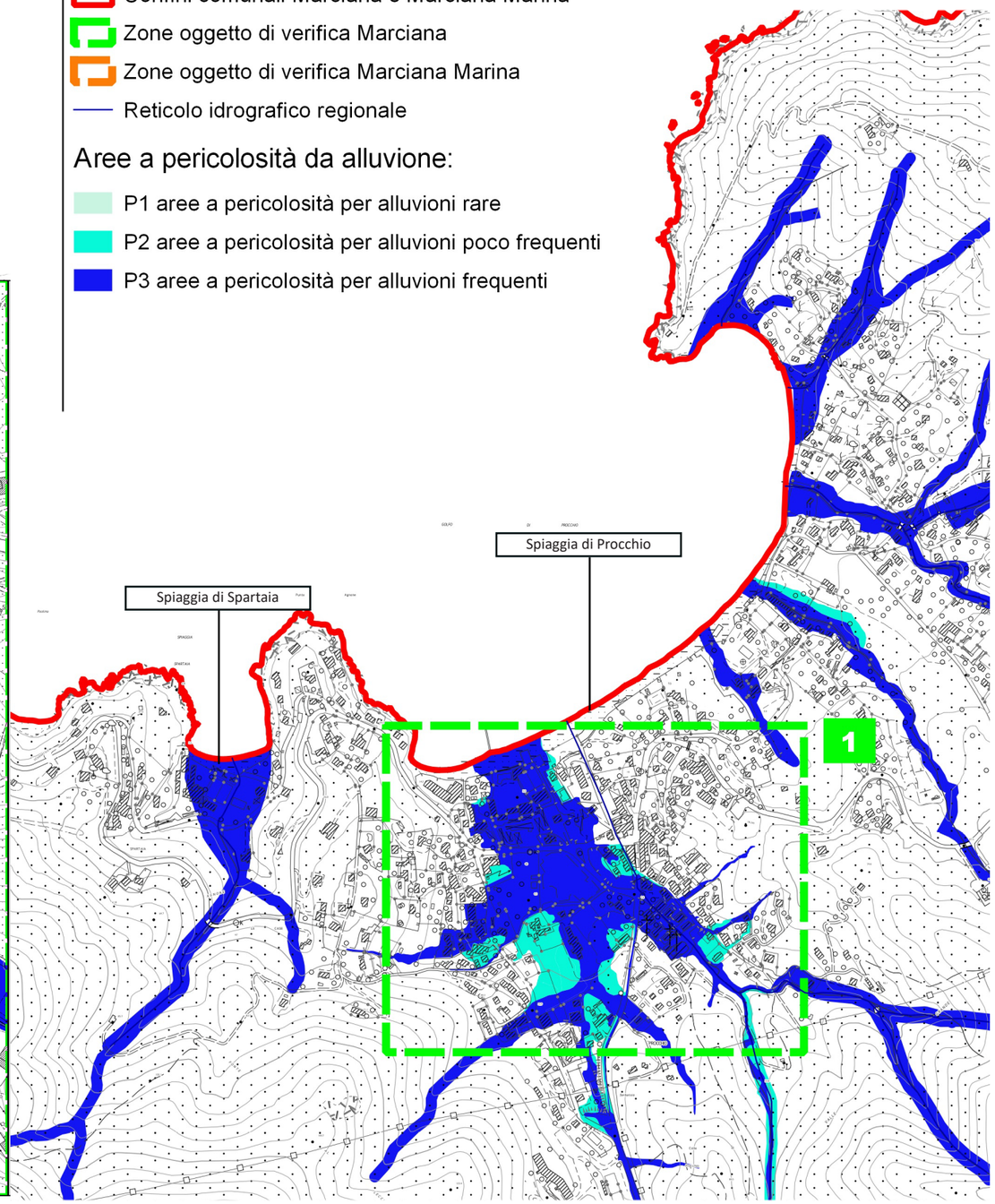


LEGENDA

- Confini comunali Marciana e Marciana Marina
- Zone oggetto di verifica Marciana
- Zone oggetto di verifica Marciana Marina
- Reticolo idrografico regionale

Aree a pericolosità da alluvione:

- P1 aree a pericolosità per alluvioni rare
- P2 aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti
- P3 aree a pericolosità per alluvioni frequenti



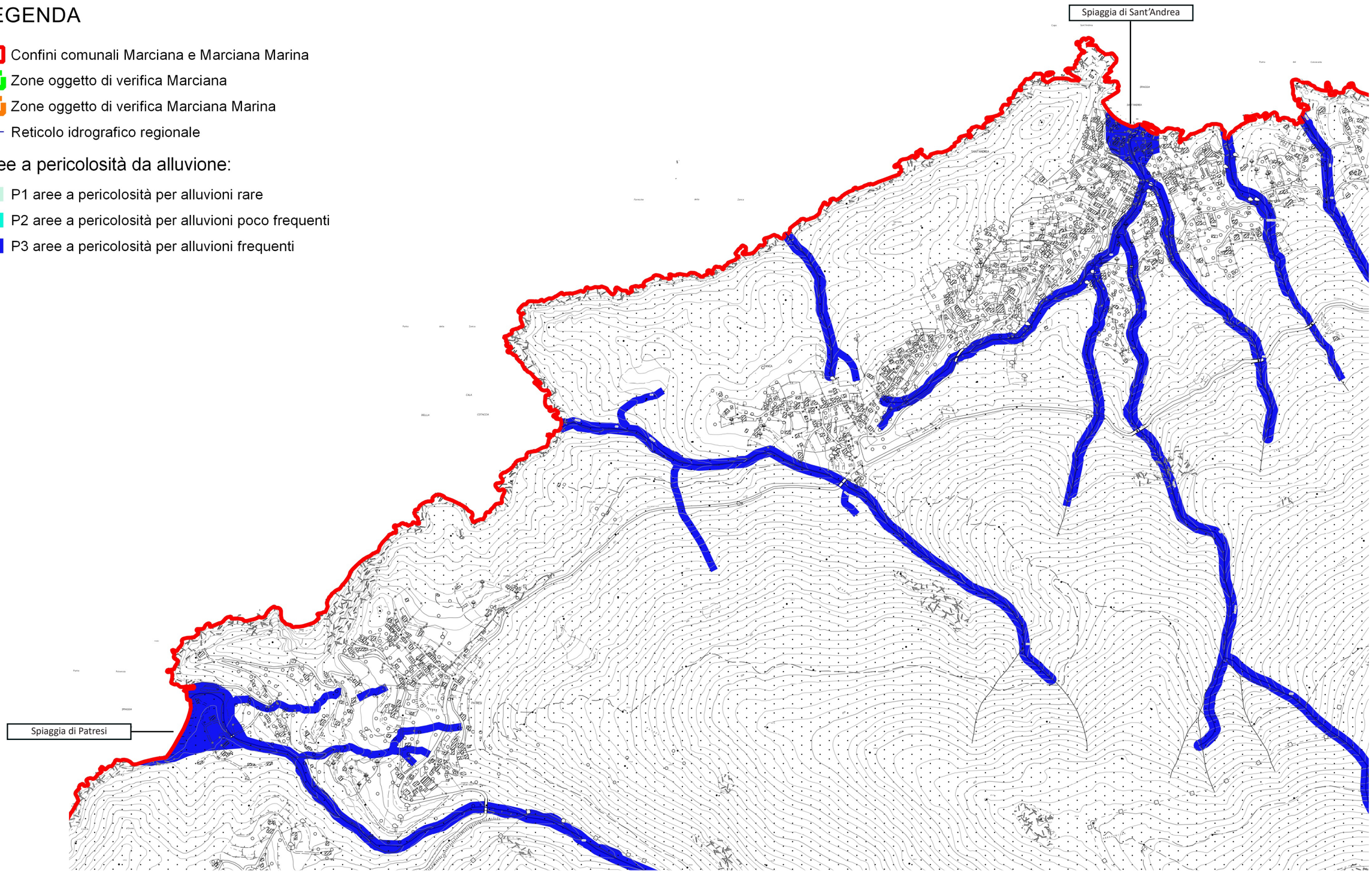
PSI - Estratto Tav. I 1 - Carta della Pericolosità di alluvione - Scala 1:10.000

LEGENDA

- Confini comunali Marciana e Marciana Marina
- Zone oggetto di verifica Marciana
- Zone oggetto di verifica Marciana Marina
- Reticolo idrografico regionale

Aree a pericolosità da alluvione:

- P1 aree a pericolosità per alluvioni rare
- P2 aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti
- P3 aree a pericolosità per alluvioni frequenti



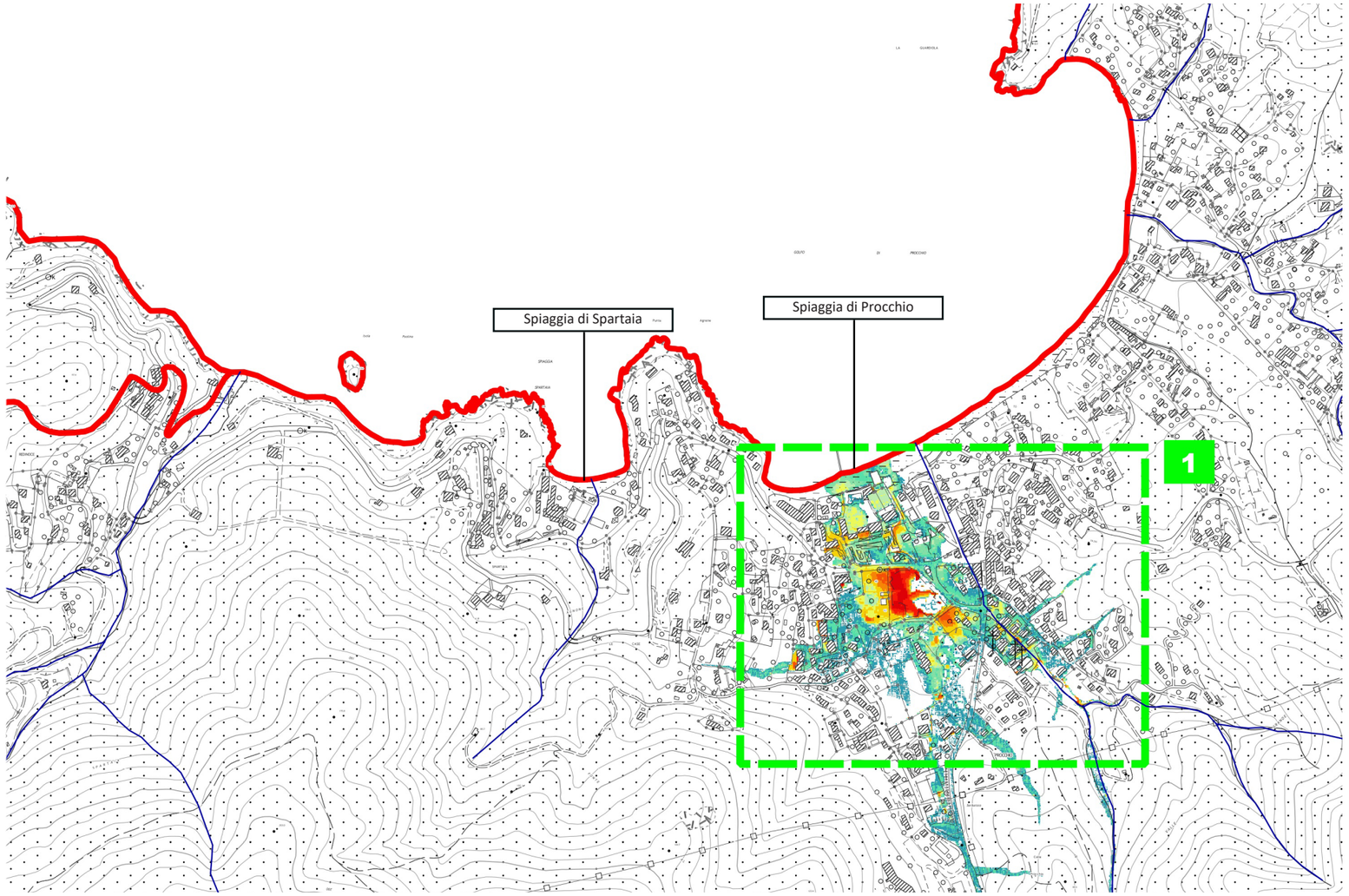
LEGENDA

- Confini comunali Marciana e Marciana Marina
- Zone oggetto di verifica Marciana
- Zone oggetto di verifica Marciana Marina
- Reticolo idrografico regionale

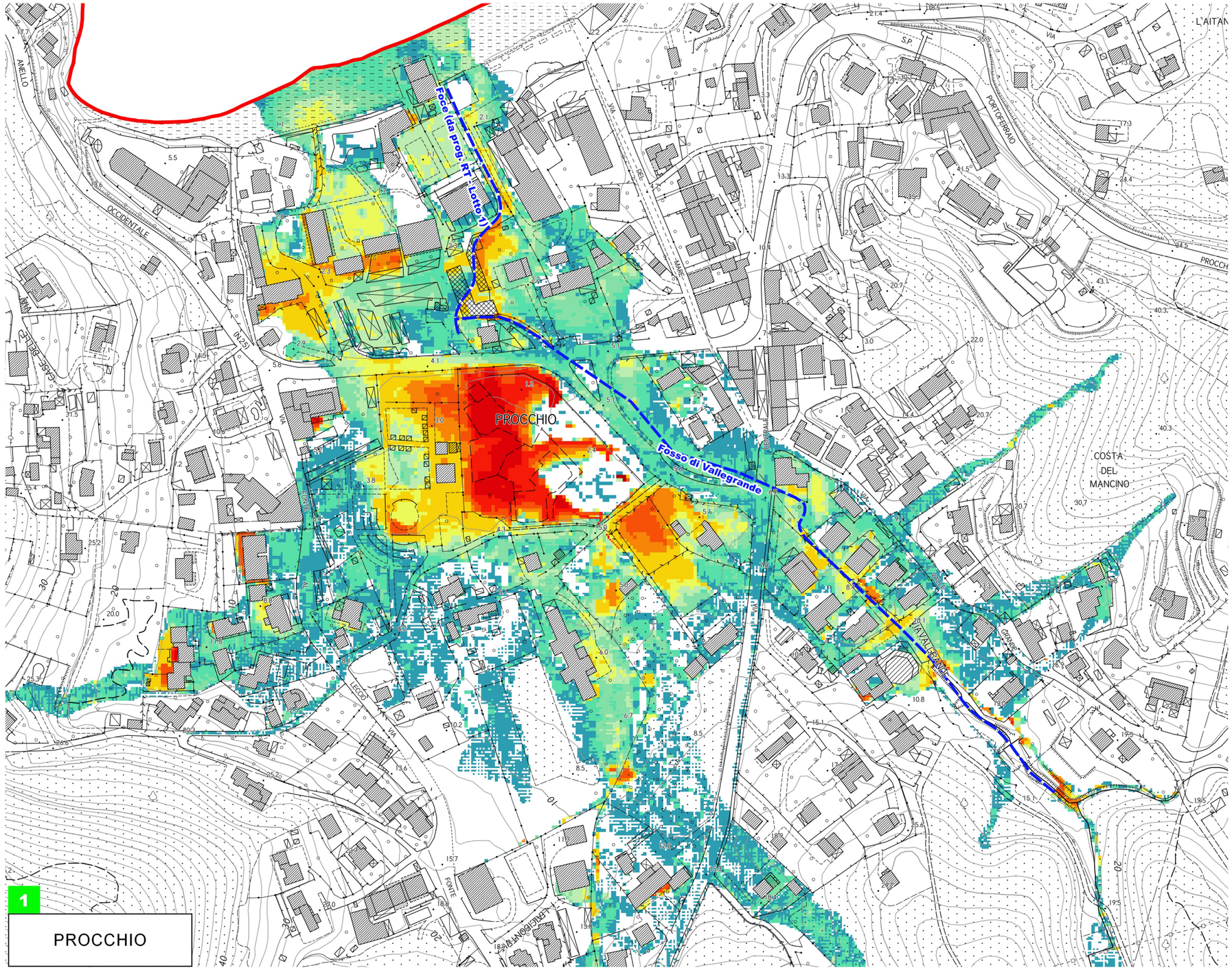
Battenti (m)

- <= 0.10
- 0.10 - 0.20
- 0.20 - 0.30
- 0.30 - 0.40
- 0.40 - 0.50
- 0.50 - 0.75
- 0.75 - 1.00
- 1.00 - 1.50
- 1.50 - 2.00
- 2.00- 2.50
- > 2.50

NOTA
Per i dettagli alla scala 1:2.000 sul Comune di Marciana Marina si rimanda agli elaborati del Piano Operativo



PSI - Estratto Tav. I 2 - Carta dei battenti - Particolare Procchio - Fuori Scala



PSI - Estratto Tav. I 3 - Carta della magnitudo idraulica - Scala 1:10.000

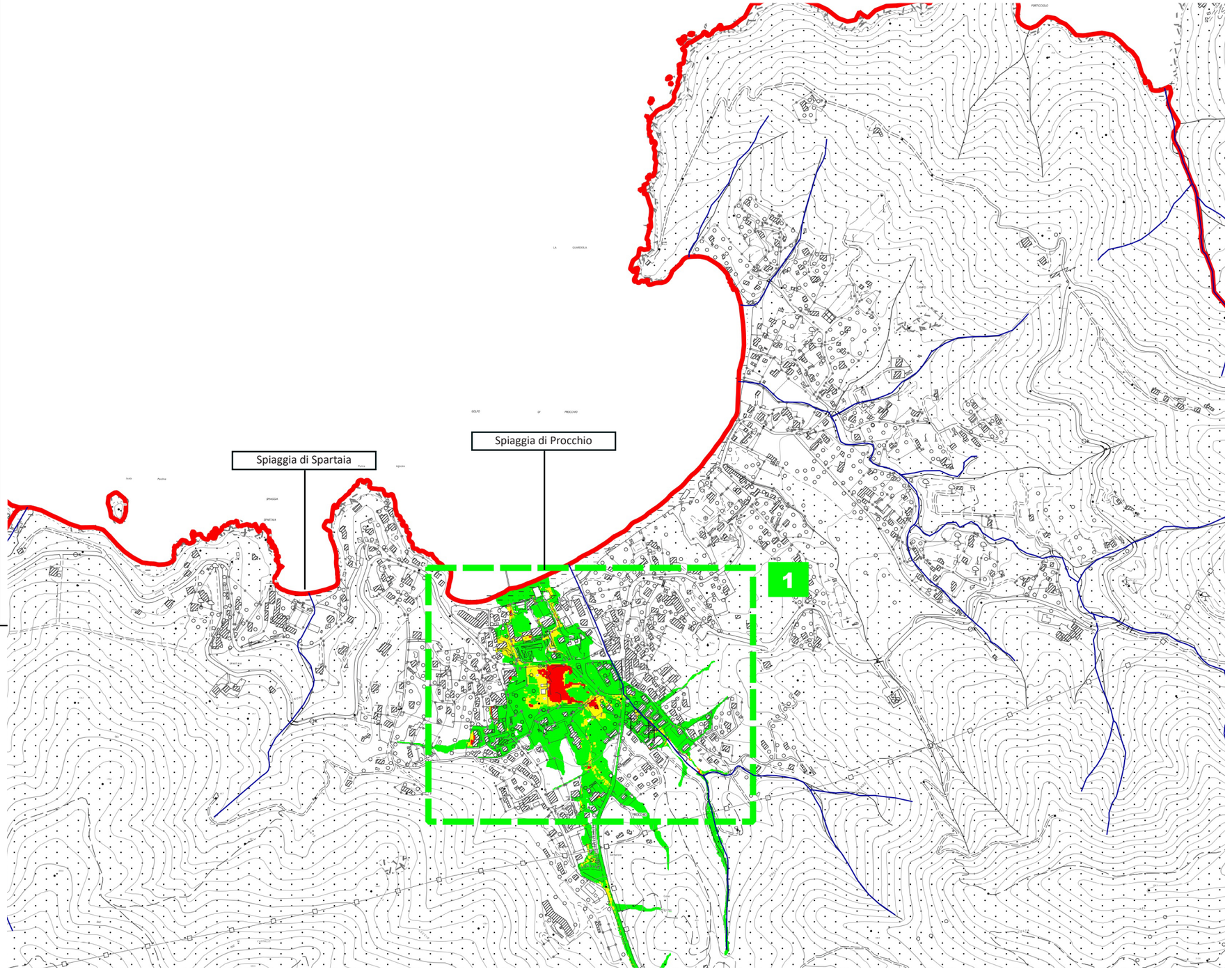
LEGENDA

- Confini comunali Marciana e Marciana Marina
- Zone oggetto di verifica Marciana
- Zone oggetto di verifica Marciana Marina
- Reticolo idrografico regionale

Magnitudo idraulica

- magnitudo moderata
- magnitudo severa
- magnitudo molto severa

NOTA
Per i dettagli alla scala 1:2.000 sul Comune di Marciana Marina si rimanda agli elaborati del Piano Operativo



PSI - Estratto Tav. I 3 - Carta della magnitudo idraulica - Fuori Scala

LEGENDA

- Confini comunali Marciana e Marciana Marina
- Zone oggetto di verifica Marciana
- Zone oggetto di verifica Marciana Marina
- Reticolo idrografico regionale

Magnitudo idraulica

- magnitudo moderata
- magnitudo severa
- magnitudo molto severa

NOTA
Per i dettagli alla scala 1:2.000 sul Comune di Marciana Marina si rimanda agli elaborati del Piano Operativo

