

PIANO OPERATIVO

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



Arch. Giovanni Parlanti

Capogruppo progettista

Arch. Gabriele Banchetti

Co-progettista e responsabile VAS

Pian. Emanuele Bechelli

Collaborazione al progetto

PFM srl. società tra professionisti

Dottore Agronomo Guido Franchi

Dottore Agronomo Federico

Martinelli

Studi ambientali e agronomici

Dottoressa Agronomo Irene Giannelli

Collaboratrice studi ambientali e agronomici

GEOPROGETTI Studio Associato

Geol. Emilio Pistilli

Studi geologici

H.S. Ingegneria srl

Ing. Simone Pozzolini

Studi idraulici

Paes. Elisa Bagnoni

Collaborazione alle analisi paesaggistiche

Geom. Rosario Navarra

Responsabile del procedimento

Massimo Muti

Garante per l'informazione

Gabriella Allori

Sindaco

Giovanni Martini

Assessore Urbanistica, lavori pubblici e demanio

Tav. QA6

Relazione di coerenza con il PIT-PPR

Modificato a seguito del verbale della Conferenza Paesaggistica

STATO SOVRAPPOSTO



Indice

1. PREMESSA.....	2
2. IL TERRITORIO URBANIZZATO AI SENSI DELL'ART. 224 DELLA L.R. 65/2014	3
3. LA SCHEDA D'AMBITO N.16 – COLLINE METALLIFERE E ELBA	5
3.1 Analisi degli indirizzi per le politiche della Scheda d'Ambito del PIT-PPR	5
3.2 Analisi degli obiettivi di qualità della Scheda d'Ambito del PIT-PPR.....	6
3.3 La coerenza tra il P.O. e gli indirizzi e obiettivi di qualità del PIT-PPR.....	8
4. LE INVARIANTI STRUTTURALI DEL PIT-PPR.....	13
4.1 Analisi dell'Invariante III il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali.....	13
4.1.1 La coerenza tra il P.O. e l'Invariante III del PIT-PPR	20
4.2 Analisi dell'Invariante IV i caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali	21
4.2.1 La coerenza tra il P.O. e l'Invariante IV del PIT-PPR.....	23
5. I BENI PAESAGGISTICI	25
5.1 Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D.Lgs. 42/2004, art. 136).....	25
5.1.1 Coerenza tra il P.O. e il vincolo per DM	28
5.2 Aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004, art. 142)	30
5.2.1 Coerenza tra il P.O. e le aree vincolate per legge.....	44
6. LA VERIFICA DEI BENI PAESAGGISTICI E IL P.R.G. 1983	47
7. LA DISCIPLINA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE URBANO	51
7.1 Il Programma di Riqualificazione dell'Abitato recepito dal Piano Operativo	51
7.2 Le modifiche apportate alla disciplina di Piano Operativo	57
8. LA DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI IN AMBITO RURALE	61
8.1 Gli ampliamenti ammessi sul P.E.E. rurale	61
8.2 Le piscine pertinenziali	62
9. LE SCHEDE NORMA DEL PIANO OPERATIVO	64
10. GLI IMPIANTI DA ENERGIA RINNOVABILE.....	80
11. I CONTESTI FLUVIALI	81

XXXXXXXXXX Testo aggiunto a seguito del Verbale della Conferenza Paesaggistica del 15/09/2021 e del 22/10/2021

XXXXXXXXXX Testo cassato a seguito del Verbale della Conferenza Paesaggistica del 15/09/2021 e del 22/10/2021

1. PREMESSA

Il presente documento è redatto ai sensi dell'art.3 c.4 dell'Accordo MiBACT – RT del 17/05/2018, al fine dello svolgimento della Conferenza Paesaggistica, e descrive le modalità di recepimento della disciplina statutaria del PIT-PPR nel Piano Operativo.

Il Piano Operativo di Marciana Marina, adottato con Del. C.C. n. 46 del 31/10/2019 e di cui sono state approvate le Controdeduzioni alle Osservazioni pervenute con Del. C.C. n.50 del 26/11/2020, è stato redatto in vigore del Piano Strutturale approvato con Del. C.C. n. 8 del 24/03/2003, individuando pertanto il Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014.

Il presente documento descrive le modalità con cui il Piano Operativo ha recepito nei propri elaborati gli elementi predominanti del PIT-PPR, così da valutarne la coerenza anche alla luce del Primo Verbale della Conferenza Paesaggistica svolta il 16/04/2021. In particolare il documento è strutturato nei seguenti capitoli:

- **CAP.2 Il Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014:** si analizza l'individuazione fatta nel Piano Operativo del Territorio Urbanizzato ai sensi delle norme transitorie della L.R. 65/2014.
- **CAP.3 La Scheda d'Ambito n.16 – Colline Metallifere e Elba:** si analizzano gli *indirizzi* e gli *obiettivi di qualità* della Scheda d'Ambito riferiti in particolare all'ambito territoriale di Marciana Marina e la coerenza tra il PO e gli stessi.
- **CAP.4: Le Invarianti strutturali del PIT-PPR:** si analizzano le invarianti strutturali del Piano Paesaggistico ricadenti nel territorio comunale, con particolare riferimento all'Invariante III e all'Invariante IV.
- **CAP.5: I beni paesaggistici:** si analizzano i beni paesaggistici ricadenti nel territorio comunale e la coerenza tra il PO la disciplina del PIT-PPR.
- **CAP.6: La verifica dei Beni Paesaggistici e il P.R.G. 1983:** si analizza il PRG del 1983 di Marciana Marina al fine di valutare per quali aree può essere applicato quanto disposto al comma 2 dell'art.142 del D.Lgs. 42/2004.
- **CAP.7: La disciplina del Patrimonio Edilizio Esistente Urbano:** si analizza la disciplina del PO in merito al P.E.E. urbano soprattutto in relazione al recepimento del Piano di Riqualificazione dell'Abitato esistente.
- **CAP.8: La disciplina degli interventi in ambito rurale:** si analizza la disciplina del PO in merito agli interventi in ambito rurale tra cui quelli riguardanti il P.E.E. rurale e le piscine.
- **CAP.9: Le schede norma del Piano Operativo:** si valutano gli accorgimenti paesaggistici prodotti per i nuovi interventi previsti dal P.O. e disciplinati all'allegato B delle NTA.
- **CAP.10: Gli impianti da energia rinnovabile:** si illustra come sia stata recepita la disciplina in merito agli impianti da energia rinnovabile del PIT-PPR (Allegati 1a e 1b).
- **CAP.11: I contesti fluviali:** si illustra quanto emerso nel Primo Verbale della Conferenza Paesaggistica in merito ai contesti fluviali di cui all'art. 16, c.3, let. a) della Disciplina nel PIT-PPR.

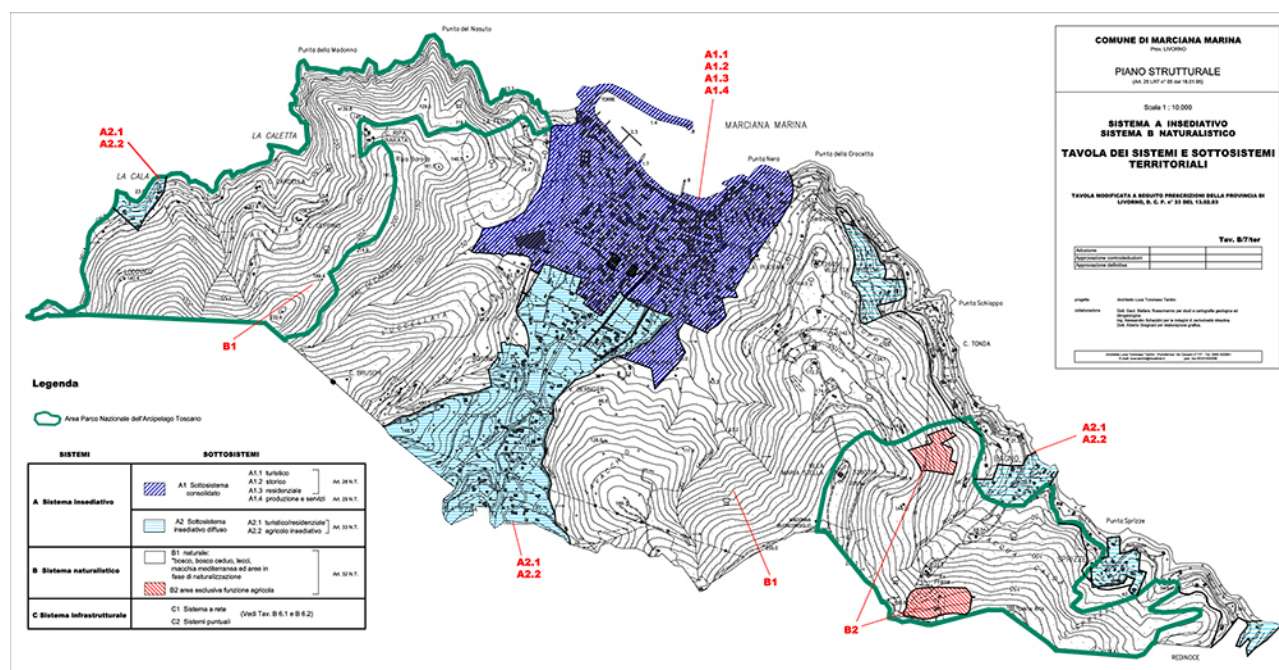
2. IL TERRITORIO URBANIZZATO AI SENSI DELL'ART. 224 DELLA L.R. 65/2014

Il Comune di Marciana Marina è dotato di **Piano Strutturale** approvato ai sensi della L.R. 5/95, con Del. C.C. n.8 del 24/03/2003, e di **Regolamento Urbanistico (Variante generale)** approvato con Del. C.C. n.31 del 25/05/2011.

Essendo vigente il Regolamento Urbanistico alla data del 27 Novembre 2014, il **Piano Operativo** di Marciana Marina è stato redatto in vigenza del Piano Strutturale approvato con Del. C.C. n. 8 del 24/03/2003, applicando i disposti normativi transitori di cui all'art. 222 della L.R. 65/2014, e pertanto individuando il **Territorio Urbanizzato** ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014.

Il Territorio Urbanizzato, in riferimento all'art. 224 della L.R. 65/2014, è stato individuato nelle aree non indicate come **aree a esclusiva o prevalente funzione agricola** dal Piano Strutturale.

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

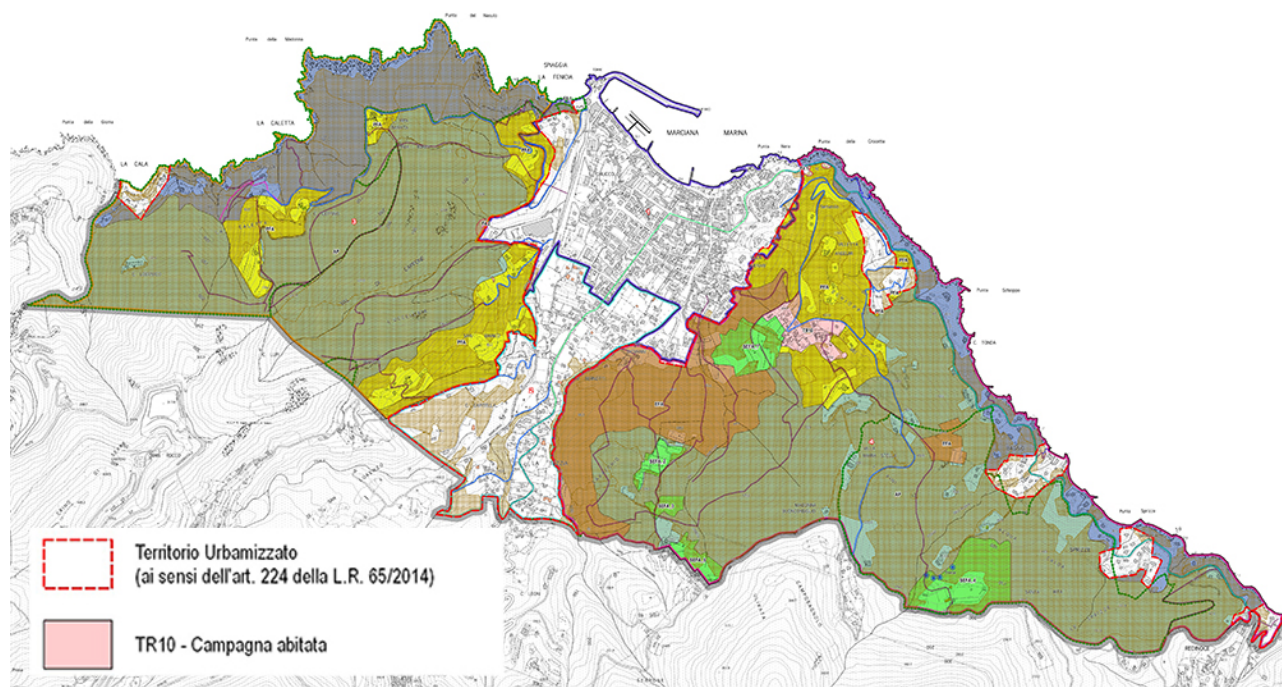


[Estratto Tav. 8.7 TER del P.S. di Marciana Marina]

Quindi è possibile individuare, come definito dall'art. 224 della LR 65/2014, il territorio urbanizzato come coincidente con il sistema insediativo indicato dal Piano Strutturale.

In fase di Avvio del Procedimento e di Adozione del P.O. sono state fatte ulteriori verifiche che hanno permesso di evidenziare alcune lacune relative all'individuazione di aree che possiedono le caratteristiche di insediamento abitativo di pregio. La località "I Pini" posta sul versante est, a monte di Marciana Marina, si caratterizza dalla presenza di un insediamento diffuso che possiede le stesse caratteristiche insediative tipiche di Bagno, Sprizze e di La Cala e pertanto si è ritenuto opportuno inserirlo all'interno del perimetro del territorio urbanizzato al fine di omogenizzare il territorio comunale. Tale modifica pertanto risulta una aggiunta rispetto a quanto prettamente indicato dall'art. 224 della L.R. 65/2014.

Valutati gli approfondimenti redatti a seguito del Primo Verbale della Conferenza Paesaggistica (e descritti nei capitoli successivi) si è ritenuto opportuno escludere nuovamente la località "I Pini" dal Territorio Urbanizzato applicando così *alla lettera* quanto disposto dall'art. 224 della L.R. 65/2014. La località "I Pini" pertanto è stata individuata come TR10 – Campagna abitata quale agglomerato insediativo presente nel territorio rurale, e disciplinata al nuovo art. 28.4 delle NTA del P.O..



[Estratto Tav. 2 "Disciplina del territorio agricolo" del P.O.]

3. LA SCHEDA D'AMBITO N.16 – COLLINE METALLIFERE E ELBA

3.1 Analisi degli indirizzi per le politiche della Scheda d'Ambito del PIT-PPR

Il Comune di Marciana Marina ricade nell'**AMBITO 16 – Colline metallifere e Elba** - insieme ai comuni di Follonica (GR), Gavorrano (GR), Marciana (LI), Massa Marittima (GR), Monterotondo Marittimo (GR), Montieri (GR), Piombino (LI), Porto Azzurro (LI), Portoferraio (LI) Rio Marina (L), Rio nell'Elba (LI), Roccastrada (GR), San Vincenzo (LI , Sassetta (LI), Scarlino GR), Suvereto (LI).

Gli indirizzi per le politiche contenuti nella scheda di ambito costituiscono riferimento per l'elaborazione delle politiche di settore, compresi i relativi atti di programmazione, affinché esse concorrano al raggiungimento degli obiettivi del piano.

Per questa scheda d'ambito sono stati individuati due gruppi di indirizzi: il primo riferito ai sistemi nelle aree riferibili ai sistemi della Collina e del Margine, il secondo riferito ai sistemi della Pianura, Fondovalle e Arcipelago toscano.

Visto che il Comune di Marciana Marina ricade in parte nel sistema della Collina e del Margine e della Pianura, Fondovalle e Arcipelago toscano, sono stati analizzati tutti gli indirizzi riportati nella Scheda d'Ambito. Di questi però sono stati evidenziati solamente quelli inerenti al territorio di Marciana Marina.

Nelle aree riferibili ai sistemi della Collina e del Margine:

- 1- garantire nelle aree di Collina su depositi neogenici e quaternari azioni volte a ridurre il rischio di erosione del suolo e di deflusso verso il sistema idrogeologico, anche al fine di ridurre il rischio idraulico dei bacini;
- 7- promuovere azioni e misure volte a contrastare i fenomeni di spopolamento delle aree più interne e la contrazione delle economie a esse connesse (con particolare riferimento alle aree agro-silvo-pastorali delle Colline metallifere e dell'isola d'Elba), anche sviluppando sinergie tra il sistema insediativo costiero, quello dell'isola d'Elba e quello dell'entroterra;
- 8- contrastare, anche attraverso adeguati sostegni, i processi di abbandono degli ambienti rurali a prevalenza di prati-pascolo e boschi e i conseguenti fenomeni di ricolonizzazione arbustiva e arborea dei coltivi;

Nelle aree riferibili ai sistemi della Pianura, Fondovalle e Arcipelago toscano:

- 18- limitare i processi di consumo di suolo e di urbanizzazione delle aree costiere e delle pianure alluvionali, con particolare riferimento alla zona tra Follonica e Scarlino, alla fascia costiera di San Vincenzo, all'Isola d'Elba. Per i territori circostanti le zone umide costiere (Orti Bottagone, Scarlino, Rimigliano, Mola e Schiopparello), contenere ulteriori processi di frammentazione a opera di nuove infrastrutture o dell'urbanizzato;
- 20- migliorare i livelli di sostenibilità ambientale del turismo costiero e delle strutture a esso collegate (ad es. portualità turistica);

- 21- avviare azioni volte alla riduzione dei processi di erosione costiera e al recupero degli ambienti dunali costieri degradati (ad es. Lacona all'Isola d'Elba, Baratti, Sterpaia e parte della costa di Rimigliano), riducendo i fenomeni di calpestio e sentieramento e ostacolando la diffusione delle specie aliene (anche in aree costiere rocciose, come il promontorio di Piombino e all'Isola d'Elba);
- 22- al fine di riequilibrare il sistema insediativo ed infrastrutturale polarizzato sulla costa e rivitalizzare i centri più interni, promuovere una destagionalizzazione e differenziazione dell'offerta e della ricettività turistica, integrando il turismo balneare con gli altri segmenti -storico-culturale, naturalistico, rurale, museale - e con i circuiti locali delle produzioni agricole e artigianali di qualità, recuperando e valorizzando il patrimonio abitativo dell'entroterra;
- 30- promuovere, nell'isola, d'Elba azioni volte a prevenire ulteriori espansioni dell'urbanizzato (anche a carattere turistico-residenziale) e a limitare i fenomeni di abbandono colturale che comportano il degrado delle tradizionali sistemazioni terrazzate di versante;
- 32- migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli habitat forestali, con l'attuazione della gestione forestale sostenibile; promuovere l'eradicazione totale di cinghiale e muflone dall'isola d'Elba, il controllo di specie vegetali aliene ampiamente diffuse e invasive all'isola d'Elba, la tutela dei boschi costieri soggetti a elevata frammentazione (in particolare boschi planiziali e aree interessate da "direttrici di connettività da riqualificare o ricostruire"), la tutela degli habitat forestali di interesse comunitario e dei nodi primari e secondari della rete ecologica e la conservazione attiva dei castagneti da frutto.

3.2 Analisi degli obiettivi di qualità della Scheda d'Ambito del PIT-PPR

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

Di seguito riportiamo gli Obiettivi di qualità della Scheda d'Ambito n.16 Colline Metallifere e Elba. Per ogni Obiettivo inoltre riportiamo le direttive correlate che si riferiscono al territorio di Marciana Marina.

Obiettivo 1 Salvaguardare i caratteri idro-geomorfologici, ecosistemi, storici e identitari delle aree costiere e delle pianure alluvionali retrostanti, rappresentate dai vasti complessi agricoli della Val di Cornia, della Valle del Pecora e di parte della pianura della Bruna, nonché valorizzare le relazioni funzionali e percettive tra il litorale e l'entroterra

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:

- 1.4 - migliorare l'integrazione paesaggistica dei grandi insediamenti produttivi e logistici, favorire il recupero degli impianti e delle aree dismesse o la rinaturalizzazione dei paesaggi costieri degradati;
- 1.6 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;
- 1.8 - tutelare e valorizzare i caratteri storici e identitari degli insediamenti costieri e le loro relazioni funzionali e percettive con il mare, e riqualificare i fronti urbani degradati;
- 1.9 - salvaguardare la permeabilità percettiva dei litorali e garantire l'accessibilità alla fascia costiera, nel rispetto dei valori paesaggistici.

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

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:

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

Obiettivo 3 Tutelare l'importante patrimonio archeologico e archeominerario di epoca etrusca e romana e valorizzare le emergenze architettoniche e culturali del significativo patrimonio storico-insediativo

Direttive correlate

Non rilevata

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;

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

3.3 La coerenza tra il P.O. e gli indirizzi e obiettivi di qualità del PIT-PPR

Dopo aver analizzato gli indirizzi riportati nella Scheda d'Ambito in riferimento al territorio di Marciana Marina si può concludere che le finalità del PIT-PPR sono:

- avviare azioni volte alla riduzione dei processi di erosione del suolo;
- contrastare i processi di abbandono delle aree rurali
- contrastare i fenomeni di abbandono delle aree interne, attraverso il turismo e la valorizzazione del patrimonio edilizio;
- promuovere azioni volte a prevenire i processi di consumo del suolo e di urbanizzazione;
- attivare azioni di gestione forestale sostenibile per la tutela e valorizzazione degli habitat forestali.

Mentre dall'analisi degli obiettivi riportati nella Scheda d'Ambito in riferimento al territorio di Marciana Marina si evincono le seguenti finalità del PIT-PPR in riferimento al territorio di Marciana Marina:

- Salvaguardare e tutelare il paesaggio costiero di elevato valore naturalistico e i suoi insediamenti di alto valore storico e identitario;
- Valorizzare le relazioni funzionali e percettive tra paesaggio dell'entroterra e costiero;
- Tutelare il paesaggio agroforestale dai fenomeni di abbandono;
- Le attività di progettazione di nuove infrastrutture e nuove espansioni insediative devono essere mirate alla miglior integrazione paesaggistica.

Il Piano Operativo, ponendo attenzione alla salvaguardia dei valori identitari del territorio, ha suddiviso il territorio comunale in tre ambiti corrispondenti all'**insediamento di Fondovalle** (Art. 26.1 delle NTA), **la Costa** (Art. 26.2 delle NTA), **la Collina** (Art. 26.3 delle NTA); tramite questi tre ambiti il Piano Operativo individua gli obiettivi di indirizzo per la tutela e qualificazione dell'intero territorio comunale. In particolare le NTA del P.O. riportano quanto segue:

Art. 26.1 – L'insediamento di Fondovalle

2. L'insediamento di fondovalle nel suo complesso è da valorizzare mediante la riqualificazione del sistema dei servizi e delle reti tecnologiche esistenti anche provvedendo alla realizzazione degli impianti di depurazione, potabilizzazione, dissalazione, raccolta e smaltimento rifiuti. A tali fini, sulla tavola 2 "Disciplina del territorio agricolo" e tavola 3 "Disciplina del Territorio Urbano" sono indicati reti e impianti esistenti e di progetto.

~~3. Il patrimonio edilizio esistente dovrà essere tutelato e riqualificato anche mediante nuovi interventi edilizi.¹~~

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

Art. 26.2 – La Costa

2. Tali ambiti, di valore paesaggistico, sono da tutelare e valorizzare favorendo una corretta fruizione ed un turismo rispettoso delle risorse naturali presenti, come specificato nelle disposizioni delle presenti norme contenenti la disciplina degli ambiti suddetti.

3. Il patrimonio edilizio esistente dovrà essere recuperato e valorizzato mediante interventi tesi a garantire la salvaguardia delle caratteristiche del contesto paesaggistico ed ambientale.

Art. 26.3 – La Collina

2. In tali ambiti dovrà essere favorito il mantenimento e la ricostituzione del sistema vegetazionale tipico e la promozione delle attività agricole, il recupero e la valorizzazione dei manufatti edilizi esistenti per le attività di presidio del territorio e della ricettività a carattere agriturismo, di turismo verde e di svago.

¹ Modificato a seguito della Conferenza Paesaggistica svolta il 15/09/2021

Con questi indirizzi si ritiene che il Piano Operativo sia coerente e abbia rispettato i principi degli *indirizzi e Obiettivi* del PIT-PPR analizzati precedentemente.

Si ritiene comunque opportuno inserire specifico comma negli articoli 26.1, 26.2 e 26.3 riferito a perseguire in tali ambiti, gli Obiettivi e le direttive correlate della Scheda d'Ambito n. 16 *Colline Metallifere e Elba* del PIT-PPR.²

In merito alla direttiva **20** - *migliorare i livelli di sostenibilità ambientale del turismo costiero e delle strutture a esso collegate (ad es. portualità turistica)*, si specifica che il P.O. ha posto particolare attenzione all'ambito portuale di Marciana Marina recependo la disciplina e le previsioni del vigente il Piano Regolatore Portuale (P.R.P.) approvato con Del. C.C. n. 6 del 07/03/2016 e conformato con il PIT/PPR³, al quale è stato dato Avvio di procedimento per una Variante approvato con Del. C.C. n. 58 del 17/12/2018. Il P.O. infatti individua nella Tavola 3 – Disciplina del territorio urbano, le seguenti aree sulle quali è vigente la disciplina del PRP:

- Area portuale per approdo turistico e servizi di supporto – FT (art. 34.5 delle NTA), suddivise in FT1 – Specchio acqueo per il diportismo nautico e la pesca; FT2 – Aree per attrezzature e servizi di cantieristica, manutenzioni, riparazioni, rimessaggio.
- Il litorale – F6, suddiviso in F6.1 – Litorale ad uso pubblico; F6.2 – Litorale in concessione ed impianti balneari.
- Aree per la balneazione – ZB, suddivise in ZB – Zona balneabile esistente; ZB* - Zona balneabile di progetto; Accesso al mare.
- PP3 – Parcheggio pubblico riservato per lo standard portuale.

Pertanto trattandosi il P.R.P. di un piano di dettaglio rispetto al Piano Operativo, quest'ultimo si limita a recepire quanto già previsto e dettagliato nel Piano portuale, il quale approfondisce maggiormente gli interventi ammessi nell'ambito portuale. Al Piano Operativo invece spetta il compito di individuare l'ambito di applicazione del P.R.P. e fornire indirizzi per lo stesso, come avvenuto per le aree sopra citate.

Infine il P.O. individua l'ambito de *Il Lungomare* (Art. 34.6 delle NTA) e l'ambito di *recupero e riqualificazione di Viale Regina Margherita, Piazza Bernotti, Piazza Bonanno e Piazza della Vittoria* al fine di riqualificare l'ambito urbano più propriamente turistico e di approdo portuale, andando verso la pedonalizzazione del lungomare come si evince dall'art. 34.6 delle NTA del PO.

Per quanto riguarda gli interventi previsti sul patrimonio edilizio esistente che potrebbero portare a modificazioni del tessuto consolidato, si specifica che sono state apportate modifiche alla disciplina di piano, meglio descritte ai capitoli 7 e 8, in riduzione rispetto alle NTA del PO adottato, volte a tutelare maggiormente il tessuto esistente e il patrimonio insediativo del territorio comunale.

² Modificato a seguito della Conferenza Paesaggistica svolta il 15/09/2021

³ Modificato a seguito della Conferenza Paesaggistica svolta il 22/10/2021

Al fine di tutelare maggiormente l'ambito del Lungomare, all'art. 34.6 delle NTA sono state inserite apposite tutele per gli interventi sugli edifici sottoposti a tutela, ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. a), ai sensi delle prescrizioni della scheda costiera.⁴

In merito all'Obiettivo 1, Direttiva 1.3 che recita quanto segue:

1.3 - evitare le espansioni insediative dei centri urbani costieri (San Vincenzo, Piombino, Follonica), qualificare l'insediamento di strutture turistico ricettive lungo il litorale (con particolare riferimento ai tratti tra San Vincenzo e Baratti, tra Piombino e Follonica, tra Follonica e Portigliotti) secondo criteri di sostenibilità, minore invasività, qualità ambientale e paesaggistica degli interventi, sia favorendo la riqualificazione paesaggistica di quelle esistenti;

si prende atto che la direttiva è volta a tutelare l'ambito costiero della *terra ferma*, caratterizzato da poli urbani quali San Vincenzo, Piombino e Follonica per i quali dovrà essere posta particolare attenzione alle loro espansioni insediative, qualificando invece l'insediamento di strutture turistico ricettive e il paesaggio.

Volendo però approfondire l'obiettivo definito dalla direttiva, ovvero quello di *evitare le espansioni insediative qualificando l'insediamento esistente e il paesaggio*, si specifica che Marciana Marina è costituita da un polo urbano principale (centro capoluogo e Capitella) e da piccoli agglomerati urbani situati lungo la viabilità principale di costa. Il Piano Operativo non ha previsto nuovi importanti carichi insediativi, mentre i pochi interventi di nuova edificazione sono stati individuati con specifiche schede norma, i quali prevedono dimensioni minime al fine di non impattare negativamente sul tessuto urbano e paesaggistico esistente. Tali aree (riportate nell'allegato B delle NTA) sono tutte situate all'interno del Territorio Urbanizzato e nello specifico nel sistema insediativo del capoluogo e Capitella in continuità con il sistema insediativo esistente evitando così la dispersione o rarefazione degli insediamenti. Per quanto riguarda le località lungo la costa (I Pini, La Cala, Bagno e Sprizze) non sono previsti nuovi interventi edificatori, salvo limitati ampliamenti del patrimonio edilizio esistente. Pertanto si ritiene che il Piano Operativo non abbia previsto con le proprie strategie una ulteriore espansione insediativa del Capoluogo comunale, concentrandosi su un sostanziale consolidamento e completamento del tessuto edilizio esistente.

In merito all'Obiettivo 4 è stato prodotto un elaborato di analisi della struttura percettiva/paesaggistica del territorio comunale di Marciana Marina, denominato Tav. QA4 – *La coerenza con il PIT-PPR – Le visibilità e gli elementi percettivi*.

L'intero territorio di Marciana Marina offre aspetti di particolari bellezze naturali e, nel suo complesso, è considerato come un quadro naturale. Inoltre, offre dei punti di vista accessibili al pubblico dai quali si godono spettacoli di non comune bellezza. In merito a questa definizione è stata realizzata una tavola delle visuali e degli elementi percettivi. Per conoscere il paesaggio non abbiamo altro mezzo che percorrerlo, registrando la sequenza delle vedute, man mano che queste cambiano. Nella nostra analisi scenico-percettiva sono stati presi in considerazione gli elementi di valore presenti sul territorio di Marciana Marina: i tracciati (rivestono

⁴ Modificato a seguito della Conferenza Paesaggistica svolta il 15/09/2021

valore paesaggistico le strade nazionali e provinciali, in particolare le tratte costiere, e tutte le strade riconosciute panoramiche, in quanto permettono, in genere, la percezione di visuali panoramiche), i punti di vista di interesse panoramico e le visuali panoramiche. L'individuazione di tali elementi ha lo scopo di individuare le visuali panoramiche e gli scorci che si aprono sul territorio (come le visuali dalla costa verso il mare e dal mare verso la costa) che dovranno essere salvaguardate e valorizzate. Il fine è quello di conservare l'integrità percettiva, la riconoscibilità e la leggibilità del centro storico di Marciana Marina e delle emergenze storiche e architettoniche di alto valore iconografico, l'integrità percettiva degli scenari da essi percepiti e delle visuali panoramiche che riguardano tale insediamento.

La tavola individua:

- Edificato continuo: si tratta di un elemento continuo che occlude la visuale;
- Corridoio visivo: si tratta di particolari visuali dai quali è possibile apprezzare il paesaggio;
- Visibilità filtrata da vegetazione: si tratta di elementi vegetazionali che occludono totalmente o parzialmente la visuale verso il territorio;
- Visibilità occlusa da elementi architettonici: si tratta, principalmente di edifici, che occludono totalmente la visuale;
- Area industriale: si tratta di spazi industriali che emergono negativamente nella percezione visiva del paesaggio;
- Rapporto visivo con il paesaggio: si tratta di visuali a lungo raggio che mettono in relazione un punto panoramico con il paesaggio circostante;
- Rapporto visivo con il paesaggio potenziale: si tratta di visuali a lungo raggio che mettono in relazione un punto panoramico con il paesaggio circostante, ma che devono essere valorizzate con degli interventi mirati;
- Visuale da tutelare: si tratta di spazi dove devono essere limitati gli interventi di nuova costruzione perché area troppo visibile dai punti panoramici individuati;
- Visuale non riscontrata: si tratta di spazi dove l'inserimento di nuove costruzioni non andrebbero ad incidere sulla percezione visiva del paesaggio;
- Emergenza visiva: si tratta di punti elevati sul territorio che emergono prorompenti sulla percezione visiva totale del paesaggio;
- Punto panoramico: si tratta di particolari belvedere dai quali è possibile apprezzare il paesaggio di Marciana Marina, contraddistinto da elementi di significativo valore naturalistico e antropico
- Punto panoramico potenziale: si tratta di particolari belvedere dai quali è possibile apprezzare il paesaggio di Marciana Marina, che devono essere valorizzati attraverso interventi mirati.

Grazie a questa tipologia di analisi è possibile individuare le aree che, dal punto di vista visivo vanno tutelate o conservate e le aree, la cui potenzialità a livello scenico, può essere valorizzata attraverso specifiche disposizioni progettuali.

4. LE INVARIANTI STRUTTURALI DEL PIT-PPR

4.1 Analisi dell'Invariante III | il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali

Al fine di garantire la coerenza tra il Piano Operativo e il PIT-PPR, anche alla luce del Primo Verbale della Conferenza Paesaggistica avvenuta il 16/04/2021, sono stati analizzati i Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee, individuando quelli che caratterizzano il sistema insediativo di Marciana Marina e riportandoli graficamente alla tav. QA1 – *La coerenza con il PIT-PPR – Invariante III: Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee*.

Di seguito sono stati indicati e descritti i tessuti urbani presenti nel territorio di Marciana Marina, individuando, per ogni tessuto, valori/opportunità e obiettivi specifici.

T.R.3. TESSUTO AD ISOLATI APERTI E BLOCCHI PREVALEMENTEMENTE RESIDENZIALI

valori/opportunità

affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto

- Opportunità di riqualificare la strada che rappresenta il limite con il territorio aperto, attribuendogli il ruolo di margine tra urbano e non urbano.

spazi aperti interclusi e aree dismesse e/o degradate

- Gli spazi interclusi non edificati (vuoti urbani), talvolta degradati, rappresentano un'importante risorsa per un progetto di riqualificazione e ridisegno dello spazio urbano, che integri funzioni urbane di interesse collettivo nei progetti di trasformazione, e che connetta le aree periferiche con il resto della città.

spazio pubblico e servizi

- Alta dotazione di spazi aperti pubblici, semipubblici e privati, anche se di scarsa qualità, riutilizzabili per il soddisfacimento degli standard urbanistici o per il reperimento di piccoli servizi della prossimità, e utile base per un progetto di ridisegno e riconnessione urbana degli spazi interclusi.

qualità urbana e dell'architettura

- Talvolta inserimento di edifici contemporanei di qualità e pregio architettonico.

obiettivi specifici

Definire un disegno urbano compiuto, cercando di conferire al tessuto una nuova identità e centralità urbana dal punto di vista morfologico, funzionale e sociale

- Rileggere e riprogettare allineamenti, tracciati, relazioni con la strada e la rete degli spazi aperti
- Dotare i tessuti insediativi di servizi adeguati e attrezzature specialistiche, realizzando anche nuove centralità e aree attrezzate ad elevata specializzazione, accessibili dalla città e dallo spazio periurbano

- Recuperare la qualità dello spazio pubblico e dalle aree aperte degradate e/o dismesse, prevedendo anche interventi di demolizione e di densificazione edilizia, elevandone la qualità anche con progetti di efficienza e produzione energetica
 - Ricostruire le relazioni con la città e con lo spazio aperto periurbano (agricolo o naturale)
 - Dotare lo spazio periferico di servizi rari e attrezzature specialistiche e dotazioni alla scala di quartiere
-

T.R.5. TESSUTO PUNTIFORME

valori/opportunità

affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto

- Persistenza di caratteri rurali/naturali sui margini e in alcune aree intercluse nel tessuto.
- Presenza di varchi visivi ed affacci diretti sul territorio aperto.
- Possibilità di organizzare un progetto di paesaggio per la costruzione di un margine integrato da un lato con l'urbano e dall'altro con il rurale.

spazi aperti interclusi e aree dismesse e/o degradate

- Presenza di aree intercluse non edificate, talvolta verdi o ancora coltivate, e di aree pertinenziali parzialmente verdi, che concorrono ad una buona dotazione di verde e rappresentano una potenziale risorsa nella definizione della rete ecologica urbana, nella riorganizzazione paesaggistica del margine e nella organizzazione di cunei verdi.

spazio pubblico e servizi

- Viabilità principale leggibile, con possibilità di strutturazione di boulevards urbani (spazio pubblico).
- Presenza di aree aperte come slarghi e parcheggi utili nella strutturazione di una rete di spazi pubblici.

qualità urbana e dell'architettura

- Alta dotazione di spazi verdi.
- La struttura minuta e ripetitiva, anche se stilisticamente eterogenea e con dislivelli qualitativi, rende il tessuto riconoscibile.

obiettivi specifici

Promuovere un progetto di paesaggio urbano capace di generare uno spazio urbano poroso a partire da un tessuto a bassa densità, conferendo all'insediamento una chiara matrice urbana e nel contempo valorizzando il passaggio e le relazioni da campagna a città.

- Progettare il margine urbano con azioni di mitigazione paesaggistica, mantenimento e valorizzazione dei varchi visivi e ridefinizione dei retri urbani
- Utilizzare lo spazio della campagna periurbana come risorsa per il miglioramento (qualitativo e quantitativo) dello spazio aperto pubblico creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica

- Riprogettare lo spazio urbano e pubblico esplorando le potenzialità esistenti (direttrici viarie principali, slarghi, parcheggi, marciapiedi, aree non costruite, brandelli di tessuto agricolo interclusi) per creare connessioni funzionali e percettive nel quartiere, con la città e con il territorio aperto
 - Dotare il quartiere di “boulevards urbani”, trasformando le direttrici viarie principali in “assi attrezzati” dotati di funzioni pubbliche o accessorie alla residenza.
-

T.R.7. TESSUTO SFRANGIATO DI MARGINE

valori/opportunità

affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto

- Affacci e visuali diretti sul territorio aperto.

spazi aperti interclusi e aree dismesse e/o degradate

- Presenza di spazi aperti non costruiti interclusi ai lotti edificati, che rappresentano una potenziale risorsa nella riorganizzazione paesaggistica del margine e nella organizzazione di cunei verdi.
- Persistenza di caratteri rurali/naturali sui margini e in alcune aree intercluse nel tessuto.

spazio pubblico e servizi

- Viabilità principale leggibile, connessa spesso a spazi aperti non costruiti interclusi ai lotti edificati, che rappresentano una potenziale risorsa per la strutturazione di un progetto di “spazio pubblico” integrato con gli altri tessuti della città e con lo spazio aperto periurbano.

qualità urbana e dell'architettura

- Possibilità di completare e rendere continue le maglie frammentate del costruito per dare unitarietà al tessuto verso la città e verso il territorio aperto.

obiettivi specifici

Attivare progetti di paesaggio con interventi sul margine urbano, sugli spazi pubblici, sulle relazioni con la città da un lato ed il territorio aperto dall'altro, finalizzando gli interventi alla trasformazione di un tessuto amorfo di case in un quartiere a bassa densità in stretta relazione con il territorio aperto adiacente

- Bloccare i processi di dispersione insediativa
- Riprogettare il “bordo costruito” con azioni di qualificazione paesaggistica e insediativa, anche tramite l'istituzione di una “cintura verde” periurbana che qualifichi in senso multifunzionale (orti, frutteti, giardini, percorsi fruitivi, parchi agricoli) il passaggio dalla città alla campagna
- Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, completando e rendendo continue alcune maglie frammentate per dare unitarietà all'edificato
- Progettare il complesso degli spazi aperti interni alla frangia periurbana, come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico, creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica e ambientale con gli spazi verdi della “cintura” e dell'aperta campagna e con la città compatta

- Riprogettare e valorizzare le aree intercluse o libere come spazi pubblici integrati, flessibili e multiuso, destinandoli ad attività agricolo/ricreative, orti urbani, parchi, giardini, ecc. connettendoli con percorsi di mobilità dolce alla “cintura verde” periurbana
 - Dotare lo spazio periferico di servizi alla scala di quartiere
-

T.R.8. TESSUTO LINEARE

valori/opportunità

affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto

- Affacci e visuali diretti sul territorio aperto.
- Possibilità di creare un nuovo rapporto sinergico ed integrato tra “città di margine” e territorio aperto.

spazi aperti interclusi e aree dismesse e/o degradate

- Presenza di spazi aperti non costruiti, interclusi ai lotti edificati.
- Persistenza di caratteri rurali/naturali sui margini e in alcune aree intercluse nel tessuto.

spazio pubblico e servizi

- Nei tessuti di matrice storica presenza di un tessuto minuto di spazi e funzioni pubbliche o accessorie alla residenza.

qualità urbana e dell'architettura

- Riconoscibilità dell'impianto storico.
- Spesso presenza di edifici rurali storici di notevole rilievo.

obiettivi specifici

Riqualificare le relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra città e campagna, prevedendo, anche per le edificazioni stradali esistenti, il mantenimento o l'apertura di varchi sul territorio aperto e ricostruendo una polarizzazione lineare policentrica

- Identificare progetti di trasformazione a sostegno del sistema urbano policentrico, con interventi di addensamento dei nodi urbani con spazi pubblici, servizi e spazi intermodali e apertura di varchi di discontinuità nel tessuto lineare lungo strada utili a favorire la continuità paesaggistica ed ambientale
- Contenere i processi di dispersione insediativa impedendo ulteriori processi di edificazione lungo gli assi stradali e sui retri dell'edificato esistente
- Riprogettare il “bordo costruito” con azioni di qualificazione paesaggistica per frenare i processi di dispersione insediativa, anche tramite l'istituzione di una “cintura verde” periurbana che renda permeabile il passaggio dalla città alla campagna
- Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all'edificato.
- Progettare il complesso degli spazi aperti interni alla frangia periurbana, come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica con gli spazi verdi dell'aperta campagna e con la città compatta

- Dotare lo spazio periferico di servizi e dotazioni alla scala di quartiere
-

T.R.10. CAMPAGNA ABITATA

valori/opportunità

affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto

- Conservazione delle relazioni di coevoluzione tra tessuto insediato e insediamento sparso
- Affacci e visuali diretti sul territorio aperto

spazi aperti interclusi e aree dismesse e/o degradate

- Presenza di spazi aperti non costruiti, prevalentemente spazi pertinenziali degli edifici, integrati allo spazio aperto coltivato.

spazio pubblico e servizi

- Spazi di pertinenza funzionano in molti casi come spazi ad uso collettivo per i residenti, spesso integrati alle attività agrosilvopastorali quando presenti

qualità urbana e dell'architettura

- Persistenza di tipologie edilizie della tradizione rurale con caratteri architettonici, elementi costruttivi e materiali differenziati in base alle tipicità locali e, in molti casi, di alta qualità architettonica caratterizzanti l'identità dei paesaggi rurali storici della Toscana.

obiettivi specifici

Promuovere un progetto agro-urbano di qualità finalizzato a valorizzare la “campagna abitata” come valore identitario e contesto di vita, mantenendo il carattere rurale e diffuso del tessuto edilizio e architettonico

- Promuovere progetti e politiche agro ambientali e multifunzionali per conservare il legame tra attività agricole e insediamento diffuso della campagna abitata e istituire strategie integrate tra pianificazione urbana e territoriale e programmi di sviluppo rurale
 - Limitare fortemente la deruralizzazione degli edifici rurali storici, mantenendone l'unità funzionale con il fondo agricolo di pertinenza
 - Conservare il carattere rurale dell'insediamento preservandone il modello insediativo e impiegando nei recuperi e nelle eventuali addizioni i materiali e le tipologie dei repertori della tradizione rurale
 - Promuovere la conservazione, il recupero e il restauro dell'edilizia rurale monumentale e diffusa e distinguere le emergenze architettoniche come presidi e luoghi centrali per il territorio extraurbano; attenendosi per le trasformazioni dell'edilizia rurale storica ai criteri del restauro conservativo, conferendo qualità architettonica alle nuove trasformazioni
 - Dare continuità e fruibilità ai tracciati storici extra-urbani
 - Subordinare le trasformazioni edilizie ad interventi di ammodernamento delle aziende rurali e agrituristiche e al mantenimento delle pratiche agricole e dell'allevamento.
-

T.R.11. CAMPAGNA URBANIZZATA

valori/opportunità

affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto

- Affacci e visuali diretti sul territorio aperto.
- Occasione di creare un nuovo rapporto sinergico ed integrato tra “città di margine” e territorio aperto.

spazi aperti interclusi e aree dismesse e/o degradate

- Presenza di spazi aperti non costruiti, interclusi ai lotti edificati.
- Persistenza di caratteri rurali/naturali sui margini e in alcune aree intercluse nel tessuto.

spazio pubblico e servizi

- Assenza di spazi pubblici e servizi e criticità sociali dovuta alla lontananza dei servizi di base.

qualità urbana e dell'architettura

- Talvolta persistenza di tipologie edilizie della tradizione rurale con caratteri architettonici, elementi costruttivi e materiali differenziati in base alle tipicità locali, frammiste alle nuove urbanizzazioni.

obiettivi specifici

Bloccare la crescita del modello della campagna urbanizzata e riqualificare gli insediamenti discontinui verso una rete di piccoli centri urbani.

- Arrestare il processo di dispersione insediativa, bloccando il consumo di suolo agricolo
- Promuovere progetti di polarizzazione urbana (spazi pubblici servizi) nei nuclei più densi e progetti di delocalizzazione degli edifici singoli sparsi nel tessuto rurale a carattere produttivo o residenziale , verso aree specialiste e urbane (i capannoni delocalizzati nelle APEA; abitazioni in nuclei urbani da densificare)
- Realizzare spazi pubblici e inserire servizi per la residenza nel rispetto dei caratteri compositivi e tecnologici della ruralità
- Utilizzare nei processi di trasformazione, recupero e riqualificazione edilizia forme e materiali ecocompatibili con l'ambiente
- Provvedere alla conservazione, recupero e restauro dell'edilizia rurale monumentale e diffusa e recuperare la continuità, anche visiva e percettiva, dei tracciati storici extra-urbani

T.P.S.1. TESSUTO A PROLIFERAZIONE PRODUTTIVA LINEARE

valori/opportunità

affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto

- Assenza di valori/opportunità.

spazi aperti interclusi e aree dismesse e/o degradate

- Presenza di spazi aperti interclusi, anche se nella maggior parte degradati, utile occasione per il recupero di varchi verdi nell'edificato.

spazio pubblico e servizi

- Presenza di ampie superfici adibite a parcheggio.

qualità urbana e dell'architettura

- Assenza di valori/opportunità.

obiettivi specifici

Riqualificare le strade-mercato e gli insediamenti produttivi lineari ricostruendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto produttivo e il territorio aperto e tra il tessuto produttivo e la città

- Impedire nelle previsioni urbanistiche ulteriori processi di edificazione lungo le strade e i fiumi
- Progettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di qualificazione paesistica

Riutilizzare i capannoni dismessi per la riqualificazione urbanistica, ambientale e architettonica

- Provvedere alla messa in sicurezza della viabilità
- Attrezzare ecologicamente le aree produttivo-commerciali-direzionali (APEA)
- Trasformare le aree produttive in occasioni per sperimentare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico, minieolico, biomasse, minidraulico, rifiuti di lavorazioni, ecc.)

T.P.S.3. ISOLE SPECIALIZZATE

valori/opportunità

affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto

- Possibilità di progettare paesaggisticamente il margine per mitigare recuperando il rapporto visivo e funzionale con il contesto.

spazi aperti interclusi e aree dismesse e/o degradate

- Presenza di ampie superfici pavimentate convertibili in occasioni per la produzione di energie alternative o per l'incremento delle aree verdi.

spazio pubblico e servizi

- Presenza di spazi destinati all'uso collettivo, per lo più parcheggi e piazzali antistanti i capannoni, convertibili in occasioni per la produzione di energie alternative o per l'incremento delle aree verdi.

qualità urbana e dell'architettura

- Presenza di un progetto unitario morfologicamente, funzionalmente ed architettonicamente definito.
- Possibilità di sfruttare le coperture piane dei capannoni come occasioni per la produzione di energie alternative.

obiettivi specifici

Integrare i tessuti nei contesti urbani e rurali/naturali con interventi di inserimento e mitigazione paesaggistica

Per le strutture esistenti:

- Creare relazioni con il contesto urbano di riferimento (Riqualificare gli accessi alla città....)

- Progettare il margine con il territorio aperto prevedendo varchi e visuali (ridisegno dei margini, schermature, barriere visive e antirumore, ecc)
- Mascherare con vegetazione idonea i margini e curare paesaggisticamente il rapporto visivo con il contesto
- Incrementare la superficie a verde disimpermeabilizzando il suolo soprattutto in corrispondenza delle aree parcheggio e degli altri spazi aperti
- Sfruttare le superfici pavimentate e le coperture di edifici, tettoie, ecc per la produzione di energie alternative

Per le future strutture:

- Inserire nelle VAS indicatori di valutazione paesaggistica
- Tenere conto delle dinamiche funzionali delle diverse strutture specialistiche nel dimensionamento e localizzazione degli interventi.

4.1.1 La coerenza tra il P.O. e l'Invariante III del PIT-PPR

Dopo aver analizzato le opportunità e gli obiettivi dei tessuti urbani presenti sul territorio di Marciana Marina si può concludere che le finalità del PIT-PPR sono:

- Contenere i processi di espansione insediativa, limitando il consumo di suolo;
- Valorizzando le potenzialità esistenti (diretrici viarie principali, slarghi, parcheggi, marciapiedi, aree non costruite, brandelli di tessuto agricolo interclusi) per creare connessioni funzionali e percettive tra territorio aperto e la città;
- Progettare e valorizzare il complesso degli spazi aperti interni della campagna periurbana o aree aperte degradate/dismesse, creando una continuità e connessione paesaggistica con le aree verdi presenti sul territorio;
- Apertura e valorizzazione dei varchi visivi utili a favorire la continuità paesaggistica e ambientale;
- Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo;
- Dotare i tessuti insediativi di servizi adeguati e attrezzature specialistiche;
- Conservare il carattere rurale degli insediamenti preservandone il modello insediativo, recuperare e dare fruibilità (anche visiva e percettiva) ai tracciati storici extra-urbani
- Promuovere progetti e politiche agro ambientali e multifunzionali
- Sfruttare le superfici pavimentate e le coperture di edifici, tettoie, ecc per la produzione di energie alternative

Il P.O. ha pertanto recepito nella propria disciplina gli indirizzi e le finalità del PIT-PPR relativi all'Invariante III di cui sopra, riportando specifiche prescrizioni all'art. 26.1 delle NTA.

Inoltre si è ritenuto opportuno inserire tali riferimenti anche per le zone TR10 e per le zone B, le quali ricomprendono tutti i tessuti dell'Invariante III, individuati nella Tav. QA1 – *La coerenza con il PIT-PPR – Invariante III: Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee*.

Pertanto sono stati modificati i seguenti articoli:

- art. 28.4 – Campagna abitata – TR10: inserimento del comma 7, il quale riporta gli obiettivi dell'Invariante III da perseguire, e riporta specifico riferimento alla Tav. QA1 – *La coerenza con il PIT-PPR – Invariante III: Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee*, per l'individuazione dei morfotipi insediativi;
- art. 34.2 – Aree edificate a prevalente destinazione residenziale – Zone B: inserimento del comma 7, il quale riporta gli obiettivi dell'Invariante III da perseguire, e riporta specifico riferimento alla Tav. QA1 – *La coerenza con il PIT-PPR – Invariante III: Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee*, per l'individuazione dei morfotipi insediativi.⁵

In merito al *contenere i processi di espansione insediativa, limitando il consumo di suolo*, si specifica che l'occupazione di nuovo suolo è stata individuata dal Piano Operativo tramite specifiche schede norma, riportate nell'allegato B alle NTA, che perimetrano gli interventi e ne definiscono i parametri di attuazione, così da consentire un maggiore controllo nelle trasformazioni territoriali, che comunque risultano per quantità e dimensionamenti molto limitati. Per il *Patrimonio Edilizio Esistente* invece è stata redatta una apposita disciplina che consente ampliamenti *una-tantum a seconda di standard definiti dalle NTA*, riportati all'art. 34.3.4. Tale disciplina che consente ampliamenti di minima entità che contrastano l'eccessivo consumo di nuovo suolo e pertanto espansioni dell'urbanizzato, sono più approfonditamente descritti al Capitolo 7 del presente documento.⁶

4.2 Analisi dell'Invariante IV | i caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali

Al fine di garantire la coerenza tra il Piano Operativo e il PIT-PPR, anche alla luce del Primo Verbale della Conferenza Paesaggistica avvenuta il 16/04/2021, sono stati analizzati i caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali, individuando quelli che caratterizzano il territorio rurale di Marciana Marina e riportandoli graficamente alla tav. QA2 – *La coerenza con il PIT-PPR – Invariante IV: Morfotipi rurali*.

Di seguito sono stati indicati e descritti i due macroambiti presenti nel territorio di Marciana Marina, individuando, per ogni morfotipo, le indicazioni per le azioni.

20. MORFOTIPO DEL MOSAICO CULTURALE COMPLESSO A MAGLIA FITTA DI PIANURA E DELLE PRIME PENDICI COLLINARI

indicazioni per le azioni

⁵ Modificato a seguito della Conferenza Paesaggistica svolta il 15/09/2021

⁶ Modificato a seguito della Conferenza Paesaggistica svolta il 15/09/2021

Fermo restando il mantenimento e lo sviluppo di una agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio, l'indicazione principale è la conservazione degli spazi agricoli che, in quanto periurbani, sono particolarmente minacciati da dinamiche di espansione urbana e dispersione insediativa. In particolare, occorre:

- contrastare l'erosione dello spazio agricolo avviando politiche di pianificazione orientate al riordino degli insediamenti e delle aree di pertinenza, della viabilità e degli annessi;
- evitare la frammentazione delle superfici agricole a opera di infrastrutture o di altri interventi di urbanizzazione che ne possono compromettere la funzionalità e la produttività;
- sostenere l'agricoltura anche potenziandone la multifunzionalità nell'ottica di una riqualificazione complessiva del paesaggio periurbano e delle aree agricole intercluse;
- rafforzare le relazioni di scambio e di reciprocità tra ambiente urbano e rurale valorizzando l'attività agricola come externalità positiva anche per la città e potenziando il legame tra mercato urbano e produzione agricola della cintura periurbana.

Obiettivi a carattere specificamente morfologico-paesaggistico per questo morfotipo sono:

la tutela del sistema insediativo e dell'infrastruttura rurale storica in termini di integrità e continuità;

- la tutela e la conservazione, ove possibile, della maglia agraria fitta o medio-fitta che è particolarmente idonea a forme di conduzione agricola anche di tipo hobbistico, adatte agli ambiti periurbani (orti urbani, agricoltura di prossimità ecc.);
- la tutela e la manutenzione delle permanenze di paesaggio agrario storico;
- la conservazione, ove possibile, della diversificazione culturale data dalla compresenza di colture arboree ed erbacee;
- la preservazione delle aree di naturalità presenti (come boschi e vegetazione riparia) e dell'equipaggiamento vegetale della maglia agraria (siepi e filari alberati) incrementandone, dove possibile, la consistenza.

21. MORFOTIPO DEL MOSAICO CULTURALE E PARTICELLARE COMPLESSO DI ASSETTO TRADIZIONALE DI COLLINA E DI MONTAGNA

indicazioni per le azioni

Fermo restando lo sviluppo di una agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio, principale indicazione per questo morfotipo è il mantenimento della relazione morfologica, dimensionale e - quando possibile - funzionale tra sistema insediativo storico e paesaggio agrario circostante mediante:

- la tutela degli insediamenti storici evitando addizioni che ne alterino l'impianto tipicamente accentrato e compatto. Le nuove edificazioni dovrebbero essere limitate ai soli manufatti di servizio all'attività

agricola che andranno opportunamente progettati dal punto di vista dei caratteri morfotipologici e della relazione con il contesto;

- la conservazione dei coltivi d'impronta tradizionale che contornano i nuclei storici in modo da definire almeno una corona o una fascia di transizione rispetto alla copertura boschiva;
- la tutela degli elementi che compongono la rete di infrastrutturazione rurale storica (viabilità podereale e interpodereale, sistemazioni idraulico-agrarie, vegetazione non colturale) e della sua continuità;
- il mantenimento, ove possibile, di una maglia colturale fitta o medio-fitta con un buon grado di strutturazione morfologica, di infrastrutturazione ecologica e di diversificazione colturale;
- il mantenimento della funzionalità e dell'efficienza del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti, che sarà possibile conseguire sia mediante la conservazione e manutenzione delle opere esistenti, sia mediante la realizzazione di nuovi manufatti di pari efficienza idraulica e coerenti con il contesto paesaggistico quanto a dimensioni, materiali, finiture impiegate;
- una corretta attuazione della gestione forestale sostenibile che tuteli le porzioni di territorio strutturalmente coperte dal bosco per fattori di acclività, esposizione, composizione dei suoli e il contenimento dell'espansione della boscaglia sui terreni scarsamente mantenuti.

4.2.1 La coerenza tra il P.O. e l'Invariante IV del PIT-PPR

Considerata la struttura del territorio comunale di Marciana Marina, valutate anche le caratteristiche dei due Morfotipi presenti nel Comune di Marciana Marina, si è ritenuto opportuno estendere la perimetrazione degli stessi suddividendo così l'intero territorio comunale nei due morfotipi a copertura territoriale, come rappresentato nella tavola QA2 – *La coerenza con il PIT-PPR – Invariante IV: Morfotipi rurali*. Tale scelta nasce dal fatto che le caratteristiche agricole e ambientale dell'intero territorio sono assimilabili ai due morfotipi individuati dal PIT-PPR.

Dopo aver analizzato le indicazioni per le azioni dei morfotipi rurali presenti sul territorio di Marciana Marina si può concludere che le finalità in coerenza con il P.O. sono:

- Tutela e conservazione degli spazi agricoli periurbani minacciati dalle espansioni urbane;
- Tutela, valorizzazione e conservazione del paesaggio agrario storico, della sua maglia agricola, della sua rete di infrastrutturale e degli insediamenti storici;
- Preservare le aree di boscate di alto valore naturalistico attivando azioni di gestione forestale sostenibile.

Il P.O. ha pertanto recepito nella propria disciplina gli indirizzi e le finalità del PIT-PPR relativi all'Invariante IV di cui sopra, riportando specifiche prescrizioni all'art. 26.3 delle NTA.

Inoltre si è ritenuto opportuno inserire tali riferimenti anche per le zone rurali individuate dal P.O., le quali sono ricomprese all'interno dei morfotipi rurali dell'Invariante IV, individuati nella Tav. QA2 – *La coerenza con il PIT-PPR – Invariante III: Morfotipi rurali*.

Pertanto sono stati modificati i seguenti articoli:

- art. 28.1 – Aree a prevalente funzione agricola: inserimento del comma 5, il quale riporta gli obiettivi dell'Invariante IV da perseguire, e riporta specifico riferimento alla Tav. QA2 – *La coerenza con il PIT-PPR – Invariante III: Morfotipi rurali*;
- art. 28.2 – Aree ad esclusiva funzione agricola: inserimento del comma 7, il quale riporta gli obiettivi dell'Invariante IV da perseguire, e riporta specifico riferimento alla Tav. QA2 – *La coerenza con il PIT-PPR – Invariante III: Morfotipi rurali*;
- art. 28.3 – Aree agricole di interesse paesaggistico: inserimento del comma 5, il quale riporta gli obiettivi dell'Invariante IV da perseguire, e riporta specifico riferimento alla Tav. QA2 – *La coerenza con il PIT-PPR – Invariante III: Morfotipi rurali*.⁷

Nella tavola QA2 – *La coerenza con il PIT-PPR – Invariante IV: Morfotipi rurali* sono stati anche riportati a titolo ricognitivo il paesaggio agrario storico, quali aree che hanno mantenuto le caratteristiche di ruralità dal 1954 ad oggi, e il paesaggio agrario periurbano, quale porzione di territorio rurale da valorizzare situato a contatto con il margine urbano. A seguito di ciò è stato inserito apposito riferimento normativo per la loro tutela e valorizzazione nei seguenti articoli: ⁸

- art. 22.2 – Piccoli impianti sportivi e opere pertinenziali ad uso privato
- art. 26.3 – La Collina
- art. 28.1 – Aree a prevalente funzione agricola
- art. 28.2 – Aree ad esclusiva funzione agricola
- art. 28.3 – Aree agricole di interesse paesaggistico
- art. 28.4 – Campagna abitata – TR10
- art. 34.2 – Aree edificate a prevalente destinazione residenziale – Zone B
- art. 38 – Aree agricole interne al sistema insediativo – E0
- art. 39 – Aree a Verde Privato – Vpr

⁷ Modificato a seguito della Conferenza Paesaggistica svolta il 15/09/2021

⁸ Modificato a seguito della Conferenza Paesaggistica svolta il 15/09/2021

5. I BENI PAESAGGISTICI

Il Piano Paesaggistico ha disciplinato i beni paesaggistici come le aree vincolate per decreto (art. 136 del D.Lgs. 42/2004) e le aree tutelate per legge (art. 142 del D.Lgs. 42/2004) tramite apposite schede che individuano, all'interno della disciplina d'uso, gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni.

5.1 Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D.Lgs. 42/2004, art. 136)

Il territorio comunale di Marciana Marina è interamente interessato dal Decreto di Vincolo n° 216 del 1952, ai sensi del D.Lgs 42/2004 art.136- "L'intero territorio del comune di Marciana Marina, situato nell'isola d'Elba" con la seguente motivazione: *"Il territorio predetto offre dei punti di vista accessibili al pubblico dai quali si godono spettacoli di non comune bellezza"*.

SCHEDA DI VINCOLO DEL DM

Struttura Antropica

Obiettivi:

2.a.1. - Ridurre l'impatto delle attività turistiche e delle espansioni urbanistiche in aree costiere ed agricole.

2.b.1. - 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 a:

- incentivare il mantenimento delle attività agricole tradizionali;
- evitare l'impegno di suolo non edificato al di fuori del territorio urbanizzato;
- programmare una gestione selvicolturale di tipo naturalistico finalizzata alla conservazione degli ecosistemi forestali, delle emergenze vegetazionali, nonché finalizzata alla riduzione impatti di specie aliene e alla difesa da incendi e fitopatologie;
- individuare gli elementi vegetali del paesaggio agrario (siepi, filari alberati, boschetti, ecc.) al fine di mettere in atto intervento di loro nuova realizzazione e di miglioramento paesaggistico e naturalistico del relittuale paesaggio agrario,
- definire soglie di trasformabilità degli agroecosistemi tradizionali al fine di conservare i valori paesaggistici e naturalistici dei luoghi;
- individuare soglie di trasformabilità dell'infrastrutturazione ecologica, anche sulla base della struttura agraria riconosciuta dal Piano;
- indirizzare la realizzazione degli arredi verdi pubblici e privati al fine di evitare la diffusione di specie aliene.

3.a.11. - Mantenere e recuperare le aree residue terrazzate e le isole di coltivi.

Direttive

3.b.7. - Riconoscere:

- i margini degli insediamenti, sulla base delle indicazioni del Piano Paesaggistico, quali limite percepibile rispetto al territorio contermini;
- le regole generative degli insediamenti, gli elementi strutturanti il paesaggio, nonché quelli espressivi dell'identità dei luoghi;
- i coni e i bersagli visivi (fondali e panorami, skylines) da e verso la 'città storica', le emergenze storico-architettoniche e quelle naturalistiche, con particolare riguardo alle visuali prospettiche apprezzabili dalla viabilità e dai punti di belvedere;
- le zone di compromissione relative ad interventi non correttamente inseriti nel contesto ed a eventuali elementi di disturbo delle visuali.

3.b.8. - Definire strategie, misure e regole / discipline volte a:

- limitare i processi di urbanizzazione anche incentivando interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;
- garantire la conservazione e qualificazione dei margini urbani storicizzati;
- impedire saldature lineari di sistemi insediativi storicamente distinti e non realizzare nuovi insediamenti che possano competere gerarchicamente e visivamente con l'aggregato storico;
- evitare lo sfrangiamento del tessuto urbano attraverso il recupero della forma compiuta dei fronti urbani;
- non compromettere la qualità estetico-percettiva delle visuali da e verso la "città storica", le emergenze storico-architettoniche e quelle naturalistiche, con particolare attenzione alla salvaguardia e valorizzazione degli spazi pubblici e delle vie di accesso, assicurando la tutela dei varchi visuali inedificati esistenti;
- assicurare che i nuovi interventi si armonizzino per forma, dimensione, partitura, allineamento ed orientamento con il tessuto consolidato e si rapportino con le modalità insediative storiche e con i segni significativi del paesaggio;
- garantire qualità insediativa anche attraverso un'articolazione equilibrata tra costruito e spazi aperti ivi compresi quelli di fruizione collettiva;
- orientare gli interventi alla riqualificazione dell'immagine dell'insediamento costiero e degli elementi significativi del paesaggio circostante, in particolare al recupero e riqualificazione delle aree interessate dalla presenza di manufatti incongrui per tipologia, dimensione e caratteri formali.

Prescrizioni

3.c.4. - Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:

- siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica, e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;
- siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);
- siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio;

- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;
- sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva.

Paesaggio agrario

Obiettivi

3.a.7. - Mantenere gli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale costituito dalla presenza di vigneti terrazzati, salvaguardandone le relazioni storicamente consolidate di tipo funzionale e percettivo con l'insediamento storico di Marciana Marina.

3.a.8. - Tutelare e recuperare i paesaggi agrari e le loro componenti strutturanti al fine di assicurarne il mantenimento dell'identità storica.

3.a.9. - Gestire correttamente le trasformazioni del paesaggio agrario e tutelare gli assetti figurativi di quello tradizionale.

Direttive

3.b.13. - Riconoscere, anche sulla base delle indicazioni del Piano paesaggistico, la struttura profonda del paesaggio agrario quale esito dell'interazione tra caratteri idrogeomorfologici, insediativi e colturali, alla quale sono associate forme e modalità di gestione agricola. Con particolare riferimento a:

- la maglia agraria letta rispetto alla sua dimensione, alla rete della viabilità podereale e interpodereale, al grado di infrastrutturazione ecologica di valenza paesaggistica (siepi, filari, alberi isolati, formazioni vegetali di corredo);
- le sistemazioni idraulico-agrarie (cigionamenti, lunette, terrazzamenti, acquidocci, scoline, fossi, ...), con particolare riferimento a quelle ancora funzionanti;
- le relazioni storicamente consolidate tra paesaggio agrario e insediamento, sia sul piano morfologico-percettivo che su quello funzionale;
- gli assetti colturali.

3.b.14. - Riconoscere, all'interno delle superfici boscate, le isole di coltivo, i pascoli, i prati e i pascoli arborati non assimilabili a bosco.

Elementi della Percezione

Direttive

4.b.1. - Individuare:

- i tracciati, i principali punti di vista (belvedere) e le visuali panoramiche (fulcri, coni e bacini visivi quali ambiti ad alta intervisibilità), connotati da un elevato valore estetico-percettivo;

- i punti di vista (belvedere) di interesse panoramico accessibili al pubblico presenti nell'intero territorio dell'area di vincolo e all'interno del centro storico.

4.b.2. - Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:

- salvaguardare e valorizzare i tracciati stradali e le visuali panoramiche che si aprono dai punti di belvedere accessibili al pubblico;
- pianificare e razionalizzare il passaggio delle infrastrutture tecnologiche (impianti per telefonia, sistemi di trasmissione radiotelevisiva,...) al fine di evitare/minimizzare l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo, anche mediante soluzioni tecnologiche innovative che consentano la riduzione dei dimensionamenti e la rimozione degli elementi obsoleti e privilegiando la condivisione delle strutture di supporto per i vari apparati dei diversi gestori;
- prevedere opere volte all'attenuazione/integrazione degli effetti negativi sulla percezione dei contesti panoramici indotti da interventi edilizi e/o infrastrutturali;
- contenere l'illuminazione notturna nelle aree extra-urbane al fine di non compromettere la naturale percezione del paesaggio;
- regolamentare la realizzazione di nuovi depositi a cielo aperto al fine di non introdurre ulteriori elementi di degrado, privilegiandone la localizzazione in aree destinate ad attività produttive e attraverso interventi che prevedano soluzioni progettuali paesaggisticamente integrate;
- privilegiare la riqualificazione paesaggistica dei depositi a cielo aperto esistenti, anche attraverso interventi di mitigazione visiva e la loro eventuale delocalizzazione se collocati in aree in stretta relazione visiva con i valori riconosciuti dalla scheda di vincolo;
- prevedere adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione per i parcheggi pubblici e privati;
- regolare la localizzazione e realizzazione degli impianti per le produzioni di energia da fonti rinnovabili al fine di minimizzare l'impatto visivo degli stessi e non interferire con le visuali che si aprono dall'entroterra verso il mare e dal mare verso la terra

Prescrizioni

4.c.2.- L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabile per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.

5.1.1 Coerenza tra il P.O. e il vincolo per DM

A seguito dell'analisi fatta della Scheda di vincolo del D.M. n° 216 del 1952, è stata redatto un apposito elaborato grafico, denominato Tav.QA5 – *La coerenza con il PIT-PPR – Le emergenze territoriali e patrimoniali*, finalizzato all'individuazione di tutti gli elementi patrimoniali da tutelare elencati dalla Scheda di vincolo.

La carta raccoglie, descrive e rappresenta i beni territoriali esistenti costitutivi dell'identità collettiva del territorio di Marciana Marina.

Nella tavola sono stati individuati i seguenti elementi:

- Il limite del territorio urbanizzato;
- Viabilità attuale e viabilità storica;
- Edificato attuale e edificato storico;
- Manufatti che costituiscono valore storico-culturale;
- Superfici agricole terrazzate;
- Superfici agricole;
- Superfici boscate;
- Elementi vegetali del paesaggio agrario (siepi, filari alberati, boschetti, ecc.);
- Le sistemazioni idraulico-agrarie (ciglionamenti, lunette, terrazzamenti, acquadocci, scoline, fossi, ...);
- I con i bersagli visivi da e verso la città, le emergenze storiche- architettoniche-naturalistiche, le relazioni visive tra paesaggio agrario, paesaggio costiero e insediamenti.

Al fine di tutelare tali elementi patrimoniali, la cui rappresentazione nella Tavola ha mero valore ricognitivo, sono state inserite apposite prescrizioni nei seguenti articoli delle NTA del PO:

- art. 22.2 – Piccoli impianti sportivi e opere pertinenziali ad uso privato
- art. 26.4 – I beni culturali ed ambientali, i vincoli e le permanenze territoriali
- art. 28.4 – Campagna abitata – TR10
- art. 29 – Disciplina per i nuovi edifici rurali
- art. 30.2 – Caratteristiche dei nuovi manufatti aziendali
- art. 30.3 – Caratteristiche dei nuovi manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici
- art. 32 – Disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente
- art. 34.2.1 – Zone di interesse storico ambientale – B0
- art. 34.2.3 – Interventi una tantum ammessi sugli immobili e nelle relative aree di pertinenza
- art. 34.2.4 – Interventi una tantum di edifici destinati ad attività non residenziali
- art. 34.2.5 – Tessuto insediativo originato da Piano Attuativo – BPA
- art. 34.2.6 – Tessuto insediativo originato da Piani per l'Edilizia Economica Popolare – BPEEP
- art. 34.4 – Aree edificate a prevalente destinazione Turistico-Ricettiva – TR

In merito all'individuazione dell'ambito di pertinenza paesaggistico del nucleo storico si specifica che il Piano Operativo ha individuato l'ambito di rispetto del nucleo storico di Marciana Marina, graficamente individuato alla tavola 4 – *Ambiti urbani e disciplina del PEE urbano* e disciplinato all'art. 34.7 delle NTA, in coerenza con quanto disposto dal Decreto di vincolo, e che sul territorio comunale non si riscontrano altri nuclei storici di pregio per cui individuare lo stesso ambito.

Dopo aver individuato gli elementi rappresentativi del territorio di Marciana si può concludere che le finalità in coerenza con il P.O. sono:

- Valorizzare e recuperare le aree agricole, le aree agricole terrazzate e le loro componenti strutturali incentivando il mantenimento delle attività agricole tradizionali;
- Attivare azioni di gestione forestale sostenibile finalizzato alla conservazione degli ecosistemi forestali;
- Limitare i processi di urbanizzazione e consumo del suolo, incentivando il recupero del patrimonio edilizio esistente
- Attivare strategie mirate per la salvaguardia e valorizzazione degli elementi scenico-percettivi, quali tracciati, visuali panoramiche ed emergenze visive
- Le azioni di progettazione devono essere mirate per far sì che le nuove opere siano perfettamente integrate con il paesaggio e non compromettano il sistema di visuali che si aprono dall'entroterra verso il mare e dal mare verso la terra

Il P.O. ha pertanto inserito all'art. 26.4 delle NTA, apposita prescrizione finalizzata a perseguire gli obiettivi, applicare le direttive e rispettare le prescrizioni per gli interventi riportate nella scheda di vincolo del D.M. 04/02/1952 – G.U. 75 del 1952.

5.2 Aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004, art. 142)

Nel comune di Marciana Marina sono presenti le seguenti *aree tutelate per legge* (art. 142 D.Lgs. 42/2004) di cui si riporta gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni di cui all'allegato 8B della disciplina del PIT-PPR:

- Lett. a) Territorio costiero compresi nella fascia di profondità di 300 mt, a partire dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare (art. 142, c.1, lett.a, D.Lgs. 42/2004)
- Lett. c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (art.142; c.1; lett.c; D.Lgs. 42/2004);
- Lett. f) i parchi e le riserve nazionali o regionali I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi (art.142, c.1, lett.f, D.Lgs. 42/2004) "Parco Nazionale Arcipelago Toscano"
- Lett. g) I territori coperti da foreste e da boschi, ancorche' percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227 (art,142; c1; lett.g; D.Lgs. 42/2004).

-Territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri, a partire dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare. (art.142. c.1, lett. a, Codice)

1. Nei Territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri dalla linea di battigia si perseguono gli obiettivi con valore di indirizzo, si attuano le direttive, si applicano le prescrizioni d'uso di cui alle "Schede dei Sistemi costieri" (Allegato C), che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente disciplina. 2. Le prescrizioni d'uso relative alla fascia costiera non si applicano agli interventi volti a garantire la sicurezza idraulica e il deflusso del trasporto solido privilegiando quelli coerenti con il contesto paesaggistico.

Scheda dei Sistemi Costieri n. 11 – Elba e isole minori

Obiettivi

a - Tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri che caratterizzano il paesaggio costiero dell'Isola d'Elba, costituito dall'alternanza di numerosi promontori e golfi e dai peculiari caratteri geomorfologici e cromatici (costa rocciosa, intercalata da insenature, cale, falesie, spiagge sabbiose e ghiaiose), ecosistemici (residuali dune costiere di Lacona - unico sistema dunale dell'Arcipelago Toscano – importanti aree umide – Mola, Schiopparello, saline di San Giovanni e stagni temporanei costieri - con elevata presenza di habitat e specie vegetali e animali di elevato interesse conservazionistico) e insediativi (storici insediamenti portuali di Portoferraio e Porto Azzurro, significative opere di fortificazione, testimonianze delle antiche attività minerarie, e sistemazioni agrarie, legate alle attività agricole tradizionali, sui versanti costieri).

b - Tutelare il paesaggio litoraneo delle isole minori - Capraia, Giglio, Giannutri, Gorgona, Montecristo, Pianosa, le piccole isole di Meloria, Cerboli, Palmaiola, Scoglio d'Affrica e le Formiche di Grosseto - che costituiscono un insieme di elevato valore naturalistico e paesaggistico caratterizzato da:

- coste rocciose intervallate da calette e piccole spiagge;
- caratteristici mosaici costieri di macchia mediterranea, garighe, praterie aride, vegetazione rupestre, residuali nuclei forestali (leccete, pinete) e agrosistemi tradizionali;
- elevata presenza di habitat e specie di interesse conservazionistico, presenza di specie vegetali e animali rare e/o endemiche;
- resti di antichi insediamenti etruschi e romani, porti e approdi storicamente insediati, intrinsecamente collegati alle geomorfologia dei luoghi.

c - Tutelare il patrimonio territoriale insulare con particolare riferimento alle emergenze geomorfologiche della costa rocciosa (con le caratteristiche morfosculture da erosione eolica e marina, i tafoni, le sculture alveolari, le colate detritiche, le falesie a picco sul mare e le cavità marine, che scandiscono il litorale roccioso); ai mosaici di rade o nude formazioni rupestri e macchia mediterranea alta e bassa, pinete e boschi di sclerofille e ai versanti terrazzati, di elevato interesse naturalistico e paesaggistico.

d - Evitare i processi di artificializzazione dei territori costieri e garantire che gli interventi di trasformazione non compromettano gli ecosistemi, gli assetti geomorfologici e non alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi costieri.

e - Favorire la fruizione pubblica sostenibile dei territori costieri, anche attraverso il mantenimento/recupero, ed eventuale apertura, degli accessi pubblici al mare e delle visuali da e verso il mare e l'entroterra.⁹

f - Favorire la ricostituzione della conformazione naturale dei territori costieri interessati da processi di antropizzazione

Direttive

a - Individuare le caratteristiche geomorfologiche della costa rocciosa evidenziandone gli elementi di valore paesaggistico e geomorfologico, nonché i siti di interesse geologico - paesaggistico ove presenti.

b - Individuare gli ecosistemi della costa rocciosa, delle residuali dune costiere, delle aree umide e dei mosaici di macchia mediterranea, garighe e boschi di sclerofille, evidenziandone le caratteristiche di valore paesaggistico e naturalistico (con particolare riferimento agli habitat rupestri, dunali e palustri costieri di interesse comunitario e/o regionale, alle specie vegetali e animali di interesse conservazionistico e/o endemiche.

c - Individuare le zone di criticità paesaggistica e naturalistica ove prevedere interventi di riqualificazione, con particolare riferimento alle aree interessate da processi di erosione, artificializzazione, frammentazione, alterazione delle componenti valoriali del paesaggio costiero, elevata pressione insediativa turistica e diffusione di specie aliene.

d - Riconoscere e salvaguardare i caratteri identitari dello skyline costiero, derivanti: dagli elementi determinanti per la riconoscibilità degli insediamenti (profili consolidati nell'iconografia e nell'immagine collettiva) e/o dalla continuità del profilo d'insieme di valore paesaggistico.

e - Riconoscere le aree a terra e a mare, caratterizzate dalla presenza di testimonianze storico-culturali, di valori paesaggistici ed ecosistemici, nelle quali escludere impianti e interventi di trasformazione edilizia ed infrastrutturale.¹⁰

Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:

f - Garantire la conservazione integrale delle coste rocciose salvaguardando le emergenze geomorfologiche (falesie, morfosculture da erosione eolica e marina, tafoni, sculture alveolari, colate detritiche, cale, insenature e grotte marine), vegetazionali (mosaici di macchie mediterranee e garighe), gli habitat rupestri costieri di interesse regionale/comunitario, le specie animali e vegetali di interesse conservazionistico, evitando la diffusione di specie aliene invasive. Sono fatti salvi gli interventi di messa in sicurezza.

g - Garantire la conservazione delle residuali dune costiere di Lacona, nelle loro componenti geomorfologiche, vegetazionali, ecosistemiche e paesaggistiche attraverso la corretta organizzazione della fruizione turistica, evitando l'installazione di strutture turistiche, i fenomeni di calpestio e sentieramento diffuso, la diffusione di specie aliene invasive e riducendo i fenomeni di inquinamento luminoso, nonché migliorando la sostenibilità delle periodiche attività di pulizia dell'arenile. Salvaguardare i rari tratti di costa sabbiosa, tutelando i residuali elementi vegetali ancora presenti e incentivando gli interventi di ricostituzione di morfologie ed ecosistemi dunali (ad es a Marina di Campo, Biodola, Procchio, Cala Giovanna dell'Isola di Pianosa).

⁹ Modificato a seguito della Conferenza Paesaggistica svolta il 22/10/2021

¹⁰ Modificato a seguito della Conferenza Paesaggistica svolta il 22/10/2021

h - Conservare i residuali ambienti umidi costieri, con particolare riferimento alle zone umide relittuali di Mola e Schiopparello, nelle loro componenti geomorfologiche, idrauliche, ecosistemiche e paesaggistiche, tutelando i caratteri di naturalità, gli habitat e le specie di interesse comunitario/regionale.

i - Conservare e tutelare le formazioni forestali costiere autoctone costituite da mosaici di macchia mediterranea alta e bassa, pinete e boschi di sclerofille, la loro qualità ecologica, la loro continuità ed i collegamenti ecologici con le formazioni forestali interne.

l - Conservare e valorizzare i servizi ecosistemici offerti dagli ecosistemi costieri (tutela dall'erosione costiera, tutela dei coltivi costieri dall'aerosol, tutela degli acquiferi costieri, mantenimento di paesaggi costieri di elevato interesse turistico ed economico, ecc.).

m - Mantenere la continuità visiva tra la il mare, la costa e l'entroterra, escludendo nuovi carichi insediativi al di fuori del territorio urbanizzato, e nuovi impegni di suolo sulla costa sabbiosa e rocciosa.

n - Assicurare la conservazione del patrimonio insediativo di valore storico e identitario, con particolare riferimento a:

- gli elementi che costituiscono il complesso delle fortificazioni costiere, strettamente legato alla geomorfologia dei luoghi e al mare;
- le testimonianze delle attività minerarie, attraverso la promozione di interventi di recupero e valorizzazione, al fine di salvaguardarne l'identità culturale;
- le tracce delle antiche strutture funzionali legate alla raccolta del sale (saline storiche di S.Giovanni), nonché i segni delle sistemazioni agro-pastorali (terrazzamenti, greppe, acquidocci, scoline e manufatti, connessi alla coltivazione della vite). ¹¹

o - Incentivare gli interventi alla riqualificazione paesaggistica, geomorfologica e naturalistica delle zone di criticità, anche attraverso l'eventuale delocalizzazione di manufatti, strutture e impianti ricadenti nelle aree di particolare valenza paesaggistica o naturalistica, non compatibili con la conservazione dei valori e con la naturale dinamica costiera (anche in riferimento ad eventuali strutture ed impianti per le attività di campeggio localizzati in aree caratterizzate dalla presenza di sistemi forestali di valore paesaggistico).

p - Individuare il livello di vulnerabilità delle componenti paesaggistiche (naturalistiche, geomorfologiche) rispetto al quale definire le possibili soglie di sostenibilità della pressione antropica. Tale individuazione – con particolare riguardo all'Isola d'Elba - è finalizzata alla valutazione degli effetti cumulativi complessivi delle previsioni ed è necessaria al mantenimento dell'integrità del sistema costiero insulare.

q - Sugli arenili, destinati alla balneazione, limitare la realizzazione e l'ampliamento di strutture e manufatti legati al turismo balneare, privilegiando il recupero e la riqualificazione di quelli esistenti, anche attraverso l'eventuale delocalizzazione/arretramento rispetto alla linea di battigia, al fine di salvaguardare il significativo sistema ambientale.

Gli eventuali nuovi interventi devono:

- assicurare soluzioni progettuali coerenti e compatibili (per forma, dimensioni e cromie) con il contesto in cui si inseriscono;
- garantire il corretto e sostenibile uso delle risorse naturali e il mantenimento dei varchi visuali da e verso il mare.

¹¹ Modificato a seguito della Conferenza Paesaggistica svolta il 22/10/2021

r - La realizzazione sugli arenili di nuove strutture, a carattere temporaneo e rimovibili, non deve compromettere l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e non deve comportare l'impermeabilizzazione permanente del suolo, garantendo il ripristino dei luoghi.¹²

s - Gli adeguamenti, le addizioni, gli ampliamenti delle strutture esistenti, ivi compresi gli eventuali cambi di destinazione d'uso, previsti negli strumenti urbanistici, nonché gli impianti sportivi scoperti, non devono interessare gli arenili, le spiagge e le dune fisse e mobili, ed essere finalizzati al miglioramento delle attività turistico-ricreative e balneari esistenti.

t - Favorire la manutenzione, il recupero e la riqualificazione degli accessi a mare esistenti nonché l'eventuale apertura di nuovi al fine di garantire la fruibilità pubblica del litorale in modo compatibile con la conservazione dell'integrità paesaggistica e naturalistica della fascia costiera.¹³

Prescrizioni

a - Non sono ammessi interventi che possano interferire con la tutela integrale delle residuali dune costiere con particolare riferimento a:

- l'apertura di nuovi percorsi, ad esclusione di quelli realizzati attraverso un progetto di razionalizzazione e riduzione del sentieramento diffuso su dune, e utilizzando tecniche e materiali ad elevata compatibilità paesaggistica e naturalistica;

- attività in grado di aumentare i livelli di artificializzazione del residuale paesaggio dunale.

b - Negli interventi di ripascimento degli arenili il colore del materiale da utilizzare deve essere determinato in riferimento ai sedimenti nativi della spiaggia oggetto di intervento.

c - Gli interventi di ripristino/riqualificazione morfologica e naturalistica dei sistemi dunali degradati devono essere realizzati utilizzando tecniche di ingegneria naturalistica e, nelle opere di rinverdimento, utilizzando esclusivamente specie vegetali autoctone ed ecotipi locali.

d - Non sono ammessi interventi che possano interferire con la tutela del sistema delle coste rocciose, con particolare riferimento alla conservazione delle emergenze geomorfologiche (falesie, morfosculture da erosione eolica e marina, tafoni, sculture alveolari, colate detritiche, cale, insenature e grotte marine), fatti salvi gli interventi di messa in sicurezza.

e - Non è ammesso alcun intervento che possa interferire con la conservazione integrale degli habitat costieri di interesse comunitario o regionale, e delle aree caratterizzate dalla presenza di specie vegetali o animali di interesse conservazionistico (in particolare di interesse comunitario/regionale, rare o endemiche).

f - Non sono ammessi interventi che possano compromettere la conservazione dei sistemi forestali di valore naturalistico e paesaggistico (mosaici di macchia mediterranea alta e bassa, pinete e boschi di sclerofille) e dei residui ambienti umidi costieri (con particolare riferimento alle aree umide di Mola, Schiopparello e delle Saline di San Giovanni). All'interno di tali formazioni non sono ammessi interventi che possano comportare l'impermeabilizzazione del suolo e l'aumento dei livelli di artificializzazione, ad esclusione degli interventi di cui alla prescrizione 3.3, lett. m, o alterare l'equilibrio idrogeologico.¹⁴

g - Non sono ammessi gli interventi che:

¹² Modificato a seguito della Conferenza Paesaggistica svolta il 22/10/2021

¹³ Modificato a seguito della Conferenza Paesaggistica svolta il 22/10/2021

¹⁴ Modificato a seguito della Conferenza Paesaggistica svolta il 22/10/2021

- compromettano gli elementi determinanti per la riconoscibilità dello skyline costiero identitario, quali profili consolidati nell'iconografia e nell'immagine collettiva e nello skyline naturale della costa, individuati dal Piano e/o dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica;¹⁵
- modifichino i caratteri tipologici e architettonici di impianto storico del patrimonio insediativo costiero, i caratteri connotativi del paesaggio litoraneo, i manufatti di valore storico ed identitario e trama viaria storica;
- interrompano la continuità visiva tra il mare e le aree retrostanti, concorrano alla formazione di fronti urbani continui o occludano i varchi e le visuali panoramiche verso il mare e le altre isole, che si aprono dai tracciati e dai punti di belvedere accessibili al pubblico, riconosciuti dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, o dal mare verso l'entroterra;
- impediscano l'accessibilità al mare e alle aree pubbliche da cui si godono visuali panoramiche.

h - Non è ammesso l'impegno di suolo non edificato ai fini insediativi, ad eccezione dei lotti interclusi dotati di urbanizzazione primaria.

Gli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente possono comportare l'impegno di suolo non edificato a condizione che:

- siano riferiti all'adeguamento funzionale degli edifici o, nel caso delle strutture ricettive turistico alberghiere esistenti, siano strettamente necessari al miglioramento della qualità dell'offerta turistica;
- siano finalizzati a perseguire, attraverso la sostituzione/rimozione degli elementi incongrui, la salvaguardia e il recupero dei valori paesaggistici, con particolare attenzione agli assetti geomorfologici, vegetazionali e identitari, caratteristici della zona;
- non determinino un incremento complessivamente maggiore del 10% della superficie coperta delle strutture edilizie esistenti.

i - Non è ammesso l'insediamento di nuove attività produttive, industriali, di centri commerciali, di depositi a cielo aperto di materiali di qualunque natura, di impianti per smaltimento dei rifiuti, depurazione di acque reflue, produzione di energia. Sono escluse le aree ricomprese negli ambiti portuali.¹⁶

l - La realizzazione di nuove aree di sosta e parcheggio, anche attrezzate a servizio delle attività esistenti, non diversamente localizzabili, è ammessa a condizione che:

- siano poste al di fuori dei residui sistemi dunali, ambienti umidi costieri e delle aree di costa rocciosa o sabbiosa,
- siano realizzate con materiali coerenti con il contesto paesaggistico non comportino:
- aumento di superficie impermeabile ad esclusione delle aree interne all'edificato ove, nel rispetto delle disposizioni regionali e comunali in materia di contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, è ammesso un incremento di superficie impermeabile del 5% dell'area per la realizzazione di nuove aree di sosta e parcheggio;
- frammentazione degli habitat e interruzione dei corridoi di connessione ecologica, riconosciuti dal Piano;
- alterazione dei sistemi vegetali di valore paesaggistico e della loro continuità morfologica;
- detrimento dell'integrità percettiva da e verso la costa e il mare.

¹⁵ Modificato a seguito della Conferenza Paesaggistica svolta il 22/10/2021

¹⁶ Modificato a seguito della Conferenza Paesaggistica svolta il 22/10/2021

m - Non è ammessa la localizzazione di nuovi campeggi e villaggi turistici, così come l'ampliamento di quelli esistenti. E' consentita la riqualificazione delle strutture esistenti, anche attraverso la realizzazione di nuove strutture di servizio, l'ampliamento delle strutture di servizio esistenti, a condizione che:

- siano strettamente necessarie al miglioramento della qualità dell'offerta turistica;
- non interessino le aree caratterizzate dalla presenza di dune anche mobili;
- siano finalizzati a perseguire, attraverso la sostituzione/rimozione degli elementi incongrui, la massima coerenza e continuità con i valori paesaggistici, con particolare attenzione alla qualità progettuale e alla compatibilità degli interventi rispetto agli assetti geomorfologici e vegetazionali caratteristici della zona;
- non comportino un incremento complessivamente maggiore del 5% della superficie coperta delle strutture di servizio esistenti.

n - Sull'arenile non è ammessa la realizzazione di nuove strutture in muratura, anche prefabbricata, nonché l'utilizzo di materiali cementati di qualsiasi genere. Eventuali manufatti, considerati ammissibili, sugli arenili destinati alla balneazione, a seguito di una verifica di compatibilità paesaggistica, dovranno utilizzare tecniche e materiali eco-compatibili, strutture di tipo leggero, rimovibili e riciclabili, al fine di garantire il ripristino delle condizioni naturali. Tali manufatti potranno essere collegati alle reti di urbanizzazione principale solo con opere e impianti a carattere provvisorio. Alla cessazione dell'attività dovranno essere rimosse tutte le opere compresi gli impianti tecnologici.

o - Non è ammessa la realizzazione di nuovi porti e approdi nei tratti di costa sabbiosa. E' ammessa la riqualificazione e l'adeguamento dei porti e approdi esistenti, nonché la modifica degli ormeggi esistenti, definiti al capitolo 5 del quadro Conoscitivo del Masterplan, vigente alla data di approvazione del presente Piano, al fine di dotarli dei servizi necessari per la loro trasformazione in porti e approdi turistici a condizione che:

- siano privilegiati gli interventi volti al recupero e riuso del patrimonio portuale esistente,
- sia assicurata l'integrazione paesaggistica degli interventi con le specificità dei luoghi, con i caratteri storici e ambientali del sistema costiero, tenendo conto delle relazioni figurative e dimensionali con gli insediamenti a cui sono connessi;
- sia mantenuta l'accessibilità e la fruizione pubblica e la permanenza di funzioni tradizionali di servizio legate all'insediamento portuale favorendo le attività che preservano l'identità dei luoghi e la fruizione pubblica da parte delle comunità locali;
- gli interventi concorrano alla qualità dei waterfront e non impediscano i varchi e le visuali panoramiche verso il mare, che si aprono dai tracciati e dai punti di belvedere, riconosciuti dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, accessibili al pubblico;
- sia garantita la coerenza rispetto alle dinamiche di trasporto dei sedimenti, evitando nuove strutture a mare in grado di provocare fenomeni di erosione costiera;
- sia garantita la tutela degli ecosistemi costieri;
- le opere di difesa portuali e le attrezzature di servizio siano progettate tenendo conto della necessità di tutelare la relazione visiva con il mare e con la naturalità costiera;
- siano privilegiate, per i pontili, le strutture galleggianti a basso impatto visivo e sia salvaguardata la singolare conformazione geomorfologica della costa.

p - Non è ammessa la realizzazione di nuove opere a mare o a terra in grado di provocare fenomeni di erosione costiera.

q - Non è ammessa la realizzazione di nuove aree estrattive (cave terrestri) e l'ampliamento di quelle esistenti.

r - Gli interventi che interessano l'assetto geomorfologico e idraulico devono privilegiare l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica.¹⁷

s - L'installazione di pannelli solari e fotovoltaici deve prevedere soluzioni progettuali integrate, l'uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto, e non deve interferire con le visuali da e verso il mare.

t - Gli interventi di realizzazione o adeguamento degli impianti di illuminazione esterna dovranno essere attuati con sistemi o dispositivi atti a limitare l'inquinamento luminoso e nel rispetto della normativa regionale vigente al fine di permettere la migliore percezione del paesaggio costiero.

u - Sono fatte salve le prescrizioni più vincolanti e restrittive presenti negli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, nei piani e regolamenti delle aree protette, negli eventuali piani di gestione dei Siti Natura 2000 oltre alle misure di conservazione obbligatorie per ZSC e ZPS di cui alla Del.GR 454/2008 e di prossima approvazione.¹⁸

-I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (art.142; c.1; lett.c; D.Lgs. 42/2004) il PIT stabilisce:

8.1. Obiettivi - *Gli strumenti della pianificazione territoriale, gli atti di governo del territorio, i piani di settore e gli interventi, fatti salvi quelli necessari alla messa in sicurezza idraulica, devono perseguire i seguenti obiettivi:*

a - Tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri naturalistici, storico-identitari ed estetico - percettivi delle sponde e delle relative fasce di tutela salvaguardando la varietà e la tipicità dei paesaggi fluviali, le visuali panoramiche che si aprono dalle sponde ed in particolare dai ponti quali luoghi privilegiati per l'ampia percezione che offrono verso il paesaggio fluviale;

b - Evitare i processi di artificializzazione degli alvei e delle fasce fluviali e garantire che gli interventi di trasformazione non compromettano i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi fluviali, la qualità delle acque e degli ecosistemi;

c - Limitare i processi di antropizzazione e favorire il ripristino della morfologia naturale dei corsi d'acqua e delle relative sponde, con particolare riferimento alla vegetazione ripariale;

d - Migliorare la qualità ecosistemica dell'ambiente fluviale con particolare riferimento ai corridoi ecologici indicati come "direttrici di connessione fluviali da riqualificare" nelle elaborazioni del Piano Paesaggistico;

e - Riqualificare e recuperare i paesaggi fluviali degradati;

f - Promuovere forme di fruizione sostenibile del fiume e delle fasce fluviali;

¹⁷ Modificato a seguito della Conferenza Paesaggistica svolta il 22/10/2021

¹⁸ Modificato a seguito della Conferenza Paesaggistica svolta il 22/10/2021

8.2. Direttive - *Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti di governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per la propria competenza, provvedono a:*

a - Individuare i corsi d'acqua caratterizzati dalla presenza di rilevanti valori ecosistemici e paesaggistici, con particolare riferimento alla presenza di habitat fluviali di interesse comunitario e/o regionale;

b - Riconoscere il sistema storico delle opere idrauliche di valore testimoniale e dei manufatti edilizi connessi con la presenza del corso d'acqua, promuovendone altresì il mantenimento, la conservazione e la valorizzazione;

c - Riconoscere i principali punti di vista e le visuali percepibili anche dagli attraversamenti, connotati da un elevato valore estetico-percettivo;

d - Individuare i tratti fluviali che presentano potenziale di navigabilità e le sponde accessibili al pubblico con i relativi punti di vista e percorsi pedonali e ciclabili; definire strategie, misure e regole/discipline volte a:

e - Tutelare e riqualificare i caratteri morfologici e figurativi dei fiumi e torrenti anche in relazione alle loro aree di pertinenza ;

f - Garantire che gli interventi volti a mantenere e ripristinare la funzionalità del reticolo idraulico, con particolare riferimento al fondovalle e alle aree di pianura, rispettino i caratteri ecosistemici, identitari e percettivi propri del contesto fluviale;

g - Tutelare e valorizzare i caratteri geomorfologici tipici dei corsi d'acqua quali ad esempio cascate , forre, orridi, meandri, golene, terrazzi alluvionali;

h - Tutelare le formazioni vegetali autoctone (ripariali e planiziali) e individuare le fasce ripariali da sottoporre a progetti di riqualificazione, con particolare riferimento ai corridoi ecologici da riqualificare come individuati dagli elaborati del Piano Paesaggistico ;

i - Promuovere, anche attraverso sistemi perequativi, la delocalizzazione, all'esterno delle fasce di pertinenza fluviale, degli insediamenti produttivi non compatibili con la tutela paesaggistica, idraulica ed ecosistemica degli ambiti fluviali, anche sulla base delle criticità individuate dal Piano paesaggistico;

l - Contenere nuovi carichi insediativi entro i limiti del territorio urbanizzato e garantire che gli interventi di trasformazione urbanistico ed edilizia non compromettano il contesto paesaggistico e le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo;

m - Favorire la creazione di punti di sosta, itinerari, percorsi di mobilità dolce, e incentivare iniziative volte al recupero di manufatti e opere di valore storico-culturale, comprese le opere idrauliche storicamente legate al corso d'acqua (mulini, chiuse, ponti, briglie, vasche), al fine di valorizzare e ricostituire le relazioni tra comunità e fiume.

n - Realizzare una gestione sostenibile delle periodiche attività di taglio della vegetazione ripariale, evitando alterazioni significative degli ecosistemi fluviali e della continuità e qualità delle fasce ripariali;

o - Promuovere interventi che assicurino l'incremento delle superfici permeabili e degli spazi aperti incentivandone la fruizione collettiva anche attraverso interventi finalizzati alla rimozione di elementi artificiali che compromettono le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo;

8.3. Prescrizioni

a - Fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi sono ammessi a condizione che :

- 1) non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica;*
- 2) non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;*
- 3) non impediscano la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili;*
- 4) non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-identitari dei luoghi, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.*

b - Le trasformazioni sul sistema idrografico, conseguenti alla realizzazione di interventi per la mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, sono ammesse a condizione che sia garantito, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.

c - Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi ove consentiti, sono ammessi a condizione che:

- 1) mantengano la relazione tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza;*
- 2) siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;*
- 3) non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;*
- 4) non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;*
- 5) non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui.*

d - Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete (pubbliche e di interesse pubblico), anche finalizzate all'attraversamento del corpo idrico, sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, idrodinamici ed ecosistemici del corpo idrico e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei valori identificati dal Piano paesaggistico e il minor impatto visivo possibile;

e - Le nuove aree destinate a parcheggio fuori dalle aree urbanizzate sono ammesse a condizione che gli interventi non comportino aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e siano realizzati con tecniche e materiali eco-compatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura;

f - La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili, ivi incluse quelle connesse alle attività turistico-ricreative e agricole, è ammessa a condizione che gli interventi non compromettano la qualità percettiva, dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, non comportino l'impermeabilizzazione del suolo e

prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali eco-compatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate;

g - Non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di attività produttive industriali/artigianali, di medie e grandi strutture di vendita, di depositi a cielo aperto di qualunque natura ad eccezione di quelli esito di soluzioni progettuali integrate e di quelli riconducibili ad attività di cantiere, di impianti per la produzione di energia, ad esclusione di quelli idroelettrici, di impianti per smaltimento dei rifiuti e per di depurazione di acque reflue, ad eccezione di quelli realizzati con sistemi di affinamento delle acque reflue attraverso tecniche di lagunaggio e fitodepurazione ;

h - Non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare le visuali panoramiche.

-I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna¹ dei parchi (art.142. c.1, lett. f, Codice)

11.1. Obiettivi - *Gli strumenti della pianificazione territoriale, gli atti di governo del territorio, i piani di settore e gli interventi devono perseguire i seguenti obiettivi:*

a - garantire la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri paesaggistici, storico-identitari, ecosistemici e geomorfologici, la loro gestione e tutela integrata;

b – promuovere la conservazione, il recupero, la valorizzazione e la fruizione sostenibile del patrimonio paesaggistico, ecosistemico e storico-culturale;

c - promuovere il mantenimento e il recupero delle attività tradizionali, identitarie dei luoghi, quali elementi fondativi dei caratteristici paesaggi locali e delle attività comunque funzionali alla loro manutenzione e conservazione attiva anche tenuto conto della peculiarità dell'attività estrattiva storicamente presente nelle Apuane;

d - garantire che gli interventi di trasformazione non compromettano la conservazione dei caratteri identitari, l'integrità percettiva, la riconoscibilità e la leggibilità dei paesaggi protetti;

e - promuovere il mantenimento, e l'eventuale recupero, della continuità paesaggistica ed ecologica tra le aree protette e le aree contigue quale elemento di connessione tra aree protette e territorio adiacente e le componenti della Rete Natura 2000.

11.2. Direttive – *L'ente parco e gli altri organi istituzionali, ove competenti, provvedono a definire strategie, misure e regole/discipline volte a:*

a - garantire la coerenza delle politiche di gestione dei beni tutelati di cui al presente articolo con la conservazione dei valori, il perseguimento degli obiettivi e il superamento degli elementi di criticità, così come individuati dal Piano Paesaggistico;

b - evitare le attività suscettibili di depauperare il valore estetico –percettivo dell'area protetta, tutelando gli scenari, i coni visuali, i bersagli visivi (fondali, panorami, skyline) e tutti gli elementi che contribuiscono alla riconoscibilità degli aspetti identitari e paesaggistici dei beni tutelati di cui al presente articolo;

c - evitare nuovi carichi insediativi oltre i limiti del territorio urbanizzato, favorendo politiche di recupero e riutilizzo del patrimonio edilizio esistente;

d - riqualificare le aree che presentano situazioni di compromissione paesaggistica, relative ad interventi non correttamente inseriti nel contesto, superando i fattori di detrazione visiva e promuovere lo sviluppo di attività economiche paesaggisticamente compatibili e l'eventuale delocalizzazione delle attività incongrue;

e - favorire la riqualificazione paesaggistica nelle aree protette delle discariche di cave e miniere abbandonate;

f- nei territori di protezione esterna le eventuali attività estrattive autorizzate devono essere indirizzate alla coltivazione di materiali di eccellenza tipici della zona ricorrendo a tecniche estrattive di accertata compatibilità paesaggistica e ambientale.

11.3. Prescrizioni

a - Nei parchi e nelle riserve nazionali o regionali non sono ammesse:

- 1 - nuove previsioni fuori dal territorio urbanizzato di attività industriali/artigianali, di medie e grandi strutture di vendita, di depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo e di quelli riconducibili ad attività di cantiere, qualora non coerenti con le finalità istitutive, ad eccezione di quanto necessario allo svolgimento delle attività agrosilvopastorali;*
- 2 - l'apertura di nuove cave e miniere salvo quanto previsto alla lettera c);*
- 3 - le discariche e gli impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All.B parte IV del D.Lgs. 152/06) ad eccezione degli impianti finalizzati al trattamento dei rifiuti prodotti all'interno dell'area del parco;*
- 4 - la realizzazione di campi da golf;*
- 5 - gli interventi di trasformazione in grado di compromettere in modo significativo i valori paesaggistici così come riconosciuti dal Piano;*
- 6 - l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche, gli scenari, i coni visuali, i bersagli visivi (fondali, panorami, skyline).*

b- Nei territori di protezione esterna non sono ammessi:

- 1 - gli interventi di trasformazione in grado di compromettere in modo significativo i valori e le funzioni ecologiche e paesaggistiche degli elementi della rete ecologica regionale come individuata dal Piano Paesaggistico, e quelli che possano interrompere la continuità degli assetti paesaggistici ed eco sistemici con l'area protetta;*
- 2 - gli interventi di trasformazione che interferiscano negativamente con le visuali da e verso le aree protette;*
- 3 - l'apertura di nuove cave e miniere o l'ampliamento di quelle autorizzate nelle vette e nei crinali fatto salvo quanto previsto alla lettera c.*

c - Per le attività estrattive ricadenti all'interno dei territori di protezione esterna del Parco delle "Alpi Apuane" (Aree Contigue di Cava), nel rispetto dell'art. 17 della Disciplina del Piano, e di quanto specificato all'Allegato 5, vigono le seguenti ulteriori norme:

- 1 - I comuni nell'ambito del procedimento autorizzativo accertano che le attività estrattive non interessino vette e crinali integri, in quanto non oggetto di precedenti attività estrattive, né cave rinaturalizzate.*

2 - Le attività estrattive oggetto di nuova autorizzazione non devono interferire con sentieri, percorsi e punti panoramici accessibili al pubblico individuati negli strumenti della pianificazione territoriale quali elementi primari di significativa valenza paesaggistica.

3 - La realizzazione di nuova viabilità di servizio alle attività estrattive che interessi aree integre è ammessa a condizione che consista in un intervento che non aggravi le criticità paesaggistiche del Bacino e che nell'ambito dell'autorizzazione sia previsto il ripristino dei luoghi.

4 - Sono definite rinaturalizzate le cave riconosciute tali dai piani attuativi.

5 - Sono definiti interventi di riqualificazione paesaggistica quelli finalizzati a perseguire il miglioramento della qualità paesaggistica delle cave e dei ravaneti. Nell'ambito di tali interventi, eventuali attività di escavazione sono consentite limitatamente alle quantità necessarie alla rimodellazione dei fronti di cava ai fini di cui sopra.

6 - Sono comunque fatti salvi gli interventi imposti da provvedimenti delle autorità competenti in applicazione del DPR 128/59 del D.lgs. 624/96 e della Guida operativa per la prevenzione e sicurezza delle attività estrattive della Regione Toscana e del servizio Sanitario della Toscana o comunque resi necessari a seguito di diffide, ordinanze o provvedimenti di sicurezza emanati dagli uffici di polizia mineraria o dal Comune o da altra autorità competente.

- I territori coperti da foreste e da boschi, ancorche' percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227 (art.142; c1; lett.g; D.Lgs. 42/2004) il PIT stabilisce:

12.1. Obiettivi - Gli strumenti della pianificazione territoriale, gli atti di governo del territorio, i piani di settore e gli interventi devono perseguire i seguenti obiettivi:

a- Migliorare l'efficacia dei sistemi forestali ai fini della tutela degli equilibri idrogeologici del territorio e della protezione dei rischi derivanti da valanghe e caduta massi;

b- Tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-identitari dei territori coperti da boschi salvaguardando la varietà e la tipicità degli ambienti forestali;

c- Tutelare e conservare gli elementi forestali periurbani e pianiziali per le loro funzioni di continuità paesaggistica tra questi e le matrici forestali collinari e montane;

d- Salvaguardare la varietà e la qualità degli ecosistemi forestali, con particolare riferimento alle specie e agli habitat forestali di interesse comunitario e regionale e ai nodi primari e secondari della rete ecologica forestale riconosciuti tali dalle elaborazioni del Piano Paesaggistico;

e- Garantire che gli interventi di trasformazione non alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi forestali e non ne compromettano i valori ecosistemici, storico-culturali ed estetico-percettivi;

f- Recuperare i paesaggi agrari e pastorali di interesse storico, soggetti a ricolonizzazione forestale;

g- Contrastare la perdita delle aree agricole ad alto valore naturale e preservare le radure identificabili come prati-pascoli, ancorchè arborati, mediante la salvaguardia delle tradizionali attività agro-silvopastorali;

h- Promuovere la valorizzazione e la fruizione delle risorse del patrimonio storico-artistico, ambientale e paesaggistico rappresentato dal bosco, con particolare riferimento alle zone montane e a quelle a rischio di abbandono.

i - Valorizzare le produzioni locali legate alla presenza del bosco e promuoverne forme di fruizione sostenibile, anche al fine di ricostituire le relazioni tra il bosco e le comunità.

12.2. Direttive - *Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti di governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per la propria competenza, provvedono a:*

a- Riconoscere, anche sulla base delle elaborazioni del Piano Paesaggistico:

- 1) le aree di prevalente interesse naturalistico, con particolare riferimento ai nodi primari e secondari forestali della Rete Ecologica Regionale e alle aree interne ai sistemi di Aree protette e Natura 2000;*
- 2) le formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio quali: - boschi di latifoglie mesofile a prevalenza di faggio e/o abetine, - boschi di latifoglie a prevalenza di specie quercine, - castagneti da frutto, - boschi di altofusto di castagno, - pinete costiere, - boschi planiziali e ripariali, - leccete e sugherete, - macchie e garighe costiere, - elementi forestali isolati e paesaggisticamente emergenti e caratterizzanti;*
- 3) i paesaggi agrari e pastorali di interesse storico (come definiti dalle elaborazioni del Piano paesaggistico).*

b) Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:

- 1- programmare una gestione selvicolturale finalizzata alla conservazione degli ecosistemi forestali di valore paesaggistico e naturalistico nonché della loro funzione di presidio idrogeologico e delle emergenze vegetazionali;*
- 2- disincentivare gli interventi selvicolturali che favoriscono la diffusione delle specie aliene invasive (in particolare Robinia pseudacacia) a discapito delle formazioni di valore paesaggistico e naturalistico, favorendo l'applicazione di tecniche e forme di governo in grado di contrastare tale diffusione da estendere anche nelle aree limitrofe;*
- 3- evitare che gli interventi di trasformazione e artificializzazione delle aree e delle formazioni boschive, di cui al presente comma lettera a, riducano i livelli e qualità e naturalità degli ecosistemi e alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi forestali e ne compromettano i valori, storicoculturali ed estetico-percettivi;*
- 4- favorire il recupero delle attività agro-silvo-pastorali, al fine della conservazione dei caratteri storicoidentitari e dei valori paesaggistici da esso espressi;*
- 5- tutelare i caratteri tipologici e morfologici degli insediamenti, degli edifici e dei manufatti di valore storico e architettonico, con particolare riferimento alle testimonianze della cultura agro-silvo-pastorale favorendone il recupero e il riuso compatibile con i valori del contesto paesaggistico;*
- 6- potenziare e valorizzare le attività economiche tradizionali nel campo della selvicoltura, dell'agricoltura, dell'allevamento del bestiame e delle attività connesse, in particolar modo nelle zone montane e nelle aree economicamente svantaggiate anche al fine di tutelare i paesaggi rurali storici definiti tali dalle elaborazioni del Piano Paesaggistico;*
- 7- incentivare, anche mediante idonee misure contrattuali, il mantenimento e/o recupero: - dei castagneti da frutto; - dei boschi di alto fusto di castagno; - delle pinete costiere; - delle sugherete, - delle sistemazioni idraulico-agrarie, quali ciglionamenti, lunette, terrazzamenti, acquidocci, scoline, fossi;*
- 8- promuovere il recupero e la manutenzione della sentieristica, garantendone, ove possibile, l'accessibilità e la fruizione pubblica;*

9- valorizzare, con finalità di conservazione paesaggistica e naturalistica, le proprietà pubbliche forestali, con particolare riferimento al patrimonio agricolo forestale regionale, alle proprietà comunali e agli usi civici.

12.3. Prescrizioni

a- Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:

- 1) non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici;*
- 2) non modifichino i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle);*
- 3) garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.*

b- Non sono ammessi:

- 1) nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo all'interno delle formazioni boschive costiere, in quelle che "caratterizzano figurativamente" il territorio e in quelle planiziarie, così come individuate dal Piano Paesaggistico ad eccezione delle infrastrutture per la mobilità e di strutture a carattere temporaneo e rimovibile;*
- 2) l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare le visuali panoramiche*

5.2.1 Coerenza tra il P.O. e le aree vincolate per legge

Il PIT con valenza di Piano Paesaggistico, individua i Beni sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi dell'articolo 142 del Codice; per ogni "bene" sottoposto a vincolo, il PIT stabilisce specifici Obiettivi, Direttive e Prescrizioni elencati nell'allegato 8B Disciplina dei beni Paesaggistici. I Comuni sono tenuti a recepire tali indicazioni all'interno dei propri strumenti urbanistici.

Il P.O. pertanto ha inserito all'art. 26.4 delle NTA, apposita prescrizione finalizzata nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico di cui all'art. 142, D.Lgs. 42/2004 a perseguire gli obiettivi, applicare le direttive e rispettare le prescrizioni per gli interventi riportate nell'allegato 8b della disciplina del PIT-PPR.

Inoltre il P.O. ha previsto per i seguenti articoli apposite prescrizioni finalizzati al rispetto richiamando le prescrizioni dell'Elaborato 8B della Disciplina dei Beni Paesaggistici del PIT-PPR:

- art. 29 – Disciplina per i nuovi edifici rurali: appositi riferimenti all'art. 7.3, lettere a, c, f; all'art. 8.3 lettere a, c, f, h;
- art. 30.2 – Caratteristiche dei nuovi manufatti aziendali: specifico riferimento per gli interventi ricadenti nelle aree di cui all'art. 142, c.1, lett. c, D.Lgs. 42/2004;
- art. 30.3 – Caratteristiche dei nuovi manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici: specifico riferimento per gli interventi ricadenti nelle aree di cui all'art. 142, c.1, lett. c, D.Lgs. 42/2004;
- art. 31 – Le aree boscate e della vegetazione di ripa: appositi riferimenti all'art. 12.3 dell'Elaborato 8B della Disciplina dei Beni Paesaggistici del PIT-PPR;
- art. 32 – Disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente: appositi riferimenti al rispetto dei beni tutelati di cui all'Elaborato 8B della Disciplina dei Beni Paesaggistici del PIT-PPR;
- art. 34.2.1 – Zone di interesse storico ambientale: B0 : specifico riferimento per gli interventi al rispetto degli Obiettivi, Direttive e Prescrizioni delle aree vincolate interessate, riportati nell'elaborato 8B del PIT-PPR;
- art. 34.2.3 – Interventi una tantum ammessi sugli immobili e nelle relative aree di pertinenza : specifico riferimento per gli interventi al rispetto degli Obiettivi, Direttive e Prescrizioni delle aree vincolate interessate, riportati nell'elaborato 8B del PIT-PPR;
- art. 34.2.4 – Interventi una tantum di edifici destinati ad attività non residenziali : specifico riferimento per gli interventi al rispetto degli Obiettivi, Direttive e Prescrizioni delle aree vincolate interessate, riportati nell'elaborato 8B del PIT-PPR;
- art. 34.2.5 – Tessuto insediativo originato da Piano Attuativo - BPA : specifico riferimento per gli interventi al rispetto degli Obiettivi, Direttive e Prescrizioni delle aree vincolate interessate, riportati nell'elaborato 8B del PIT-PPR;
- art. 34.2.6 – Tessuto insediativo originato da Piani per l'Edilizia Economica Popolare - BPEEP : specifico riferimento per gli interventi al rispetto degli Obiettivi, Direttive e Prescrizioni delle aree vincolate interessate, riportati nell'elaborato 8B del PIT-PPR;
- art. 34.4 – Aree edificate a prevalente destinazione Turistico-Ricettiva - TR : specifico riferimento per gli interventi al rispetto degli Obiettivi, Direttive e Prescrizioni delle aree vincolate interessate, riportati nell'elaborato 8B del PIT-PPR;

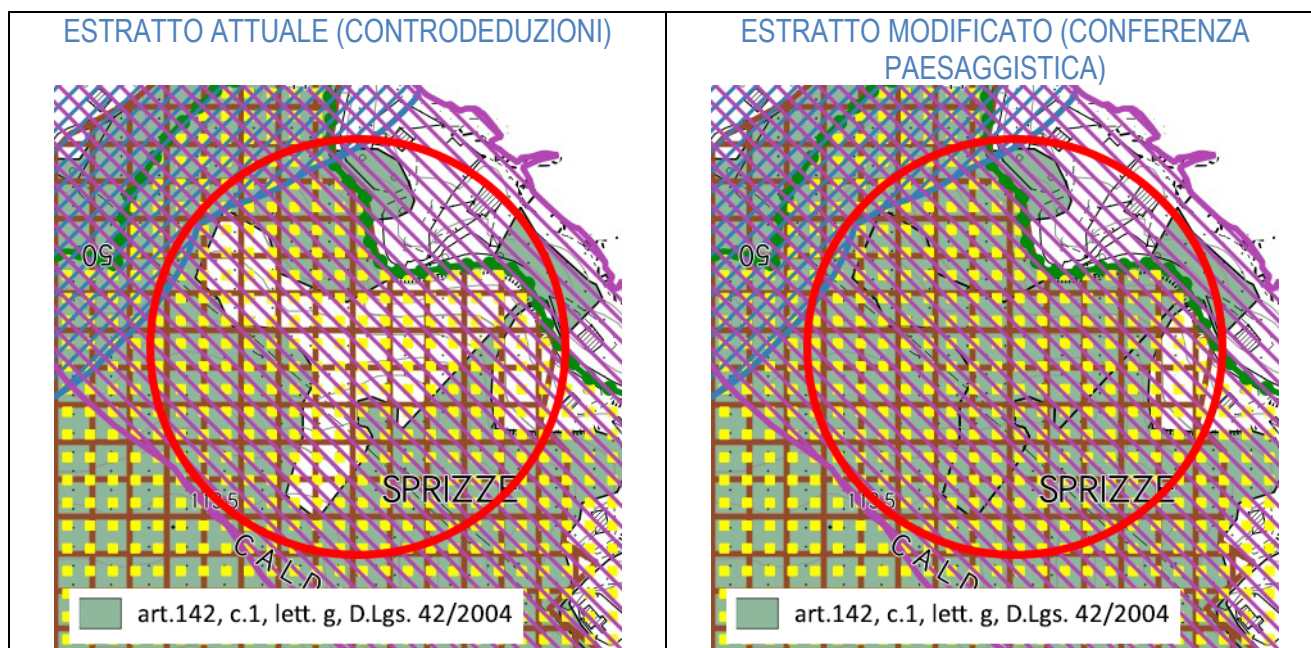
In merito alle aree boscate di cui all'art. 142, c.1, lett. g, D.Lgs. 42/2004 il Piano Operativo in fase di adozione aveva prodotto una analisi volta a deperimetrare le aree di vincolo alla luce degli studi agronomici-forestali prodotti e all'uso del suolo redatto, riassunti nell'elaborato AF4 – Sovrapposizione aree boscate POC e aree boscate PIT-PPR, e AF6 – Relazione Conferenza Paesaggistica.

Si specifica che, a seguito del Primo Verbale della Conferenza Paesaggistica svolta il 16/04/2021, si è ritenuto opportuno riportare la perimetrazione delle aree boscate oggetto di Vincolo ai sensi dell'art. 142, c.1, lett. g, D.Lgs. 42/2004, coerentemente con quanto individuato dal PIT-PPR, **apportando una unica modifica all'area per la quale si richiede una esclusione in accoglimento all'Osservazione pervenuta al P.O. la quale segnala**

l'autorizzazione forestale alla trasformazione di bosco ai sensi dell'art. 80 bis del Regolamento Forestale 48/2003 rilasciata con Determina n.41 del 15/01/2019 dall'Unione di Comuni Montana Colline Metallifere.

In merito all'area boscata deperimetrata in accoglimento all'Osservazione pervenuta al P.O. la quale segnala l'autorizzazione forestale alla trasformazione di bosco ai sensi dell'art. 80 bis del Regolamento Forestale 48/2003 rilasciata con Determina n.41 del 15/01/2019 dall'Unione di Comuni Montana Colline Metallifere, a seguito del Verbale della Conferenza Paesaggistica svoltasi in data 15/09/2021, il quale specifica che l'esclusione non sia legittima, si riporta anch'essa come perimetrazione di area boscata ai sensi dell'art. 142, c.1, lett. g, D.Lgs. 42/2004 coerentemente con il PIT-PPR.¹⁹

ESTRATTO TAV.1 – VINCOLI SOVRAADRINATI



Pertanto sono stati modificati gli elaborati di Piano, riportando la perimetrazione delle aree boscate ai sensi dell'art. 142, c.1, lett. g, D.Lgs. 42/2004 individuate dal PIT-PPR e sono stati cassati gli elaborati AF4 – Sovrapposizione aree boscate POC e aree boscate PIT-PPR, e AF6 – Relazione Conferenza Paesaggistica, poiché non più pertinenti alla luce delle modifiche apportate.

¹⁹ Modificato a seguito della Conferenza Paesaggistica svolta il 15/09/2021

6. LA VERIFICA DEI BENI PAESAGGISTICI E IL P.R.G. 1983

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

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

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

La prima motivazione è legata al contributo della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Prince di Pisa e Livorno, trasmesso al Settore Tutela , Riqualficazione e Valorizzazione del Paesaggio con nota del 30/11/2017, prot. n. 13935, in occasione della Conferenza Paesaggistica svolta per il Regolamento Urbanistico (Variante Generale) del Comune di Rio Marina. Il parere della Soprintendenza, chiariva che:

- le sottozone A1, A2, e B1 del PDF del 1980 (di Rio Marina) rientrano nelle categorie previste dal DM 1444-1968;
- la sottozona classificata A3 è individuata come Area non urbana e pertanto non può essere assimilabile alle zone territoriali omogenee A e B;
- le sottozone classificate B2, B3 e B4, se completate, possono rientrare nelle categorie previste dal DM 1444-1968.

Il parere conclude inoltre che la disapplicazione prevista dal citato comma 2 dell'art. 142, qualora si ritenesse valida la zonizzazione dell'epoca, potrebbe ritenersi operante solo per sottozone classificate A1, A2 e B1, mentre per le altre sottozone della categoria B solo a condizione che le relative previsioni siano state completamente realizzate.

Da questo contributo della Soprintendenza scaturisce la seconda motivazione, legata alla disciplina del PRG del 1983. Infatti dalla lettura delle disciplina del PRG per le zone A, B1, B3 e B5 si evince che erano ammessi solamente interventi sul Patrimonio Edilizio Esistente, mentre per le zone B2, B4 e B6 erano previsti degli indici fondiari di zona parametrati. Pertanto si ritiene che ~~mentre per le zone B2, B4 e B6 possa essere disapplicato quanto previsto dal comma 2 dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 solo nel caso le stesse siano state completate,~~ le zone A, B1, B3 e B5 debbano essere considerate come aree esistenti e consolidate e quindi ricadenti nella casistica del sopra citato articolo. ~~Al fine di determinare il completamento delle aree B2, B4 e B6, la proposta di esclusione da parte del pubblico e/o privato, dovrà essere coadiuvato da appositi atti che~~

~~dimostrano l'effettiva realizzazione delle quantità previste dal PRG.~~ Per quanto concerne le zone B5 di PRG, per quanto anch'esse non disponessero di indice edificatorio ma solo di ampliamenti del patrimonio edilizio esistente, le stesse individuavano ambiti più ampi di territorio corrispondenti a giardini, orti e spazi aperti e pertanto si ritiene opportuno non considerarle come zone sature. Tale prescrizione è stata riportata nei seguenti articoli:

- art. 28.4 – Campagna abitata – TR10
 - art. 32 – Disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente
 - art. 34.2.1 – Zone di interesse storico ambientale – B0
 - art. 34.2.3 – Interventi una tantum ammessi sugli immobili e nelle relative aree di pertinenza
 - art. 34.2.4 – Interventi una tantum di edifici destinati ad attività non residenziali
 - art. 34.2.5 – Tessuto insediativo originato da Piano Attuativo – BPA
 - art. 34.2.6 – Tessuto insediativo originato da Piani per l'Edilizia Economica Popolare – BPEEP
 - art. 34.4 – Aree edificate a prevalente destinazione Turistico-Ricettiva – TR
-

Per una più approfondita disamina si riporta di seguito l'articolato della disciplina del PRG del 1983 di Marciana Marina, allegando alla presente relazione anche gli elaborati grafici e la disciplina nella sua interezza.

Art.13 del PRG - Zona A- Zona soggetta a piano di recupero ai sensi della legge 5/8/1978

Nella zona delimitata soggetta a piano di recupero sono ammessi gli interventi di cui alla legge soprariportata a seguito di approvazione da parte del Consiglio Comunale di un Piano di Recupero.

Nella assenza del piano di recupero potranno essere solo eseguiti lavori di manutenzione ordinaria.

Sono distinti con la lettera A anche i singoli edifici di importanza ambientale, per i quali sono previsti e ammissibili solo interventi di restauro, manutenzione ordinaria e straordinaria che dovranno comunque essere oggetto di specifica concessione edilizia, sentito il parere della C.B.A.

Art.14 del PRG - Zona B1- Edilizia residenziale e commerciale esistente

All'interno dell'aree incluse nelle zone B1 potranno solo essere eseguite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia che non comportino aumento della superficie d'uso, salvo una tantum la possibilità di un aumento volumetrico del 10% al fine di realizzare servizi igienici, nel rispetto delle massime altezze e minime distanze di cui all'art.3 delle presenti norme, e/o un aumento dell'altezza per l'intera superficie coperta per adeguarsi alle tipologie circostanti, fino ad un massimo di ml. 7.00 di altezza.

Art.15 del PRG - Zona B2- Edilizia residenziale di completamento

Nelle zone B2 di completamento possono essere eseguiti interventi edilizi diretti con applicazione dei seguenti indici:

- If= (indice fabbricabilità fondiaria) 1,5 mc/mq.

- U_f = (indice utilizzazione fondiaria) 0,45 mq/mq.
- R_c = (rapporto di massima copertura) 0,25 mq/mq
- H = (altezza massima) ml. 7,00
- S_m (superficie minima intervento) mq. 600

Lo sviluppo lineare dei fronti non dovrà superare ml. 30 per ogni singolo corpo di fabbrica.

I corpi di fabbrica possono essere collegati da portici o elementi strutturali aperti.

Art.16 del PRG - Zona B3- Edilizia ricettiva esistente (alberghi-pensioni)

Per i fabbricati con destinazione d'uso a carattere ricettivo, esistenti alla data di adozione della presente variante generale è ammesso (una tantum) un ampliamento dei volumi per migliorare il rapporto tra superficie destinata a ricezione, soggiorno, servizi generali ed il numero dei posti letto, nonché per migliorare la dotazione dei bagni annessi alle singole camere. Detto ampliamento dovrà essere contenuto nel 12% massimo della volumetria esistente e senza superare la altezza massima di ml. 10,50.

La concessione dell'ampliamento è subordinata, insieme agli adempimenti delle disposizioni per i contributi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, al deposito presso i registri immobiliari del vincolo esteso all'intero edificio e alle pertinenze ad uso di albergo o pensione, per un periodo di 10 anni. Non è ammessa forma di residenza diversa da quella ricettiva (alberghi, pensioni, meubles.)

Art.17 del PRG - Zona B4- Edilizia ricettiva di completamento

Il piano si attua con intervento edilizio diretto.

Sono ammessi edifici a carattere ricettivo (alberghi, pensioni, meubles, con posti di ristoro, giuochi, ambienti di riunione, attrezzature sportive di servizio).

L'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici:

- I_f = (indice fabbricabilità fondiaria) 1 mc/mq.
- U_f = (indice utilizzazione fondiaria) 0,50 mq/mq.
- R_c = (rapporto di massima copertura) 0,25 mq/mq
- H = (altezza massima) ml. 9,50
- S_m (superficie minima intervento) mq. 1500

Le aree libere dovranno essere sistemate a verde con piantumazione di essenze di medio-alto fusto concordate con l'ufficio tecnico comunale.

La concessione a edificare dovrà essere preceduta da vincolo registrato alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, della destinazione alberghiera per 10 anni.

Art.18 del PRG - Zona B5- Edilizia esistente con giardini, parchi, orti urbani

Nelle zone sopra identificate è vietato ogni tipo di intervento edificatorio. Dovranno essere mantenute le colture esistenti o fatte nuove colture, su piani da presentare preventivamente al Comune.

Per i fabbricati esistenti è ammesso una tantum l'ampliamento in ragione del 10% massimo della volumetria esistente per la realizzazione di volumi tecnici.

Art.19 del PRG - Zona B6- Edilizia economica e popolare PEEP

Il piano si attua attraverso le procedure della legge 22/10/1971 n.865 e 28/1/1977 n.10 con intervento edilizio diretto.

L'edificazione è sottoposta ai seguenti indici:

- If= (indice fabbricabilità fondiaria) 1,50 mc/mq.
- Uf= (indice utilizzazione fondiaria) 0,45 mq/mq.
- H = (altezza massima) ml. 7,50

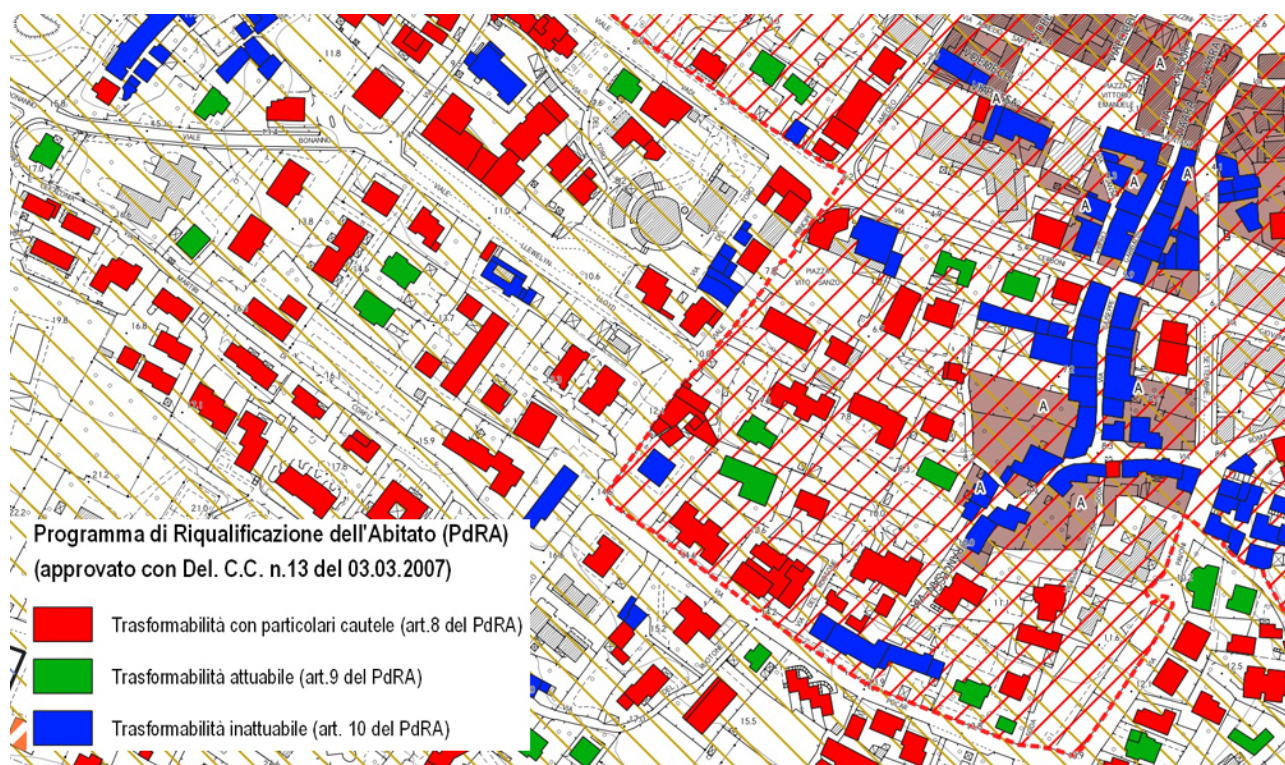
Nelle aree già sottoposte a concessione a seguito del PEEP già adottato valgono gli indici ivi stabiliti.

7. LA DISCIPLINA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE URBANO

7.1 Il Programma di Riqualficazione dell'Abitato recepito dal Piano Operativo

Il **Programma di Riqualficazione dell'Abitato (PdRA)**, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 03/03/2007, disciplina gli interventi di riqualficazione dei fabbricati esistenti nell'ambito dell'abitato e del territorio comunale di Marciana Marina, attribuendo uno specifico grado di *trasformabilità* agli edifici analizzati derivante da coefficienti o punteggi assunti in via preliminare e fondati su caratteristiche fisiche e localizzazione territoriale dei singoli manufatti. Il grado di trasformabilità degli edifici è rivolto esclusivamente agli ampliamenti ammessi così da suddividere la potenzialità e quantità di addizione volumetrica in base al grado rilevato e non riguarda altri interventi ammessi sugli edifici (es. cambi d'uso), in particolare:

- **Trasformabilità con particolari cautele:** il PdRA prevede la possibilità di ampliare fino ad un massimo di 25 mq di Superficie Utile per ciascuna unità immobiliare senza che questo determini nuove unità immobiliari. In alternativa all'intervento di ampliamento, derivante dalla classificazione dell'immobile, è consentito il raggiungimento della superficie utile minima prevista dal Regolamento Urbanistico ed edilizio (48 mq) per le singole unità immobiliari destinate a residenza alla data di adozione del R.U., non derivanti da frazionamento nell'ultimo quinquennio e non oggetto di integrale condono.
- **Trasformabilità attuabile:** il PdRA prevede la possibilità di ampliare fino ad un massimo di 48 mq di Superficie Utile per l'UTOE Capitella. Gli interventi di ampliamento degli edifici inseriti all'interno dell'UTOE Paese, ad esclusione della fascia di lungomare, e compresi in questa fascia saranno consentiti per il solo per il soddisfacimento di comprovate esigenze familiari e senza creazione di nuove unità abitative.
- **Trasformabilità non attuabile:** il PdRA prevede soltanto interventi di ristrutturazione edilizia, risanamento igienico sanitario e restauro senza possibilità di ampliamento.



[Estratto Tav. 4 – “Ambiti urbani e disciplina del PEE urbano” del P.O.]

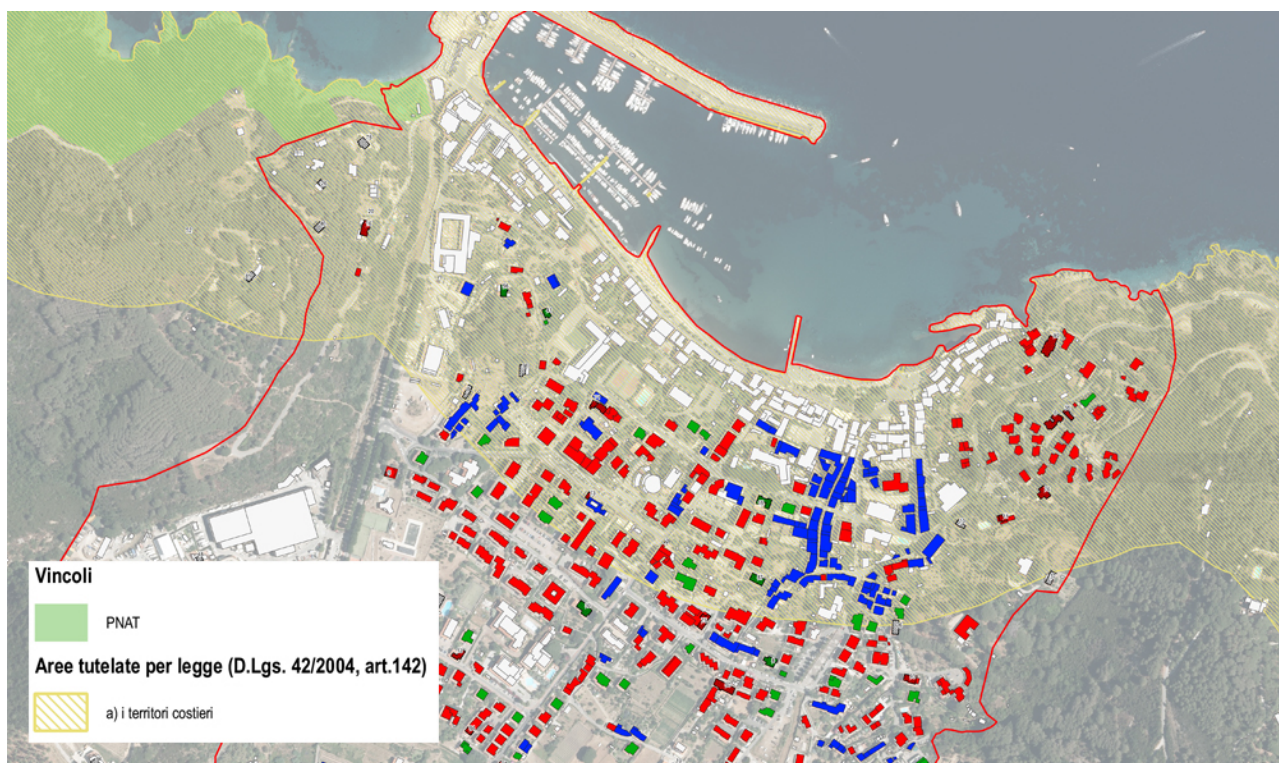
Il **Piano Operativo** in fase di Adozione ha recepito gli interventi ammessi dal PdRA nella propria disciplina, rappresentando graficamente il grado di *trasformabilità* degli edifici nella Tav. 4 – “Ambiti urbani e disciplina del PEE urbano”.

A seguito del Primo Verbale della Conferenza Paesaggistica avvenuta il 16/04/2021, si è ritenuto opportuno approfondire lo strumento di dettaglio del PdRA al fine di recepirlo interamente all'interno della disciplina di P.O. e rendere la pianificazione urbanistica comunale riguardante gli ampliamenti del Patrimonio Edilizio Esistente urbano, unica e univoca corrispondente a quella del Piano Operativo.

Pertanto è stata prodotta una tavola di analisi denominata *Tav.QA3 – La coerenza con il PIT-PPR – Analisi della trasformabilità del patrimonio edilizio esistente*, nella quale è stato riportato il confronto tra il PdRA e le due aree vincolistiche quali il Parco Nazionale dell'Arcipelago Toscano e l'Area tutelata per legge di cui all'art. 142, c.1, lett. a) del D.Lgs. 42/2004 (i territori costieri), per le seguenti motivazioni:

- per quanto concerne il **PNAT**, trattandosi di un piano sovraordinato, il P.O. all'interno di tali zone recepisce interamente la disciplina del Piano del Parco, compresi gli interventi ammessi sul Patrimonio Edilizio Esistente;
- per quanto concerne l'**area tutelata per legge di cui all'art. 142, c.1, lett. a) del D.Lgs. 42/2004 (i territori costieri)**, all'interno della stessa non sono ammessi interventi di ampliamento del Patrimonio Edilizio Esistente che superino il 10% della Superficie Coperta esistente, ai sensi della prescrizione 3.3, lettera h) della Scheda del Sistema Costiero n. 11 – “Elba e isole minori”, limitando pertanto gli interventi ammessi dal PdRA.

Per una maggiore comprensione dell'elaborato si specifica che nello stesso è stata riportata la classificazione degli edifici recepita dal Programma di Riqualificazione dell'Abitato (PdRA) approvato con Del. C.C. n. 13 del 03.03.2007 la quale non è più vigente in quanto superata dalla nuova disciplina del Piano Operativo. La tavola è pertanto da considerarsi esclusivamente come quadro conoscitivo storico della pianificazione urbanistica comunale. Tale didascalia è stata riportata anche nella tavola stessa.²⁰



[Estratto Tav. QA3 – La coerenza con il PIT-PPR – Analisi della trasformabilità del patrimonio edilizio esistente]

Nella stessa tavola sono stati inoltre riportati gli edifici che hanno già usufruito di interventi di ampliamento nel corso degli anni, graficizzando la tabella riportata nel documento “*Relazione di monitoraggio*” allegata al Piano Operativo e riportata di seguito. Il numero identificativo riportato nella tavola grafica corrisponde al numero identificativo riportato nelle tabelle successive.

²⁰ Modificato a seguito della Conferenza Paesaggistica svolta il 15/09/2021



[Estratto Tav.QA3 – La coerenza con il PIT-PPR – Analisi della trasformabilità del patrimonio edilizio esistente]

AMPLIAMENTO RESIDENZIALE				
N°	RICHIEDENTE	M.C. richiesti	TITOLO ABILITATIVO	M.C. rilasciati
1	FABIO MURZI	74,91	Permesso di Costruire n. 52/2007	74,91
2	BRIGNETTI MAILA	72,5	Permesso di Costruire n. 07/2008	72,5
3	BRIGNETTI MAILA	72,5	Permesso di Costruire n. 08/2008	72,5
4	MARTONI Laura	75	Permesso di Costruire n. 40/2007	75
5	CALANCHI ROBERTO	46,95	Permesso di Costruire n. 41/2007	46,95
6	BORLENGHI BRUNO	23,05	Permesso di Costruire n. 39/2009	23,05
7	ALLORI LORENZO	144	Permesso di Costruire n. 47/2007	144
8	ARNALDI LOREDANA	65,08	Permesso di Costruire n. 29/2008	65,08
9	MORSELLI GIANCARLO	62,89	Permesso di Costruire n. 32/2009	62,89
10	WILKINSON	73,54	ARCHIVIATA	
11	CALDARERA ALESSANDRO	165,65	Permesso di Costruire n. 26/2008	165,65
12	CHIUCHIU GIOVANNA	66,1	Permesso di Costruire n. 04/2011	66,1
13	BERNOTTI ED ALTRI	140,36	Permesso di Costruire n. 45/2008	140,36
14	CORSI GIGLIOLA	26,7	Permesso di Costruire n. 44/2008	26,7
15	ESPOSITO RENATO	80,28	Permesso di Costruire n. 65/2008	80,28
16	VITIELLO TOMMASINO	72,96	permesso di Costruire n. 16/2008	72,96
17	PAGNI GINO	75	Permesso di Costruire n. 12/2008	75
18	MAZZEI ENRICO	332,71	Permesso di Costruire n. 55/2007	332,71
19	D'ONOFRIO RENATO	62,01	Permesso di Costruire n. 66/2008	62,01
20	GIORNI GIULIA	35,97	Permesso di Costruire n. 27/2008	35,97

PIANO OPERATIVO

AMPLIAMENTO RESIDENZIALE				
N°	RICHIEDENTE	M.C. richiesti	TITOLO ABILITATIVO	M.C. rilasciati
21	GIORNI LUCIANO	17,86	Permesso di Costruire n. 28/2008	17,86
22	DI BANELLA FABIANO	45,15	Permesso di Costruire n. 24/2008	45,15
23	MAZZEI ANTONIO	85,84	Permesso di Costruire n. 02/2009	85,84
24	CARDELLA Adilio	170	Permesso di Costruire n. 56/2009	170
25	LAVAZZA ROSANNA	77,71	Permesso di Costruire n. 52.2009	77,71
26	LAI COSIMO	233	Permesso di Costruire n. 19.2010	233
27	ARTIFONI E SALVONI	167,9	Permesso di Costruire n. 10/2010	167,9
28	GENTILI GIOVANNI	297,1	Permesso di Costruire n. 61/2008	297,1
29	REGINE GIUSEPPINA	247,7	Permesso di Costruire n. 33/2008	247,7
30	IMMOBILIARE QUATTRO ELLE	140,78	Permesso di Costruire n. 34/2008	140,78
31	REGINE BRUNO	41,94	Permesso di Costruire n. 03/2009	41,94
32	BARTALUCCI ALBERTO	66,1	Permesso di Costruire n. 37/2008	66,1
33	CINQUE ANNA GLORIA	40,23	Permesso di Costruire n. 64/2008	40,23
34	HILBE RICCARDO	76,38	Permesso di Costruire n. 21/2009	76,38
35	SARDI LUCIA	81	Permesso di Costruire n. 21/2010	81
36	DE ANGELI MASSIMO	178,13	Permesso di Costruire n. 36/2008	178,13
37	CALDARERA MARIO	138,79	Permesso di Costruire n. 10/2009	138,79
38	LENCIONI PAOLA	56,22	Permesso di Costruire n. 27/2009	56,22
39	LLOYD PATRIZIO	73,8	Permesso di Costruire n. 20/2009	73,8
40	CALCE TOMMY	113,4	Permesso di Costruire n. 01/2009	113,4
41	LUPI CONCETTA	75	Permesso di Costruire n. 63/2009	75
42	MAZZEI MARIO	71,74	Permesso di Costruire n. 38/2009	71,74
43	MAZZEI Lorenzo	75	Permesso di Costruire n. 57/2009	75
44	CIOFFI Sabatino ed altri	75	Permesso di Costruire n. 11/2010	75
45	TOSCANO Alessandro	36	Permesso di Costruire n. 03/2010	36
46	DAGNINO Delia	59,8	Permesso di Costruire n. 20/2010	59,8
47	BARTOLINI Dina	74,61	Permesso di Costruire n. 11/2011	74,61
48	BERNARDESCHI Walter	85,2	Permesso di Costruire n. 37/2010	85,2
49	GHEZZI Maria Cristina	72,6	Permesso di Costruire n. 06/2010	72,6
50	LILLI Lamberto ed altri	150	Permesso di Costruire n. 15/2011	150
51	NEGRI Franco ed altri	28,83	Permesso di Costruire n. 28/2010	28,83
52	CIMA Giovanni	72,03	Permesso di Costruire n. 31/2010	72,03
53	PAOLINI Pietro	75	Permesso di Costruire n. 43/2010	75
54	DUCCI Emidio	75	Permesso di Costruire n. 04/2012	75
59	GRAUSO GIUSEPPE	64,77	Permesso di Costruire n. 18/2011	64,77
60	GISTRI Giampaolo	75	Permesso di Costruire n. 06/2012	75
61	RUSSO Maria Luisa	87,48	Permesso di Costruire n. 10/2011	87,48
62	PAOLINI Anna Dina	75	Permesso di Costruire n. 19/2011	75
63	DEGLI INNOCENTI Sila	75	Permesso di Costruire n. 41/2011	75
64	ROVAI Enrico	97,74	Permesso di Costruire n. 20/2014	97,74

PIANO OPERATIVO

AMPLIAMENTO RESIDENZIALE				
N°	RICHIEDENTE	M.C. richiesti	TITOLO ABILITATIVO	M.C. rilasciati
65	ADRIANI Caterina	49,35	Permesso di Costruire n. 49/2011	49,35
66	SOVRANO Silvia	181,42	ARCHIVIATA	
67	SOC. BILEASING	34,94	Permesso di Costruire n. 05/2014	34,94
68	VOLPI Ercole	179,45	Permesso di Costruire n. 44/2011	179,45
69	PERULIVO Mirella	75	Permesso di Costruire n. 42/2011	75
70	PARDINI Sara	99,84	ARCHIVIATA	
71	VIGIANI Leonardo	75	Permesso di Costruire n. 50/2011	75
72	ADRIANI Massimiliano	66,58	Permesso di Costruire n. 25/2014	66,58
73	SARDI Lorenzo	75	Permesso di Costruire n. 09/2012	75
74	ALLORI Grazia	75	Permesso di Costruire n. 13/2013	75
75	BALDERI Luciana	27	Permesso di Costruire n. 16/2012	27
76	VACCARI Paolo	11,12	Permesso di Costruire n. 37/2013	11,12
77	SOLDATI MASSIMO	6,84	S.C.I.A. Prot. 4546/2012	6,84
78	BERTI Guido	129,6	Permesso di Costruire n. 18/2013	129,6
79	GHERARDINI M. ed altri	68,5	Permesso di Costruire n. 08/2013	68,5
80	SOC BILEASING	64,92	Permesso di Costruire n. 05/2014	64,92
81	FUMAGALLI Anna	36,45	Permesso di Costruire n. 26/2014	36,45
82	DE PLANTA RENAUD F.	75	Permesso di Costruire n. 17/2013	75
83	LUPI Mario	41,48	Archiviata	
84	Immobiliare ALBA	209,88	Permesso di Costruire n. 38/2013	209,88
85	TRAVERSARI Riccardo ed altri	75	Permesso di Costruire n. 36/2013	75
86	PIERULIVO Mirella	75	Permesso di Costruire n. 33/2013	75
87	MAZZEI Giorgio	58,92	Permesso di Costruire n. 31/2014	58,92
88	Soc. NOVINIA	53,84	Permesso di Costruire n. 22/2014	53,84
89	LO CASO Antonio	64,72	Permesso di Costruire n. 5/2015	
90	MARTINI Ida	30,8	Permesso di Costruire n. 4/2015	
91	LONGO Paolo	66,32	Permesso di Costruire n. 27/2014	66,32
92	PAOLINI Stefania	133	Permesso di Costruire n. 30/2016	133
93	PERIA Simonetta	75	Permesso di Costruire n. 31/2016	75
94	FRANCHINI Tommaso	56,34	Permesso di Costruire n. 16/2017	56,34
95	TURATTI Yves Jean Luc	144	Permesso di Costruire n. 11/2018	144
96	MAZZEI Mattero	75	Permesso di Costruire n. 13/2019	75
97	SCOTTO Evaristo	18	SCIA Prot. n. 1607.2018	18
98	VILLA Roberto	67,23	Permesso di Costruire n. 13/2020	67
99	MURZI Maria	51,3		

AMPLIAMENTI TURISTICO RICETTIVI				
N°	RICHIEDENTE	M.C. richiesti	TITOLO ABILITATIVO	M.C. rilasciati
1	ANTONINI MAURO	1031,44	Permesso di Costruire n. 70/2006	1031,44

2	ANSELMI EDAMO	39,82	Permesso di Costruire n. 06/2007	39,82
---	---------------	-------	----------------------------------	-------

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

7.2 Le modifiche apportate alla disciplina di Piano Operativo

A seguito delle analisi sopra riportate si è proceduto a modificare la disciplina del Piano Operativo al fine di uniformare gli interventi ammessi sul Patrimonio Edilizio Esistente urbano.

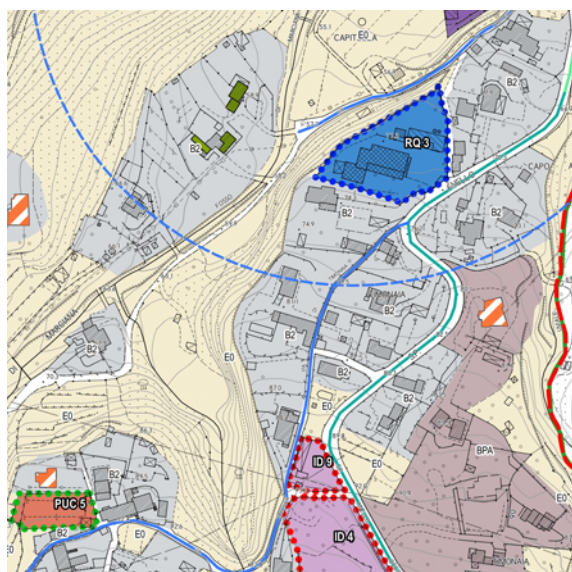
Considerata pertanto la vincolistica esistente (PNAT e area costiera) e gli interventi già realizzati e cartografati, si è proceduto a recepire e ridimensionare quanto previsto dal PdRA differenziando gli interventi sul PEE urbano in base al grado di *trasformabilità* e alla *zona* urbana individuata dal P.O., in particolare:

- art. 34.2 – Aree edificate a prevalente destinazione residenziale – zone B: sono state eliminate le zone B2, uniformandole alle già esistenti zone B1 come tessuto urbano consolidato aggiornando pertanto gli elaborati di Piano;
- art. 34.2.2 – Zone urbane con tessuti consolidati: sono stati eliminati gli interventi parametrati per le zone B1 in quanto ritenuto tessuto residenziale consolidato al fine di ridurre la nuova occupazione di suolo in linea con gli obiettivi del PIT-PPR;
- art. 34.2.3 – Interventi una tantum ammessi sugli immobili e nelle relative aree di pertinenza: sono stati ridotti gli ampliamenti una tantum previsti per tutti gli edifici ricadenti nelle zone B1 al solo 15% della SE esistente, mentre per i soli edifici con grado di “Trasformabilità attuabile” previsti nel PdRA e recepiti dal P.O., sono ammessi interventi una tantum differenziati per superficie utile esistente, anche in questo caso riducendo la % ammessa rispetto al P.O. adottato, specificando comunque che nelle aree ricadenti in Vincolo paesaggistico ai sensi dell’art. 142, c.1, lett.a, D.Lgs. 42/2004 (300 metri dalla linea di costa) gli ampliamenti non potranno superare il 10% della Superficie Coperta esistente in linea con le prescrizioni della Scheda dei Sistemi Costieri del PIT-PPR. Inoltre sono stati eliminati gli interventi che ammettevano la sopraelevazione degli edifici composti da un solo piano fuori terra e il rialzamento del sottotetto, al fine di tutelare la conformazione e struttura dell’abitato e le visuali paesaggistiche. Infine è stato specificato che gli interventi una tantum previsti dal P.O. non si applicano per i fabbricati individuati come “Trasformabilità inattuabile”, recepiti dal PdRA, e ai fabbricati che hanno già usufruito degli ampliamenti previsti dal PdRA, entrambe le casistiche individuate negli elaborati di piano. [Per una più corretta lettura della Norma, nell’articolo è stato inserito il riferimento cartografico alla Tav.6 – La trasformabilità del P.E.E., quale elaborato grafico che](#)

rappresenta gli edifici identificati come “Trasformabilità attuabile”, “Trasformabilità inattuabile” e “Edifici con interventi già attuati”. ²¹

Si riporta di seguito un estratto delle modifiche cartografiche effettuate:

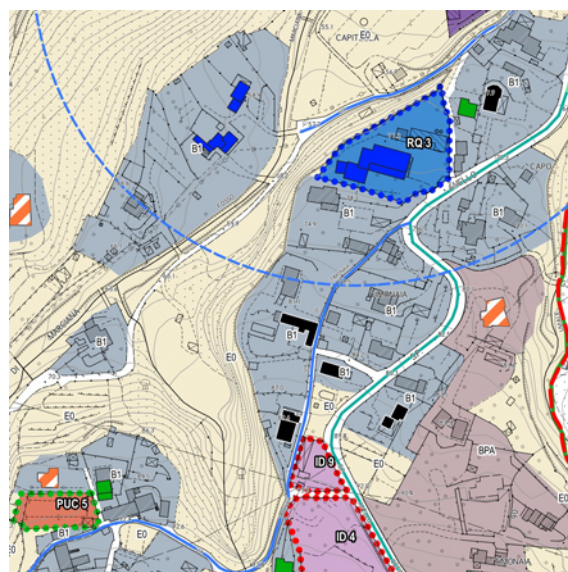
ESTRATTO PO STATO ADOTTATO



**Aree edificate a prevalente
destinazione residenziale - B (Art. 34.2)**

- B0 - Zone residenziali consolidate lungomare
- B1 - Zone residenziali consolidate entroterra
- B2 - Zone residenziali a bassa densità
- BPA - Tessuto insediativo originato da Piani Attuativi
- BPEEP - Tessuto insediativo origina da Piani per l'Edilizia Economica Popolare

ESTRATTO PO STATO MODIFICATO



Interventi sul PEE

Trasformabilità del Patrimonio Edilizio Esistente

- Trasformabilità attuabile
- Trasformabilità inattuabile
- Edifici con interventi già attuati

**Aree edificate a prevalente
destinazione residenziale - B (Art. 34.2)**

- B0 - Zone residenziali consolidate lungomare
- B1 - Zone residenziali consolidate entroterra
- BPA - Tessuto insediativo originato da Piani Attuativi
- BPEEP - Tessuto insediativo origina da Piani per l'Edilizia Economica Popolare

In merito agli interventi sul Patrimonio Edilizio Esistente si specifica che gli stessi devono essere coerenti con la classificazione dei fabbricati e al valore attribuito, riportata nella Tav. 3 – “Disciplina del territorio urbano” e

²¹ Modificato a seguito della Conferenza Paesaggistica svolta il 15/09/2021

normati all'art. 17 delle NTA. Infatti gli interventi una tantum di cui all'art. 34.2.3 delle NTA sono riferiti esclusivamente ai fabbricati di cui all'art. 18 comma 1 lettere D), E) e F) delle NTA, ovvero:

- edifici di valore testimoniale (E.V.T.)
- edificato consolidato recente (E.C.R.)
- edifici già classificati (E.C.)

Anche gli interventi volti al cambio d'uso dei fabbricati devono essere coerenti con la classificazione del patrimonio edilizio esistente e nel rispetto degli interventi edilizi ammessi per ogni classe, di cui riportiamo l'elenco dell'art. 18 delle NTA:

- A. Sugli **edifici di valore monumentale (E.V.M.)** sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo;
- B. Sugli edifici di **valore storico documentario (E.V.S.)** sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia di tipo conservativo, finalizzati al mantenimento delle tipologie tradizionali ed al recupero ripristino delle forme tradizionali di organizzazione dei rapporti con il luogo;
- C. Sugli **edifici di valore ambientale (E.V.A.)** sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia di tipo conservativo, con valorizzazione delle relazioni paesaggistico ambientali;
- D. Sugli **edifici di valore testimoniale (E.V.T.)** sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia di tipo conservativo e ricostruttivo, di sostituzione edilizia;
- E. Sull'**edificato consolidato recente (E.C.R.)** sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia di tipo conservativo e ricostruttivo, di ristrutturazione urbanistica e di sostituzione edilizia;
- F. Sugli **edifici già classificati (E.C.)** sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia di tipo conservativo e ricostruttivo.

Il P.O. inoltre descrive ogni tipologia di intervento edilizio agli art. 19 e 20 delle NTA.

In conclusione, ogni intervento edilizio deve essere coerente con la classificazione del Patrimonio Edilizio Esistente, compresi gli interventi volti al cambio di destinazione d'uso dei piani terra nelle zone A, descritti all'art. 34.1, c. 9 delle NTA e rappresentati graficamente nell'allegato A del PO, i quali potranno essere attuati nel rispetto delle caratteristiche architettoniche dei fabbricati e agli interventi edilizi ammessi derivanti dalla classificazione di cui sopra. Per una maggiore comprensione normativa, è stato riportato apposito riferimento all'art. 34.1 per i cambi di destinazione d'uso volto alla tutela delle caratteristiche architettoniche di pregio dei fabbricati.

Per una migliore lettura della disciplina di PO, è stato integrato l'art. 34.1 c.5 delle NTA inserendo specifico riferimento alla rappresentazione cartografica dei valori dei fabbricati nella tav. 3 – *Disciplina del territorio urbano*; inoltre è stato specificato nuovamente che per gli Edifici di valore monumentale (E.V.M.) sono

ammessi esclusivamente interventi di restauro conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria, in accordo all'art. 18 delle NTA del PO. ²²

²² Modificato a seguito della Conferenza Paesaggistica svolta il 15/09/2021

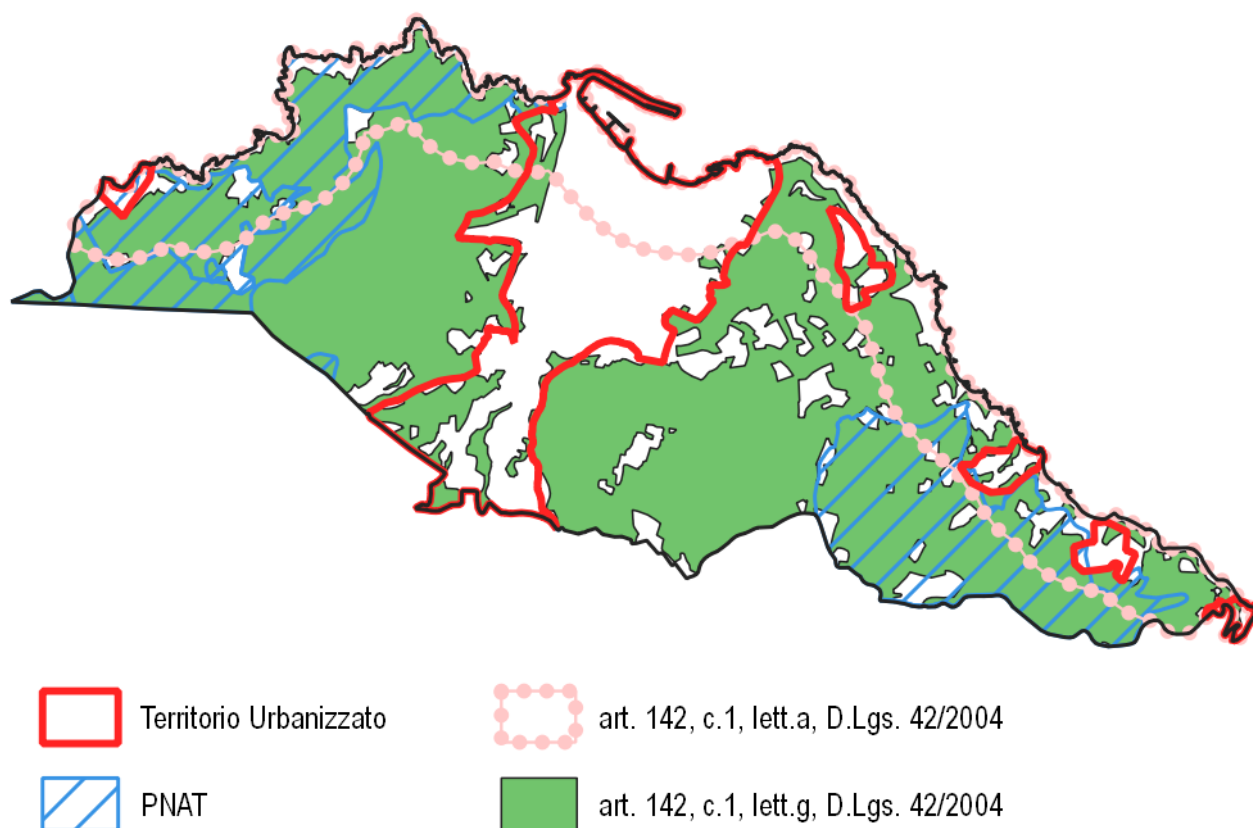
8. LA DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI IN AMBITO RURALE

8.1 Gli ampliamenti ammessi sul P.E.E. rurale

Il Piano Operativo ha previsto all'art. 32.3.1 interventi una tantum per gli edifici con destinazione d'uso residenziale non agricola del 20% della S.E. esistente e comunque fino al raggiungimento di una superficie pari a 150 mq di S.E., purchè non comportino un aumento delle unità abitative.

Inoltre all'art. 32.3.2 ha previsto interventi una tantum per gli edifici con destinazione d'uso diversa da residenziale e non agricola pari al 20% della SE esistente e comunque per un massimo di 50 mq. di SE in ampliamento, a condizione che non ne cambino l'uso o aumentino le unità immobiliari.

Il P.O. in fase di adozione ha previsto tali interventi su tutto il territorio rurale poiché trattasi di un territorio di limitata grandezza e sul quale ricadono numerosi vincoli e tutele che limitano l'attuazione degli stessi a poche aree. Infatti sul territorio comunale è presente il Piano Nazionale dell'Arcipelago Toscano, entro il quale sono ammessi unicamente gli interventi già previsti dal piano sovraordinato. Congiuntamente al PNAT, il Piano Operativo ha considerato le numerose aree boscate (vincolate ai sensi dell'art. 142, c.1, lett. g, D.Lgs. 42/2004) e la fascia di rispetto costiero (vincolate ai sensi dell'art. 142, c.1, lett. a, D.Lgs. 42/2004), le quali limitano drasticamente le aree in cui sono consentiti gli ampliamenti di cui sopra.



Alla luce comunque del Primo Verbale della Conferenza Paesaggistica svolta il 16/04/2021, si è ritenuto opportuno escludere gli interventi una tantum ammessi dalla *Aree di valore naturalistico e paesaggistico – AP* disciplinate dal P.O. all'art. 28.3, e dalle aree di cui all'art.142, c.1, lett. a e g, D.Lgs. 42/2004²³, ritenendo coerente la tutela di queste aree già individuate dal P.O.. Pertanto è stato inserito specifico riferimento agli articoli 32.3.1 e 32.3.2.

8.2 Le piscine pertinenziali

Il Piano Operativo in fase di adozione ha previsto la realizzazione di piscine pertinenziali su tutto il territorio rurale visto e considerato l'esiguo numero dei fabbricati esistenti e delle aree vincolate e oggetto di tutela presenti, viste al capitolo precedente. Infatti se si prende in considerazione la struttura insediativa comunale e la suddivisione del territorio rurale riportata nella tavola 2 – *Disciplina del territorio rurale*, risultano pochi fabbricati che potenzialmente possono realizzare nuove piscine, considerati anche quelli che ne dispongono già di una propria.

Il P.O. disciplina all'art. 22.2 delle NTA la realizzazione delle piscine pertinenziali secondo specifici criteri qualitativi volti al corretto inserimento delle strutture rispetto al contesto ambientale e paesaggistico, utilizzando materiali adeguati ai luoghi (descritti nell'articolo delle NTA) e tutelando la conformazione morfologica del territorio.

Alla luce comunque del Primo Verbale della Conferenza Paesaggistica svolta il 16/04/2021, si è ritenuto opportuno apportare le seguenti modifiche alle NTA del P.O., in particolare all'art. 22.2:

- ~~nel territorio rurale è stata esclusa la realizzazione delle piscine pertinenziali dalla Aree di valore naturalistico e paesaggistico – AP disciplinate dal P.O. all'art. 28.3, ritenendo coerente la tutela di queste aree già individuate dal P.O.;~~
- ~~nel territorio urbanizzato, la realizzazione di piscine è stata limitata ai fabbricati che dispongono di una superficie pertinenziale minima di 500 mq;~~
- ~~in tutto il territorio è stata limitata la realizzazione delle piscine impedendone la realizzazione di nuove per le residenze che ne dispongono già di una propria~~
- sono ammesse in tutto il territorio salvo le seguenti limitazioni:
 - non sono ammesse nelle *Aree di valore naturalistico e paesaggistico – AP* disciplinate dal P.O. all'art. 28.3, e nelle aree tutelate per legge di cui all'art. 142, c.1, lett.a, D.Lgs. 42/2004, ritenendo coerente la tutela di queste aree già individuate dal P.O.;
 - devono essere realizzate all'interno dell'area di pertinenza del fabbricato, purchè la pertinenza abbia una superficie minima di 500 mq;

²³ Modificato a seguito della Conferenza Paesaggistica svolta il 15/09/2021

- non è ammessa la realizzazione di nuove piscine per le residenze che ne dispongono già di una propria²⁴
- è stata ridotta la superficie a ~~80~~ 60 mq per la destinazione residenziale, e a 120 mq per la funzione turistico-ricettiva;²⁵
- sono state inserite apposite prescrizioni volte alla tutela degli elementi patrimoniali individuati con carattere ricognitivo nella Tav.QA5 – *La coerenza con il PIT-PPR – Le emergenze territoriali e patrimoniali*, coerentemente con il Vincolo per D.M. n° 216 del 1952;
- sono state inserite apposite prescrizioni in merito alla tipologia di materiale da utilizzare nella realizzazione delle piscine, ed è stata ridotta l'ampiezza delle superfici pavimentate attorno alle piscine la quale non potrà essere superiore alla metà della dimensione della piscina stessa.²⁶

Infine per tutti i nuovi interventi edificatori di cui alle Schede Norma riportate nell'allegato B, non si ammette la realizzazione di piscine, riportando specifica prescrizione nella scheda.

²⁴ Modificato a seguito della Conferenza Paesaggistica svolta il 15/09/2021

²⁵ Modificato a seguito della Conferenza Paesaggistica svolta il 15/09/2021

²⁶ Modificato a seguito della Conferenza Paesaggistica svolta il 15/09/2021

9. LE SCHEDE NORMA DEL PIANO OPERATIVO

A seguito del Primo Verbale della Conferenza Paesaggistica avvenuta il 16/04/2021, si è ritenuto opportuno approfondire alcune previsioni del Piano Operativo per le quali sono state richieste specifiche integrazioni in sede di Conferenza.

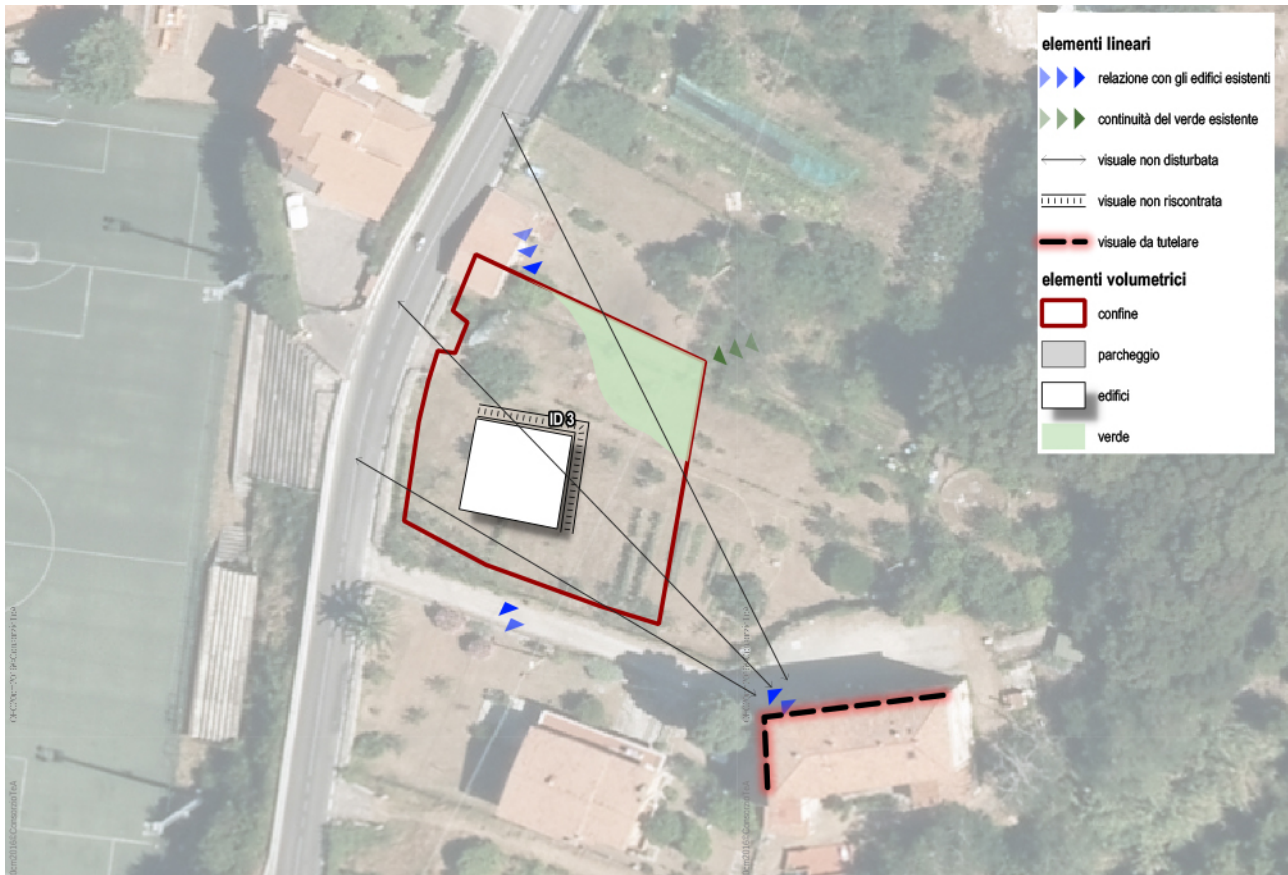
ID 3 Viale Principe Amedeo Sud/Località Capo al Piano sud ²⁷

~~Rilievi del Primo Verbale della Conferenza Paesaggistica: L'area, ad uso agricolo residuale, è posta in continuità con le aree boscate che si estendono verso EST. Dalla viabilità pubblica si apre una visuale su un edificio di valore storico, a tre piani ft, d'impianto presumibilmente 700esco. E' necessario salvaguardare / valorizzare la percezione della viabilità pubblica attraverso la costruzione di con/cannocchiali visivi nelle pertinenze dell'intervento.~~

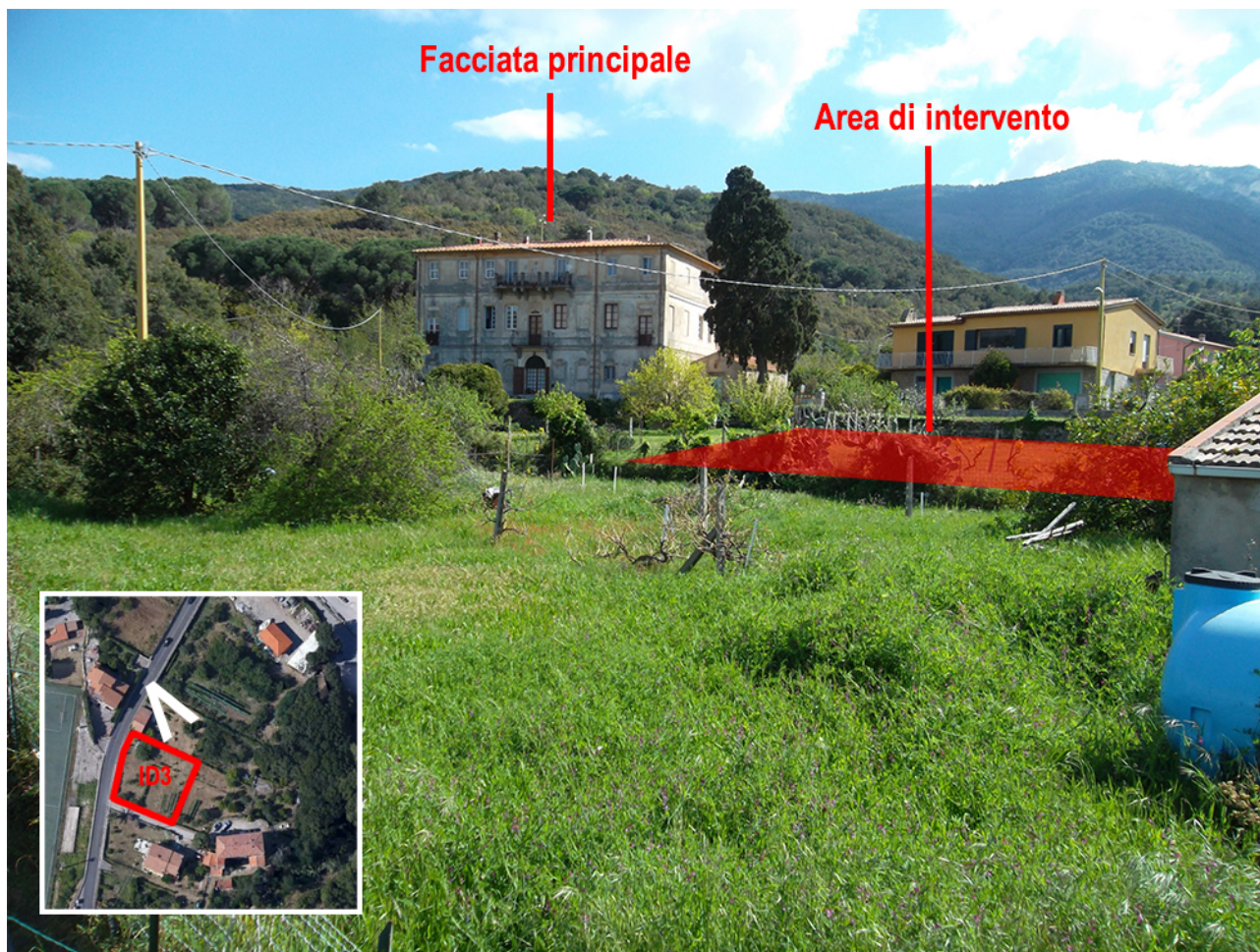
~~Alla luce dei rilievi evidenziati dalla Conferenza Paesaggistica, si è ritenuto opportuno graficizzare e schematizzare la prescrizione già riportata all'interno della Scheda Norma ID3 di cui all'allegato B delle NTA del PO, che recita: "Particolare attenzione dovrà essere posta alla tutela dei varchi visivi da e verso la villa di impianto storico, posta nell'area retrostante al comparto. Pertanto la nuova edificazione dovrà avvenire nell'area più prossima alla viabilità pubblica esistente".~~

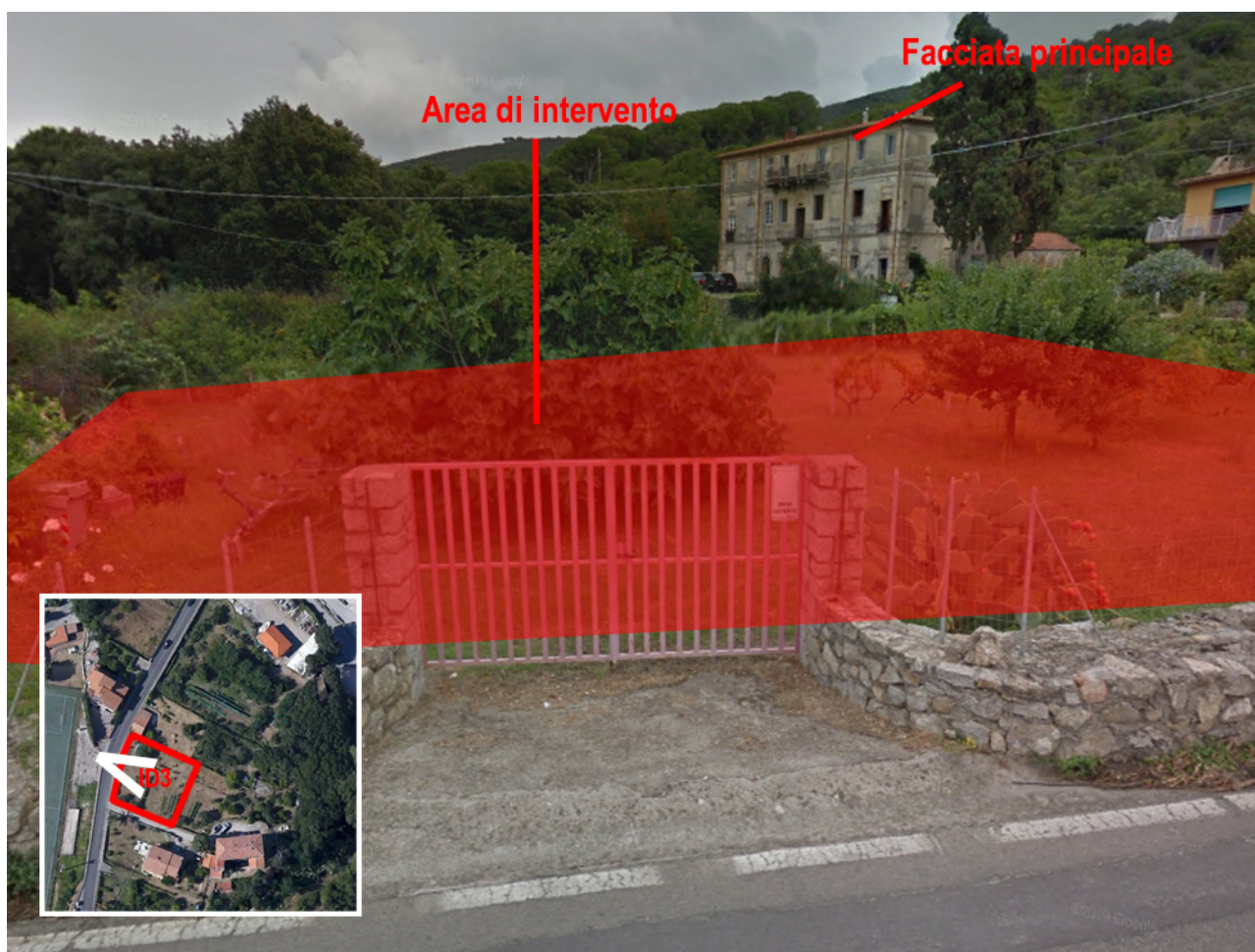
~~Tale prescrizione scaturisce dal fatto che avendo l'intervento una Altezza del fronte (HF) massima di 3,0 ml (edificio ad 1 piano), posizionando lo stesso lungo la viabilità pubblica principale in linea con i fabbricati e il tessuto insediativo esistente, si garantisca la tutela delle visuali verso la villa storica.~~

²⁷ Modificato a seguito della Conferenza Paesaggistica svolta il 22/10/2021



Inoltre si specifica che la facciata principale della vila storica non è visibile interamente poiché a scorcio rispetto all'area di intervento; bensì l'effettivo cono visivo verso la facciata principale si ha dal terreno semi-agricolo posto poco più a nord rispetto all'intervento.





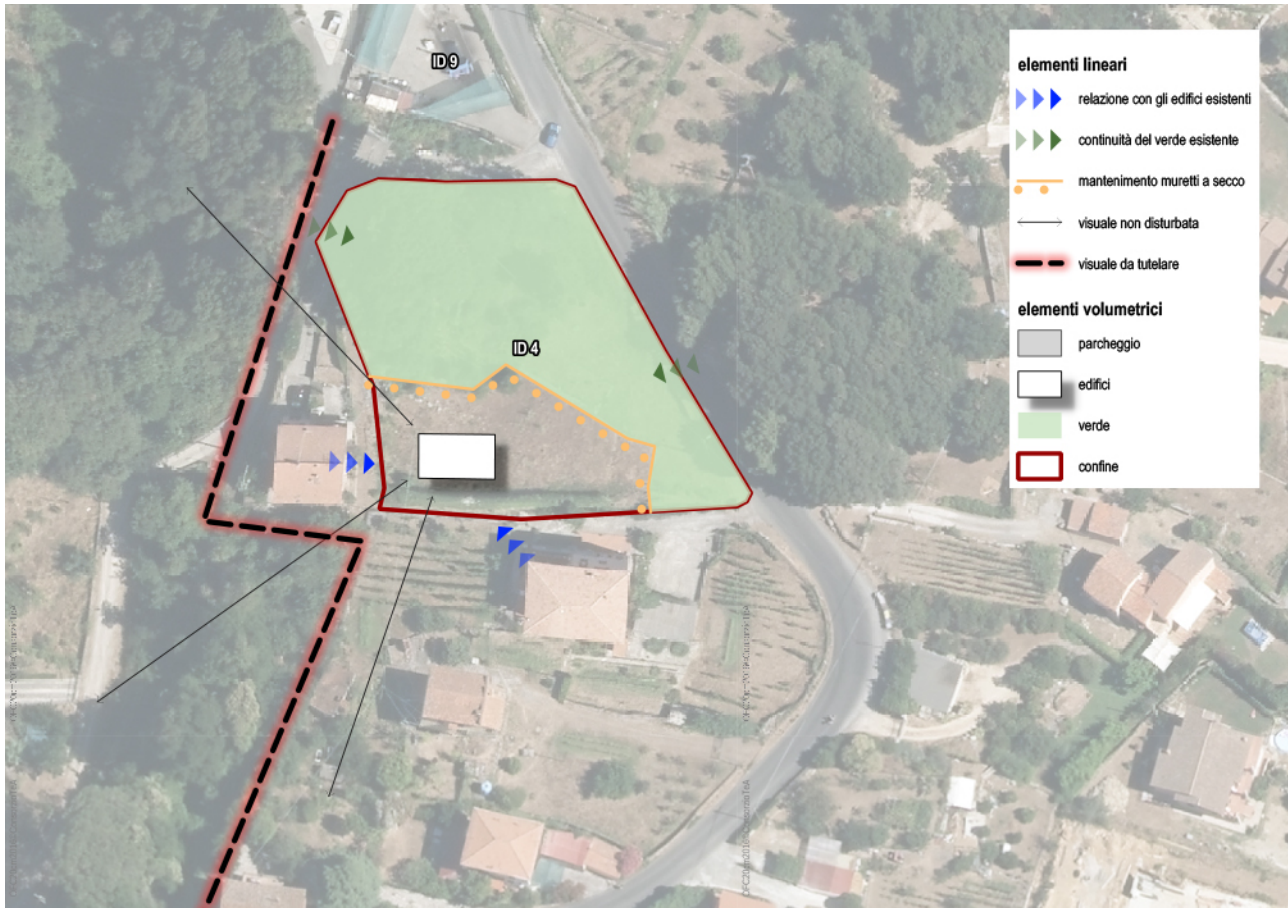
ID 4 Località La Tezia nord – Via Timonaia

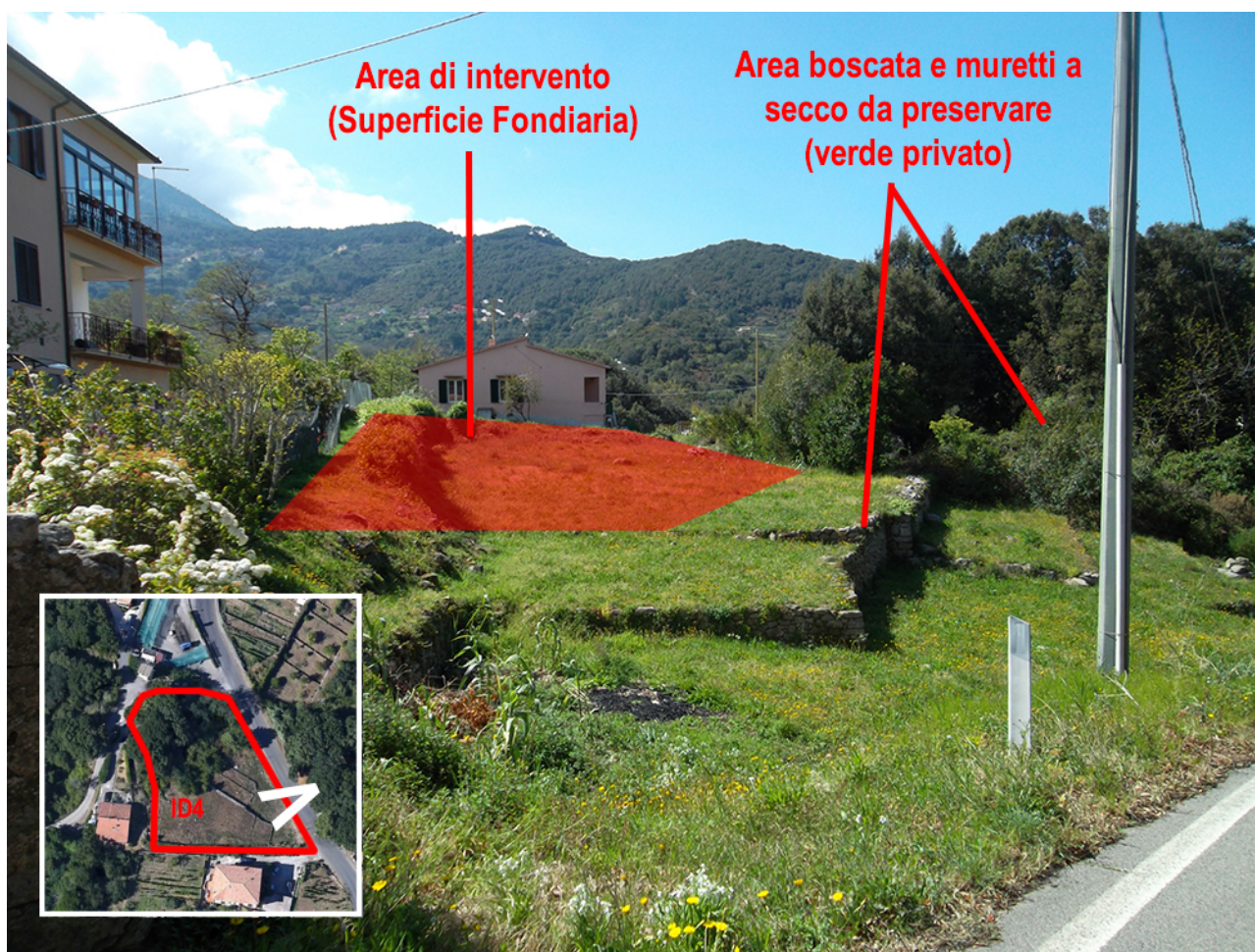
Rilievi del Primo Verbale della Conferenza Paesaggistica: Area agricola abbandonata in fregio alla SP, a margine di area boscata, caratterizzata dalla presenza di terrazzamenti finiti a secco ancora integri e da una vista panoramica sui rilievi. Necessità di specificare normative di salvaguardia degli elementi valoriali.

Alla luce dei rilievi evidenziati dalla Conferenza Paesaggistica, si è ritenuto opportuno graficizzare e schematizzare le prescrizioni già riportate all'interno della Scheda Norma ID4 di cui all'allegato B delle NTA del PO, che recitano: "La nuova edificazione dovrà avvenire nelle aree prive di vegetazione arbustiva o arborea, individuata nello schema di progetto con la sigla Vpr (Verde privato)" e "Dovranno essere tutelati i muretti a secco esistenti all'interno del comparto, quale elemento del patrimonio territoriale. Nel caso in cui gli stessi dovessero parzialmente demoliti nell'attuazione dell'intervento, dovranno essere ricostruiti con medesima tipologia e materiali".

Tali prescrizioni scaturiscono dalla volontà di tutelare la piccola area boscata, individuata con la sigla Vpr, e di tutelare i muretti a secco esistenti, anch'essi ricadenti nell'area Vpr con vincolo di inedificabilità. Così facendo l'effettiva Superficie Fondiaria (SF) dell'intervento si riduce alla porzione limitrofa al tessuto insediativo esistente in continuità all'edificio esistente, costituito in media da volumi alti 2 piani fuori terra. L'altezza di 6,5

ml consentita all'intervento risulta pertanto necessaria visto l'obiettivo primario di tutelare gli elementi patrimoniali presenti nell'area (area boscata e muri a secco) riducendo al minimo il consumo di suolo e la superficie coperta.





ID 7 Località Caparuotoli sud

Rilievi del Primo Verbale della Conferenza Paesaggistica: La conferenza chiede chiarimenti in quanto l'ampliamento appare già realizzato.

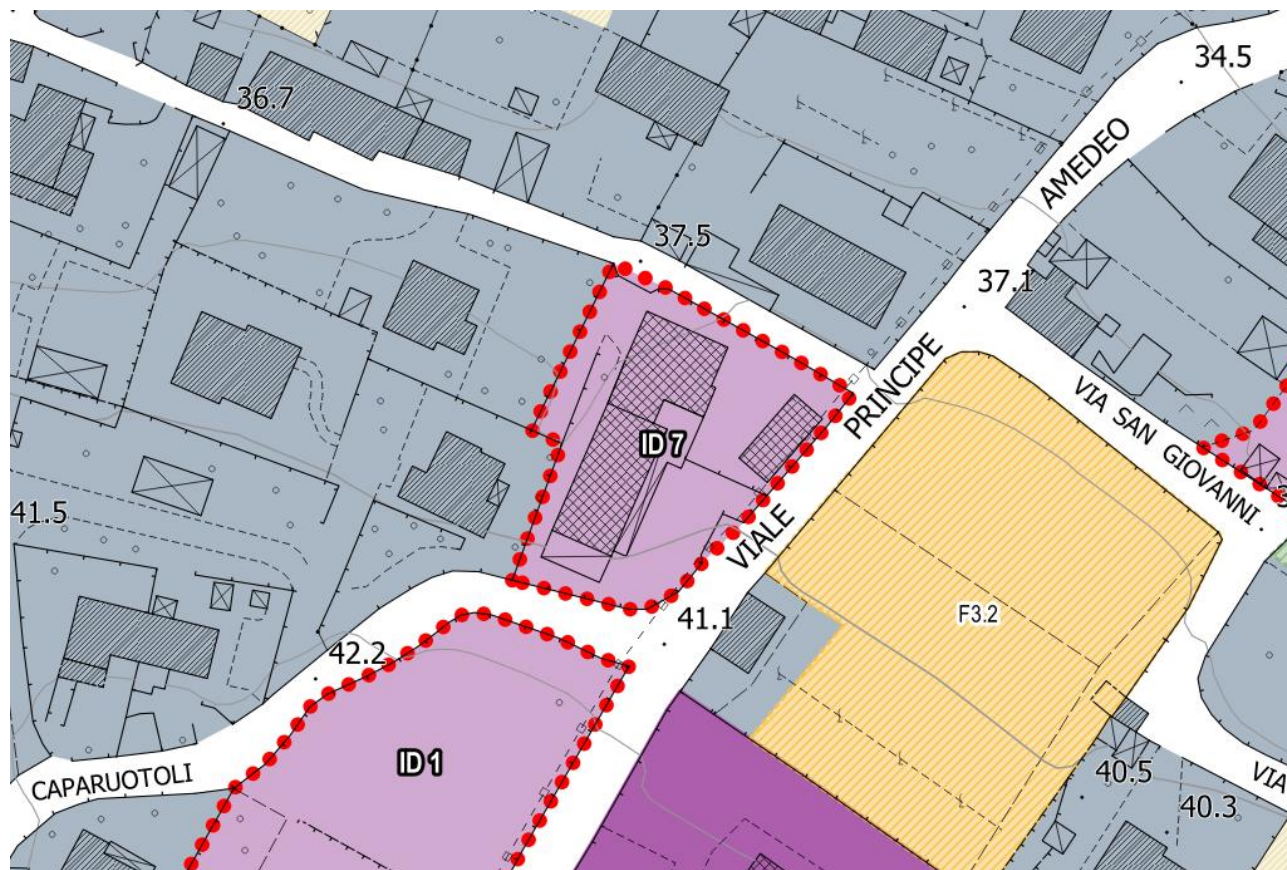
L'intervento ID7 del P.O. consente l'ampliamento di un'attività esistente (Officina Meccanica) per un massimo di 100 mq di SE in aggiunta all'esistente. L'attività era già stata oggetto di ampliamento consentito con Permesso di Costruire 11/2016 per un totale di 96,48 mq di SE, [giungendo ad un totale di 220 mq attualmente esistenti](#). Dai dati riferiti dall'Ufficio Tecnico comunale, emerge che per tale ampliamento è stata richiesta l'autorizzazione paesaggistica in data 28/05/2015 con prot. 4286, con conseguente avviso di rilascio dell'autorizzazione in data 08/10/2015 con prot. 8180 poiché decorsi i termini nel quale gli Enti preposti possono esprimersi, e rilascio dell'autorizzazione paesaggistica in data 15/10/2015 con prot. 8384 e trasmissione agli Enti preposti in data 16/10/2015 con prot. 8421.²⁸

Il P.O. intende comunque consentire un ulteriore ampliamento al fabbricato trattandosi di una delle poche attività produttive/artigianali esistenti nel Comune che garantiscono un servizio annuale alla cittadinanza e che necessita di ulteriore ampliamento dell'attività. [L'officina in oggetto infatti offre il servizio di centro revisioni](#)

²⁸ Modificato a seguito della Conferenza Paesaggistica svolta il 15/09/2021

intercettando tutto il bacino di affluenza della parte occidentale dell'isola, la quale in alternativa, dovrebbe confluire in località Portoferraio, aumentandone il carico veicolare.²⁹

Inoltre l'area pertinenziale dell'attività dispone di sufficiente superficie libera da consentire l'ampliamento in continuità con il volume principale esistente.



²⁹ Modificato a seguito della Conferenza Paesaggistica svolta il 15/09/2021



Gruppo PUC di San Giovanni

Rilievi del Primo Verbale della Conferenza Paesaggistica: Si rileva in particolare la compromissione della viabilità di valore testimoniale denominata Gruppo S. Giovanni. La viabilità menzionata distribuiva alcuni edifici e nuclei rurali, dei quali rimane ancora oggi la presenza del nucleo principale, costituito da edifici affacciati sulla strada, e la permanenza dei vuoti interclusi, su ambo i lati della viabilità, rappresentati dai coltivi annessi dotati delle proprie sistemazioni agrarie di corredo (terrazzamenti, recinzioni ecc.). La strada mantiene infatti ancora oggi forti relazioni visuali e paesaggistiche con le panoramiche sui rilievi e con i tessuti agricoli interclusi ancora protetti da muri in pietrame, interessati dalle trasformazioni degli interventi PUC e AT che prevedono la realizzazione di parcheggi su tutti i fronti strada.

L'accoglimento dell'osservazione del Paesaggio e di quella della Pianificazione in merito alla presenza di muri in pietrame e terrazzamenti si limita a prescrivere la ricostruzione dei muri con stesse tecnologie ma in posizioni diverse, per fare posto alle aree a parcheggio previste dagli interventi.

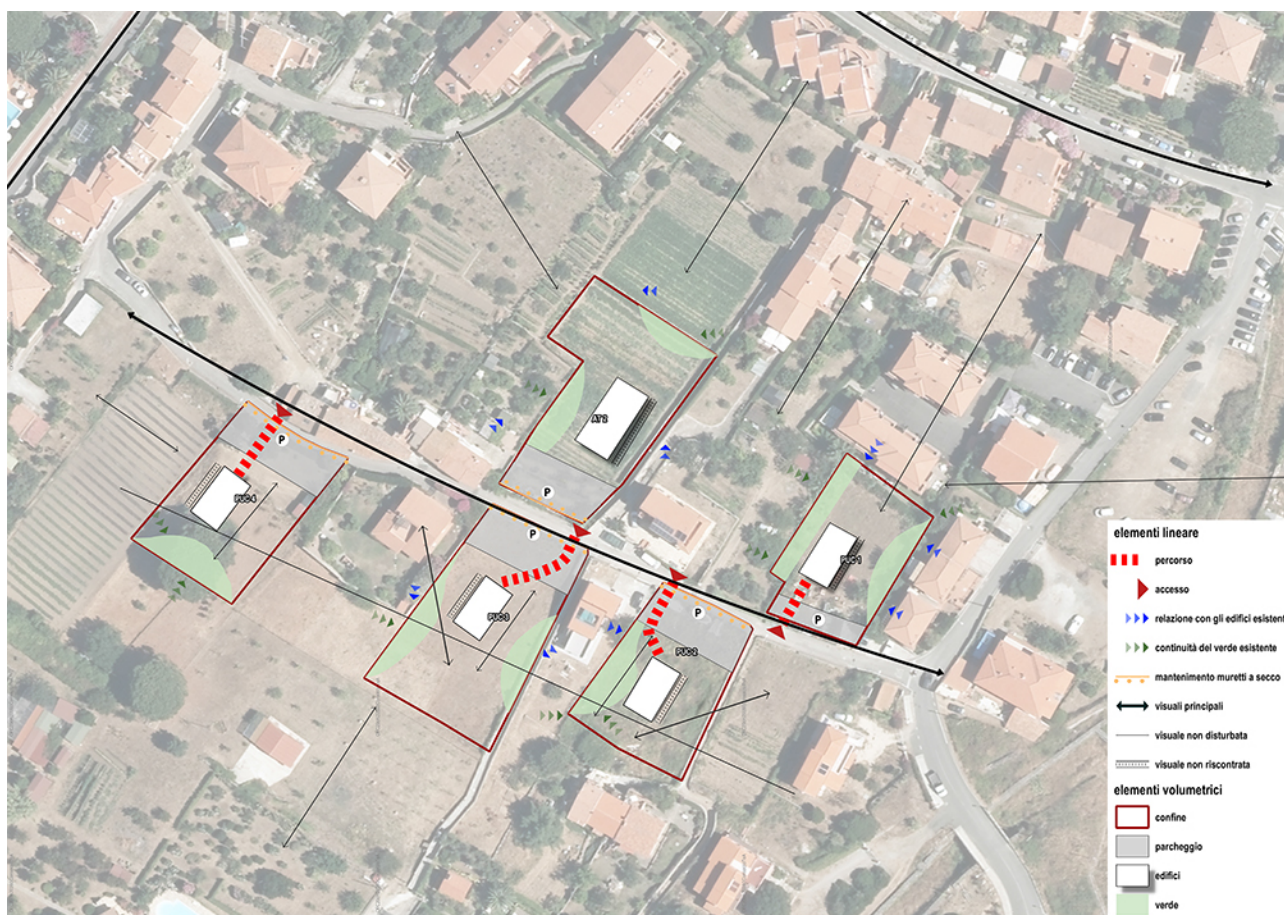
L'istruttoria effettuata, vista la dimensione e localizzazione delle aree di trasformazione, rileva la possibilità di valutare la realizzazione di parcheggi interni ai lotti e raggiungibili da varchi sulle recinzioni in muratura esistenti, poste in fregio alle viabilità di Gruppo San Giovanni o Via San Giovanni.

Alla luce dei rilievi evidenziati dalla Conferenza Paesaggistica, si è ritenuto opportuno approfondire gli interventi PUC 1, PUC 2, PUC 3, PUC 4 e AT 2 situati lungo Via San Giovanni al fine di meglio garantire la tutela dei valori identitari della località.

La strategia generale dell'area è quella di un corretto inserimento delle volumetrie coerentemente con il tessuto esistente caratterizzato da edifici posti lungo la viabilità principale. A tal fine si propone l'inserimento delle volumetrie entro un margine suggerito dagli edifici esistenti adiacenti, così da evitare un eccessivo arretramento delle volumetrie verso l'area semi-agricola interclusa e garantire la corretta continuità del tessuto insediativo, oltre dalla distanza dal parcheggio pubblico posto lungo la viabilità.

In accoglimento a quanto rilevato dalla Conferenza Paesaggistica, si ritiene opportuno mantenere i muretti a secco lungo la viabilità e prevedere i parcheggi pubblici degli interventi PUC 2, PUC 3, PUC 4 e AT 2 all'interno del lotto, inserendo specifici varchi su i muretti di ampiezza limitata al solo passaggio del veicolo (circa 4 metri) per l'accesso all'area a parcheggio al quale dovrà essere garantita una ampiezza di 11 metri (5 metri per lo stallone e 6 metri di viabilità interna e spazio di manovra) modificando l'estratto cartografico delle schede norma riportato nell'allegato B alle NTA del P.O..

Si specifica invece che per quanto riguarda l'intervento PUC 1 non sono presenti muretti a secco lungo la viabilità principale, bensì semplici recinzioni; pertanto si mantiene la previsione di parcheggio pubblico lungo strada.





PUC 1 Loc. Centro abitato – Gruppo S. Giovanni

Rilievi del Primo Verbale della Conferenza Paesaggistica: Sembrerebbe un edificio già costruito su Via San Giovanni (ortof. 2019).

Non si riscontrano edifici residenziali già costruiti sull'area di intervento PUC 1. Si specifica che a sud del lotto, lungo Via S. Giovanni è presente un annesso amatoriale il quale sarà demolito all'attuazione dell'intervento.



AT1 Località San Giovanni (PEEP) ³⁰

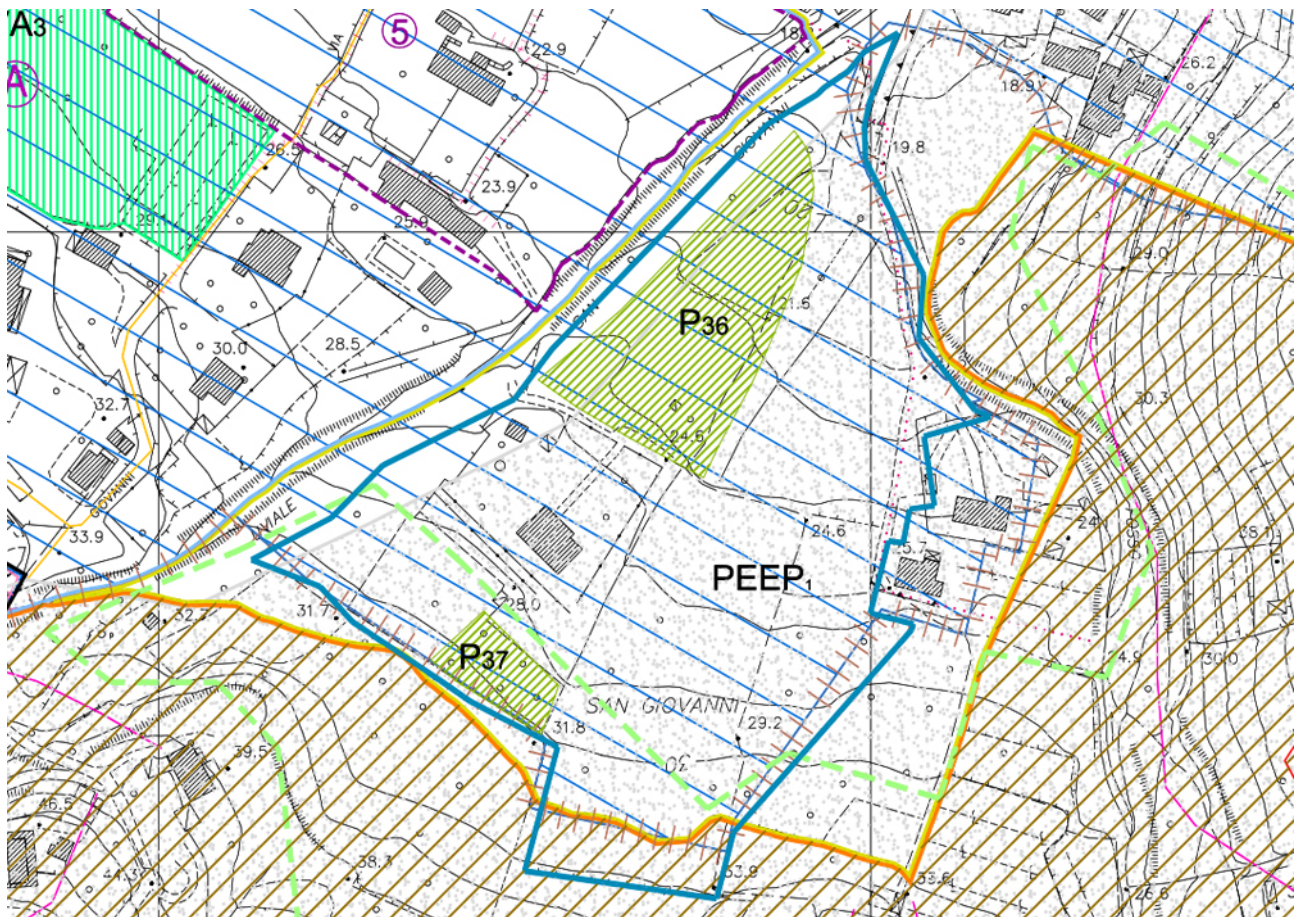
Rilievi del parere della Soprintendenza: Si segnala inoltre che gli interventi AT - Aree di trasformazione soggette a piano attuativo, ai sensi dell'art. 117 della L.R. 65/2014, contengono previsioni eccessivamente generiche e carenti per poter specificare le modificazioni del territorio prodotte, inoltre l'intervento AT 2 si inserisce in un terreno agricolo, interrompendone la continuità dei caratteri paesaggistici esistenti, in contrasto con le previsioni del PIT che prevedono il mantenimento delle aree agricole.

I due interventi **AT** – Aree di trasformazione soggette a piano attuativo, ai sensi dell'art. 117 della L.R. 65/2014, riguardano entrambe previsioni di Edilizia Residenziale Pubblica (PEEP), servizio attualmente poco presenti nel territorio comunale.

In particolare la previsione **AT1** – Località San Giovanni, riguarda il completamento della previsione di "PEEP" recepita dal precedente Regolamento Urbanistico e solo parzialmente completata come si evince dalla "Relazione di Monitoraggio" allegata al P.O.. L'intervento prevede inoltre la sistemazione dell'attuale slargo stradale relittuale (attualmente utilizzato per la sosta) per la realizzazione di un parcheggio pubblico a servizio della località San Giovanni, permettendo così di riqualificare la viabilità locale e minore della zona. L'intervento si inserisce in un contesto urbano costituito da edifici (PEEP) alti due piani fuori terra e da edifici monofamiliari anch'essi altri due piani fuori terra.

Estratto della *Relazione di Monitoraggio* del P.O.

³⁰ Modificato a seguito della Conferenza Paesaggistica svolta il 15/09/2021

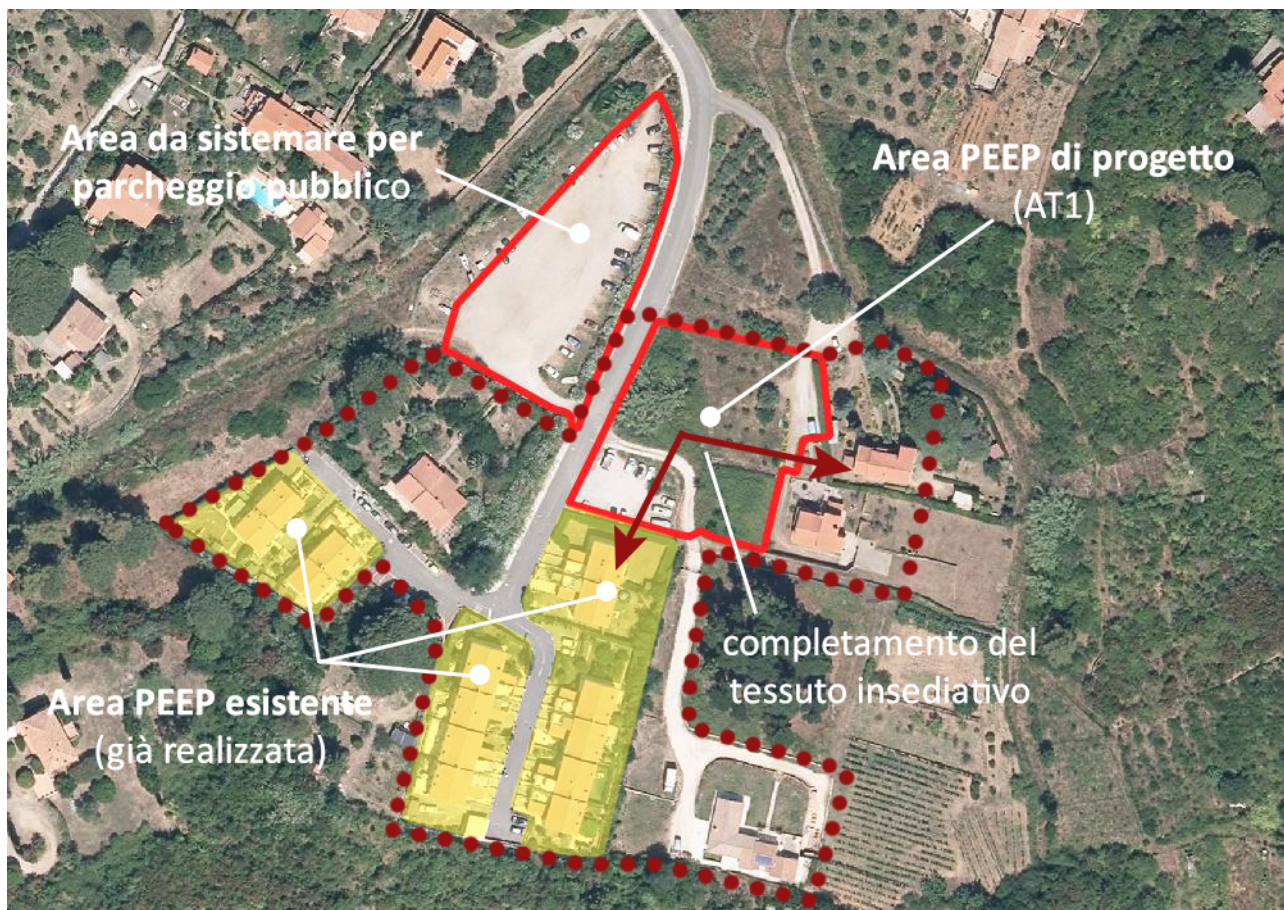


[elaborato R.U.]

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

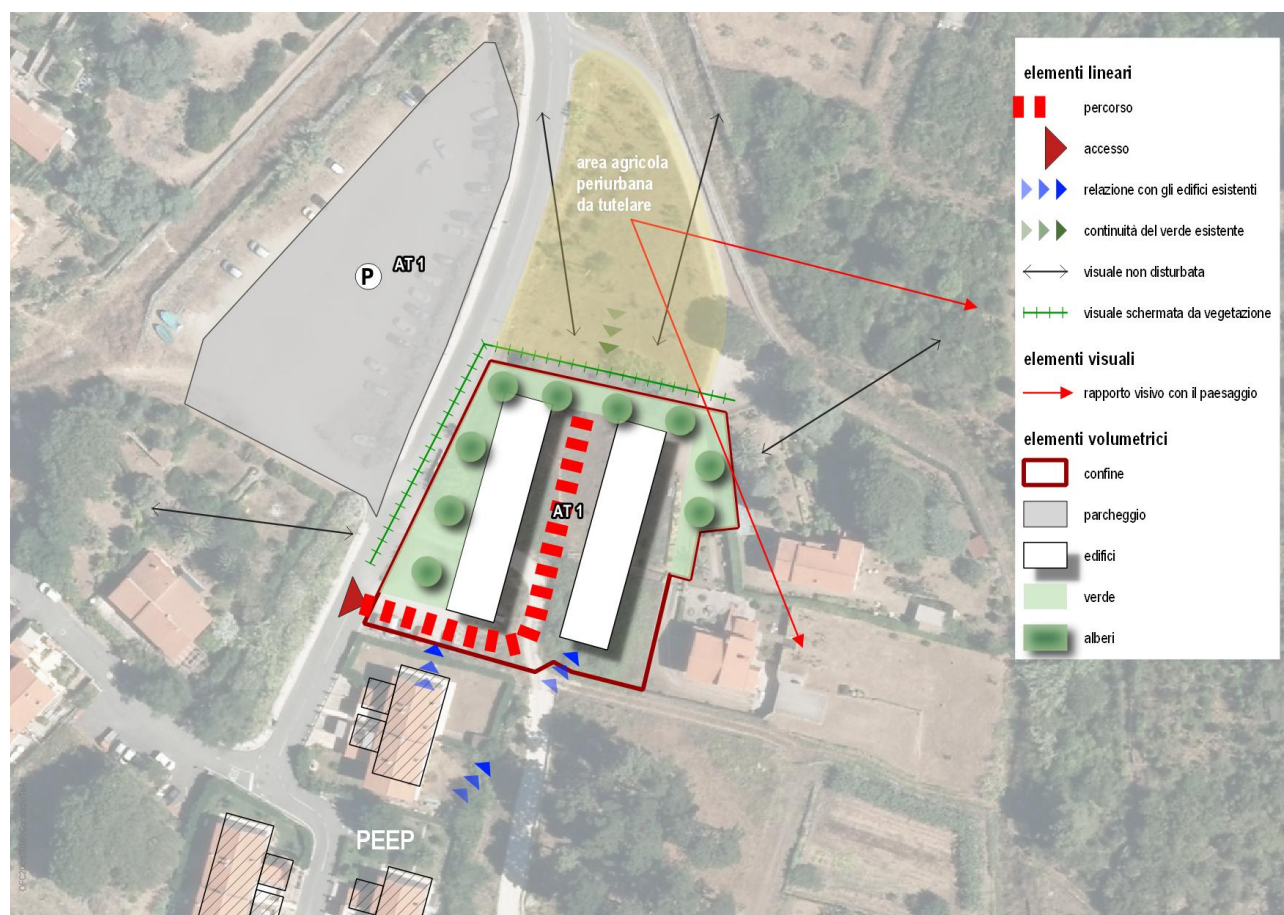
Estremi Convenzione: [Repertorio n. 54069 n. 18327 raccolta del 15 luglio 2004](#) e [repertorio n. 60286 raccolta 20569 del 09 giugno 2006](#)

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



L'intervento pertanto si configura come completamento della previsione di PEEP già parzialmente realizzata, andando a completare il tessuto insediativo nella zona di San Giovanni e dotandola di una importante area a parcheggio pubblico a servizio sia della località, che del centro storico nei periodi estivi.

Alla luce dei rilievi evidenziati dalla Conferenza Paesaggistica, si è ritenuto opportuno comunque approfondire la previsione inserendo un apposito schema progettuale al fine di garantire il corretto inserimento paesaggistico della previsione nel contesto circostante. In tal senso si specifica che la previsione è situata in continuità con il tessuto insediativo esistente, così da mantenere i varchi paesaggistici verso la collina, posti nell'area a nord dello stesso.



AT2 Gruppo S. Giovanni (PEEP) ³¹

Rilievi del parere della Soprintendenza: Si segnala inoltre che gli interventi AT - Aree di trasformazione soggette a piano attuativo, ai sensi dell'art. 117 della L.R. 65/2014, contengono previsioni eccessivamente generiche e carenti per poter specificare le modificazioni del territorio prodotte, inoltre l'intervento AT 2 si inserisce in un terreno agricolo, interrompendone la continuità dei caratteri paesaggistici esistenti, in contrasto con le previsioni del PIT che prevedono il mantenimento delle aree agricole.

I due interventi **AT** – Aree di trasformazione soggette a piano attuativo, ai sensi dell'art. 117 della L.R. 65/2014, riguardano entrambe previsioni di Edilizia Residenziale Pubblica (PEEP), servizio attualmente poco presenti nel territorio comunale.

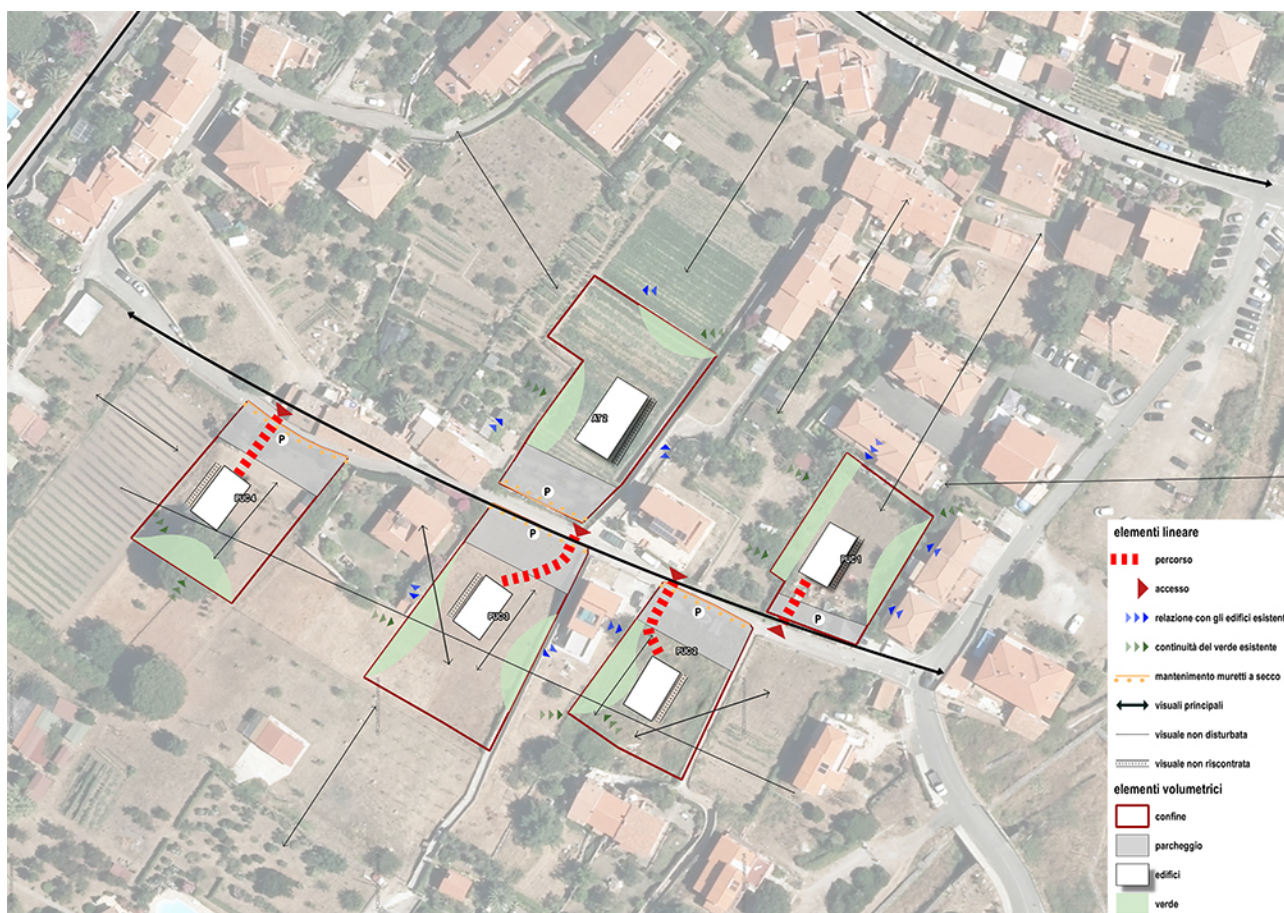
In particolare la previsione **AT2** – Gruppo S.Giovanni, riguarda la previsione di nuova edilizia residenziale pubblica che completerà il tessuto urbano assieme alle previsioni limitrofe del gruppo S.Giovanni (PUC1-2-3-4). Infatti la previsione AT2 assieme alle previsioni PUC, andranno a ridisegnare e completare il sistema insediativo che si sviluppa lungo la viabilità esistente, costituito principalmente da edifici monofamiliari alti due piani fuori terra.

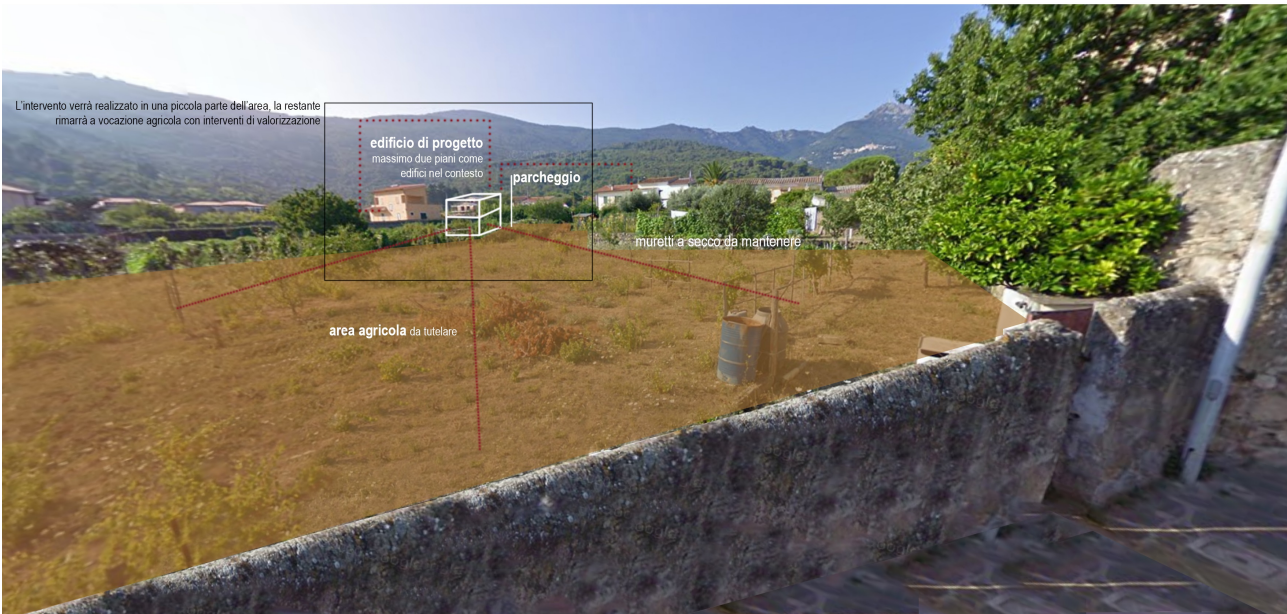
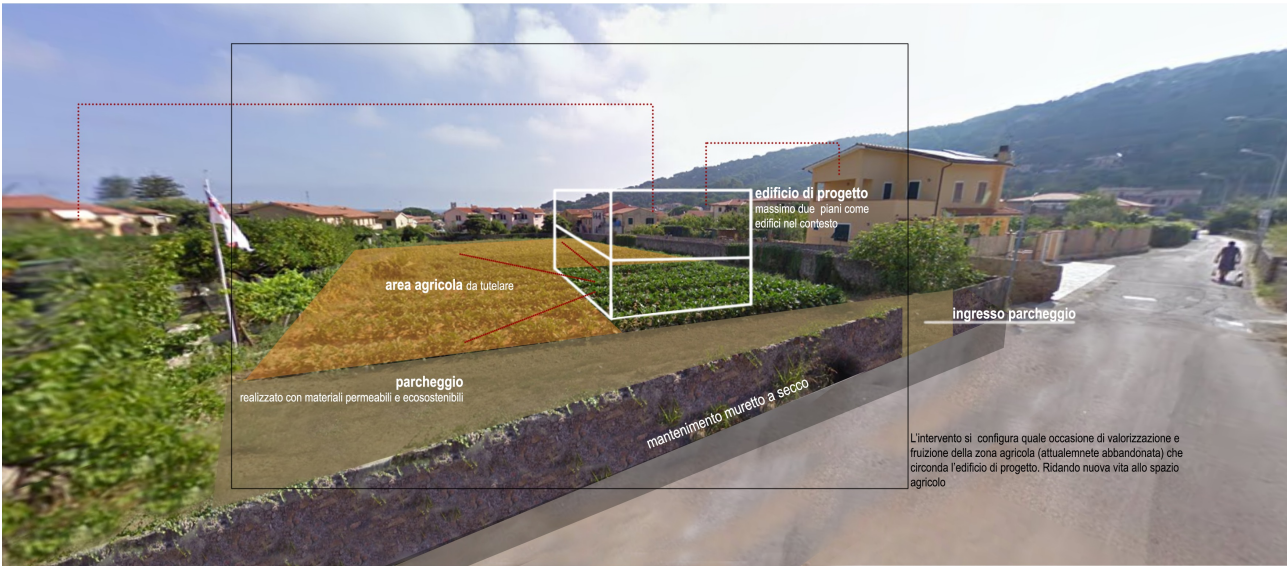
La strategia generale dell'area è quella di un corretto inserimento delle volumetrie coerentemente con il tessuto esistente caratterizzato da edifici posti lungo la viabilità principale. A tal fine si propone l'inserimento

³¹ Modificato a seguito della Conferenza Paesaggistica svolta il 15/09/2021

delle volumetrie entro un margine suggerito dagli edifici esistenti adiacenti, così da evitare un eccessivo arretramento delle volumetrie verso l'area semi-agricola interclusa e garantire la corretta continuità del tessuto insediativo, oltre dalla distanza dal parcheggio pubblico posto lungo la viabilità.

In accoglimento a quanto rilevato dalla Conferenza Paesaggistica, si ritiene opportuno mantenere i muretti a secco lungo la viabilità e prevedere i parcheggi pubblici dell'intervento AT 2 all'interno del lotto, inserendo specifici varchi su i muretti di ampiezza limitata al solo passaggio del veicolo (circa 4 metri) per l'accesso all'area a parcheggio al quale dovrà essere garantita una ampiezza di 11 metri (5 metri per lo stallo e 6 metri di viabilità interna e spazio di manovra) modificando l'estratto cartografico delle schede norma riportato nell'allegato B alle NTA del P.O..





10. GLI IMPIANTI DA ENERGIA RINNOVABILE

In relazione alle previsioni di impianti da energia rinnovabile, sono stati inseriti nelle NTA del P.O. specifici riferimenti agli elaborati del PIT-PPR (Allegati 1a e 1b) che normano le installazioni in base alla presenza di Beni Paesaggistici e a precise definizioni fisico/tecniche degli impianti, in particolare:

- Art. 41 – Impianti fotovoltaici e solari termici: specifico riferimento alle prescrizioni dell'Elaborato 8b del PIT-PPR;
- Art. 42 – Impianti a biomasse: specifici riferimenti all'Allegato 1a capitolo 1, 2 e 3 del PIT-PPR;
- Art. 43 – Impianti eolici: specifici riferimenti all'Allegato 1b capitoli 2 e 3 del PIT-PPR

11. I CONTESTI FLUVIALI

La disciplina del PIT-PPR all'art. 16 comma 3 specifica che:

3. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione territoriale, negli atti di governo del territorio, nei piani di settore, fatto salvo il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge per la messa in sicurezza idraulica, provvedono a:

a) riconoscere per i fiumi e i torrenti individuati dagli elaborati del Piano Paesaggistico, i contesti fluviali quali fasce di territorio che costituiscono una continuità fisica, morfologica, biologica e percettiva con il corpo idrico, anche in considerazione della presenza di elementi storicamente e funzionalmente interrelati al bene medesimo nonché dell'esistenza di miti fisici e geomorfologici evidenti.

[...]

Come riportato nel Primo Verbale della Conferenza Paesaggistica svolta in data 16/04/2021, tale individuazione sarà fatta nel redigendo Piano Strutturale Intercomunale, poiché più consona ad uno strumento strategico che analizza l'ambito territoriale e i suoi elementi patrimoniali alla luce di un quadro conoscitivo e un quadro statutario.

Il Piano Operativo ha pertanto recepito le aree vincolate per legge di cui all'art. 142, c.1, lett. c), D.Lgs. 42/2004, riportando specifiche prescrizioni nelle NTA e nelle Schede Norma, come descritto al capitolo 5.2.1 del presente documento.