



Comune di **MARCIANA**

Provincia di Livorno

# PRG

DEL TERRITORIO COMUNALE  
ai sensi della ex L.R. n° 1 del 3 gennaio 2005  
e della nuova L.R. n° 65 del 10 novembre 2014

## REGOLAMENTO URBANISTICO

adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° ..... del ..... 2014  
approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° ..... del ..... 2014

### 7.1 - RELAZIONE DI SINTESI

Marciana, dicembre 2014

Redattore:

Dott. Arch. Marco Lungani

STUDIO ASSOCIATO URBANISTICA E ARCHITETTURA  
Architetto Marco LUNGANI – Architetto Patrizio PACINI

## RELAZIONE DI SINTESI DELLA PROCEDURA DI VALUTAZIONE INTEGRATA

### SOMMARIO

1. PREMESSA .....	3
1.1 Aspetti metodologici e procedurali .....	5
1.2 Esiti del processo di partecipazione .....	6
2. VERIFICA DELLA COERENZA INTERNA ED ESTERNA .....	10
2.1 Coerenza degli obiettivi del nuovo Regolamento Urbanistico di minima con i criteri/obiettivi di sostenibilità dedotti dall'analisi dei piani sovraordinati, coerenza esterna: .....	10
2.2 Analisi di coerenza interna .....	10
3. QUADRO DI SINTESI DELLE MOTIVAZIONI DELLE SCELTE FRA SOLUZIONI DIVERSE O ALTERNATIVE .....	11
4. DEFINIZIONE DEL SISTEMA DI MONITORAGGIO FINALIZZATO ALLA GESTIONE DELL'ATTO DI GOVERNO IN OGGETTO E ALLA VALUTAZIONE DEL PROCESSO DI ATTUAZIONE E DI REALIZZAZIONE DELLE AZIONI PROGRAMMATE .....	17
5. IL RAPPORTO AMBIENTALE .....	17
6. ELENCO ELABORATI DEL PRIMO REGOLAMENTO URBANISTICO DI MINIMA .....	17

## **RELAZIONE DI SINTESI di VALUTAZIONE INTEGRATA, ai sensi dell'articolo 10 comma 4 del D.P.G.R. 4/R/2007 e dell'articolo 16 della L.R. 01/2005 e successive modifiche.**

### **1. PREMESSA**

La presente Relazione di Sintesi è stata redatta come documento conclusivo delle fasi del processo di Valutazione Integrata, conseguite ai sensi dell'articolo 11 e 15 della L.R. 01/05 e successive modificazioni per la formazione del primo Regolamento Urbanistico di minima del Comune di Marciana.

Pertanto il presente documento ai sensi dell'articolo 10 comma 4 del D.P.G.R. 4/R/2007 e dell'articolo 16 della L.R. 01/2005 e successive modificazioni, è costituito dai seguenti contenuti:

- i risultati delle valutazioni territoriali, ambientali, sociali ed economiche e sulla salute umana, la verifica della coerenza interna ed esterna;
- le motivazioni delle scelte fra soluzioni diverse o alternative;
- la definizione del sistema di monitoraggio in merito alla gestione del Piano, alla sua attuazione ed alla realizzazione delle azioni programmate;
- valutazione del processo di attuazione e di realizzazione delle azioni programmate;
- il Rapporto Ambientale contenente le informazioni di cui all'Allegato 1 – Dir. 2001/42/CE.

La Relazione di Sintesi costituisce documento necessario e sostanziale da allegare agli atti del Regolamento Urbanistico da adottare, congiuntamente al Rapporto del Garante della Comunicazione.

E' opportuno precisare che il primo Regolamento Urbanistico di minima del Comune di Marciana, secondo la normativa della Regione Toscana, rientra fra gli atti di governo del territorio e pertanto è soggetto alla Valutazione Integrata. Inoltre, con l'entrata in vigore del Testo Unico sull'Ambiente, D. Lgs. n°152/2006 e della Legge Regionale n° 10 del 12 febbraio 2010 e successive modificazioni ed integrazioni, il Piano deve essere assoggettato anche alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica - "VAS".

Conseguentemente, anche se il processo di Valutazione Integrata risulta separato da quello di Valutazione Ambientale Strategica, esiste un'analogia per quanto riguarda i contenuti tecnici, anzi spesso si sovrappongono. Per questo motivo si è scelto di coordinare entrambi gli elaborati e predisporre un unico Rapporto Ambientale che riporti le analisi e i contenuti richiesti dai due processi valutativi.

È comunque altrettanto importante evidenziare che la Valutazione Integrata si conclude prima dell'adozione del Regolamento Urbanistico e la "VAS" prosegue anche dopo e termina con la definitiva approvazione del Piano stesso.

Inoltre il territorio del Comune di Marciana comprende parte del Sito di Importanza Regionale n° 58 denominato "Monte Capanne e Promontorio dell'Enfola" e tale Sito è anche "pSIC" e "ZPS" identificato con il Codice Natura 2000 n° IT5160012, pertanto la Valutazione d'Incidenza viene redatta nell'ambito del procedimento "VAS" del Piano stesso, durante la fase di elaborazione del Rapporto Ambientale, il quale è accompagnato da un apposito studio d'incidenza ai sensi della Legge Regionale n° 10 del 10 febbraio 2010.

Conseguentemente è stato redatto un Documento Preliminare quale:

- Documento di Valutazione iniziale previsto nell'ambito della Valutazione Integrata degli effetti ambientali, territoriali, economici, sociali e sulla salute umana delle trasformazioni indotte dal Piano;
- Documento di scoping, quale il Rapporto Preliminare sui possibili impatti ambientali significativi dell'attuazione del Piano, redatto ai sensi dell'articolo n° 23 della Legge Regionale n° 10 del 10 febbraio 2010 "Norme in materia di Valutazione Ambientale Strategica, VAS, di Valutazione di Impatto Ambientale, VIA e di Valutazione di Incidenza" così come successivamente rivista e modificata dalla Legge Regionale n° 6 del 17 febbraio 2012;

tale documento è stato approvato con **Delibera di Giunta Comunale, n° 87 del 3 giugno 2013 con la quale è stato dato** avvio al Procedimento per la redazione del primo Regolamento Urbanistico ai sensi degli articoli n° 15, 16 e 17 della Legge Regionale n° 1 del 3 gennaio 2005 e successive modificazioni ed integrazioni e per la verifica di Assoggettabilità alla "Valutazione Ambientale Strategica" – V.A.S., del Regolamento Urbanistico stesso, ai sensi dell'articolo n° 23 della L.R. n° 10/2010 e successive modificazioni ed integrazioni;

e, in data 10 gennaio 2014, copia di tale documento è stata trasmessa su supporto informatico, al fine dell'espressione del proprio parere di competenza in materia ambientale, ai seguenti Enti:

- Regione Toscana - Settore Sperimentazione e Apporti collaborativi per gli strumenti di pianificazione delle province e dei comuni;
- Regione Toscana - Settore Tutela e valorizzazione delle risorse ambientali;
- Regione Toscana - Settore Strumenti della valutazione e dello Sviluppo;
- Regione Toscana - Direzione Regionale per i beni Culturali e Paesaggistici della Toscana;
- Provincia di Livorno - Dipartimento ambiente e territorio;
- Provincia di Livorno - Servizio Pianificazione, Difesa del suolo e delle coste;
- Provincia di Livorno - Servizio tutela dell'ambiente;
- Provincia di Livorno - Servizio staff della U.S.3.2. rifiuti;
- Parco Nazionale dell'Arcipelago Toscano;
- Gestione Associata dei Piani Strutturali;
- Autorità di bacino Regionale Toscana Costa c/o Ufficio Tecnico del Genio Civile di Area Vasta Li-LU-PI;
- ATO 5 Toscana;
- ATO – rifiuti;
- ASL n.6 Livorno;
- ASL n. 6 di Portoferraio;
- ARPAT;
- ASA Spa;
- ESA Spa;
- Enel Distribuzioni – Divisione Infrastrutture e reti Macro area territoriale centro Zona di Livorno;
- Telecom Italia - Direzione Urbanistica;
- Soprintendenza dei Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici ed Etnoantropologici per le Province di Pisa e Livorno;
- Sovrintendenza per i Beni Archeologici della Regione Toscana.

A seguito di detta pubblicazione, entro i termini stabiliti, sono pervenuti i seguenti contributi:

- **Soprintendenza dei Beni Architettonici**, Paesaggistici, Storici, Artistici ed Etnoantropologici per le Province di Pisa e Livorno, pervenuto in data 21/02/2014 prot. 0001732;
- **Sovrintendenza per i Beni Archeologici** della Regione Toscana, pervenuto in data 12/03/2014 prot. 0002434;
- **Parco Nazionale dell'Arcipelago Toscano**, pervenuto in data 18/03/2014 prot. 0002641;
- **ARPAT**, pervenuto in data 18/03/2014 prot. 0002646;
- **Provincia di Livorno** – Dipartimento della Tutela dell'Ambiente – pervenuto dopo la scadenza dei termini di Legge, in data 08/05/2014, prot. 17338/2014.

## 1.1 Aspetti metodologici e procedurali

I principali riferimenti normativi che regolano la procedura di Valutazione Ambientale Strategica, di Valutazione Integrata e del loro coordinamento sono:

- Direttiva 42/2001/CE “concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull’ambiente”;
- D. Lgs. 152/2006 come modificato dal D. Lgs. 4/2008;
- Legge Regionale n° 1/2005: “Norme per il Governo del Territorio”, articoli n° 11-14;
- D.P.G.R. n°4/R 2007: “Regolamento di attuazione dell’articolo n°11 comma 5° della Legge Regionale n°1/2005, in materia di Valutazione Integrata, articoli n° 5 e 6;
- Legge Regionale n°10 del 12 febbraio 2010: “ Norme in materia di Valutazione Ambientale Strategica, V.A.S., di Valutazione di Impatto Ambientale, V.I.A. e di Valutazione d’Incidenza”;
- Legge Regionale n° 6 del 17 febbraio 2012: “Disposizioni in materia di valutazioni ambientali. Modifiche alla L.R. 10/2010, alla L.R. 49/1999, alla L.R. 56/2000, alla L.R. 61/2003 e alla L.R.1/2005”.

Le disposizioni contenute nel Regolamento regionale prevedono che il processo di Valutazione Integrata si svolga per fasi: una iniziale, una intermedia e una conclusiva.

La fase di valutazione iniziale è costituita da un documento che:

1. definisce il quadro conoscitivo, gli scenari di riferimento e gli obiettivi che il Piano si prefigge di raggiungere;
2. valuta la fattibilità tecnica, amministrativa ed economica degli obiettivi e stabilisce gli impegni di risorse dell’Amministrazione titolare del Piano;
3. valuta la coerenza degli obiettivi con quelli degli altri strumenti e/o atti di pianificazione del territorio;
4. indica la procedura di valutazione da seguire e il relativo percorso partecipativo.

Per quanto riguarda la procedura di VAS, con la prima fase si prevede l’elaborazione di un Documento Preliminare, quale documento di scoping, che contiene le informazioni utili per definire la portata e il livello di dettaglio delle informazioni da includere nel successivo Rapporto Ambientale.

Entrambi i documenti, quello di valutazione iniziale e quello di scoping, vengono inviati all’Autorità Competente che li sottopone alle Autorità Ambientali con lo scopo di ottenere contributi, pareri ed eventuali ulteriori informazioni, di cui tener conto nello sviluppo delle valutazioni successive.

Segue la fase di valutazione intermedia la quale rappresenta la fase più importante di tutto il percorso valutativo, in quanto è necessaria una stretta collaborazione e scambio di nozioni con il processo di elaborazione del Piano: viene definito il Quadro Conoscitivo specifico, si individuano gli obiettivi specifici, le azioni e le possibili soluzioni alternative, strettamente interconnesse e conseguenti alle decisioni sulle scelte di pianificazione.

Conseguentemente verrà elaborato un Documento che contiene:

- a - l’analisi della coerenza degli obiettivi specifici e delle azioni con gli altri strumenti o atti di pianificazione, definita coerenza esterna, e, per quel che riguarda le azioni, con le linee di indirizzo, gli obiettivi, gli scenari e le eventuali alternative dello stesso Piano oggetto della valutazione, definita coerenza interna.
- b - la valutazione della probabilità di realizzazione e dell’efficacia delle azioni previste;
- c - la valutazione dell’effetto atteso sotto il profilo ambientale, economico, sociale, territoriale e sulla salute umana delle azioni;
- d - il confronto fra le eventuali alternative.

Il processo di Valutazione Integrata si conclude con l’atto di adozione del Piano, con l’elaborazione del Rapporto Ambientale e con la redazione di una Relazione di Sintesi da mettere a disposizione dei soggetti interessati a esprimere pareri, quali Autorità Ambientali e Pubblico.

Il Rapporto Ambientale, allegato alla Relazione di Sintesi, così redatto assolve anche agli obblighi del processo di VAS in quanto segue le indicazioni contenute nell'Allegato n° 2 della Legge Regionale n° 10/2010 e successive modificazioni ed integrazioni.

### **La Relazione di Sintesi, il Rapporto Ambientale e la Sintesi non Tecnica sono adottati contestualmente alla proposta di Piano.**

Con l'atto di adozione termina il processo di Valutazione Integrata, ma non quello di VAS, che prosegue fino all'approvazione definitiva del Piano.

#### **1.2 Esiti del processo di partecipazione.**

In merito alla stesura dei documenti del primo Regolamento Urbanistico di minima del Comune di Marciana è stato tenuto conto di tutti i contributi pervenuti.

Al momento di predisporre la bozza di Rapporto Ambientale sono pervenute alcune osservazioni a seguito della prima seduta della conferenza di valutazione e dell'invio della relazione di Rapporto Preliminare ai Soggetti Competenti in Materia Ambientale individuati. Conseguentemente di seguito si riportano i contributi pervenuti all'Autorità Competente e al Proponente e per ciascuno si individuano le azioni relative.

**Provincia di Livorno:** Dipartimento dell'Ambiente e del Territorio U.S. della Tutela dell'Ambiente  
U.O. Valutazione e autorizzazioni uniche ambientali

Oggetto: Procedura per la fase preliminare di definizione di contenuti del rapporto ambientale, Documento Preliminare di VAS, per la redazione del R.U., redatto ai sensi dell'articolo n°23 della L.R. 10/2010 e s.m.i. presentato dal Comune di Marciana (LI).

Con riferimento alla richiesta di espressione del parere di competenza in merito al procedimento in oggetto si invia il seguente **parere di conformità al PTC**, pervenuto dall'Unità di Servizio Mobilità, Trasporti e Pianificazione:

*“Vista la documentazione si comunica che non sono stati rilevati particolari elementi di contrasto con il vigente PTC approvato con atto di C.P.n°52 del 25/03/2009 ed efficace dal 20/05/2009, fermo restando la necessità di porre ulteriore attenzione alle nuove previsioni edificatorie, nel valutarne l'effettive necessità dimensionali (considerato il decremento demografico, attestato dal fatto che il Comune di Marciana mantiene tutt'oggi una popolazione inferiore a quella del 1951 con meno 117 abitanti), anche in rispondenza ai dettami dell'articolo n° 33 della Disciplina del PTC che raccomanda di [...] contenere l'ulteriore consumo di suolo a fini insediativi ed infrastrutturali, privilegiando le azioni di recupero del patrimonio edilizio esistente non congruamente utilizzato o in conflitto funzionale con il contesto e realizzando le trasformazioni urbanistiche e le addizioni residenziali in forme compatte e multifunzionali [...]”.*

Il nuovo Regolamento Urbanistico di minima è stato redatto nel momento in cui la Variante al Programma di Fabbricazione in vigore non poteva più risolvere e sopperire completamente ai problemi operativi e di gestione del territorio, in quanto la Variante Generale al Programma di Fabbricazione, è stata concepita come strumento transitorio e temporaneo.

Pertanto all'interno del territorio marciatese non è possibile:

- procedere al completamento edilizio delle aree all'interno dei centri abitati;
- procedere con strumenti attuativi al recupero del patrimonio edilizio esistente storico con cambi di destinazione, se non con specifiche Varianti allo strumento vigente;
- realizzare interventi di riqualificazione e/o completamento del tessuto edilizio esistente;
- attivare le opportunità previste dal Piano Strutturale per il settore turistico- ricettivo, settore fondamentale per tutta l'economia del Comune.

Conseguentemente è stato redatto il nuovo Regolamento Urbanistico al fine di poter completare il tessuto edilizio esistente, recuperare e riutilizzare parte del patrimonio edilizio esistente ad uso residenziale, per attività turistico-ricettive o per attrezzature e servizi, per attuare parte di quanto previsto e programmato nel Piano

Strutturale vigente, rispettando le previsioni e rimanendo conformi a quanto ammesso dal Piano Strutturale stesso.

**Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale della Toscana – ARPAT:** Dipartimento ARPAT di Piombino Elba

Oggetto: Comune di Marciana – Documento preliminare di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'articolo n°23 della L.R. n° 10 del 10 febbraio 2010 e s.m.i.

“ ...

*In merito al Documento preliminare di cui all'articolo n°23 della L.R. 10/2010 e s.m.i., redatto nell'ambito del procedimento di VAS dal Comune di Marciana, esaminata la documentazione presentata dal Proponente e in base all'istruttoria tecnica effettuata dal funzionario incaricato, ai fini della redazione del Rapporto Ambientale si esprime **parere positivo**.*

*Nel Rapporto Ambientale dovrà essere tenuto conto delle seguenti osservazioni a carattere ambientale:*

- 1- Aggiornamento del quadro di riferimento, con i contenuti del PAER 2012-2015 ed del PRIIM 2011-2015 della Regione Toscana;*
- 2- Integrazione dei riferimenti ambientali con quelli pubblicati nelle banche dati e mappe, liberamente disponibili sul sito web di ARPAT, una cui sintesi è periodicamente raccolta nell'Annuario dei dati Ambientali pubblicati della Regione e curati da ARPAT;*
- 3- Integrazione del quadro conoscitivo sullo stato di qualità delle acque sotterranee, individuazione delle aree più intensamente sfruttate e degli impatti negativi dei prelievi sulla qualità dei corpi idrici sotterranei;*
- 4- Valutazione di sistemi di raccolta delle acque meteoriche dilavanti e di eventuale trattamento per un loro recupero (individuazione di superficie scolanti o di potenziali invasi di raccolta)*
- 5- Ricognizione degli impianti di presa, di potabilizzazione e di distribuzione per acque superficiali destinate al consumo umano, per le quali sono in atto i monitoraggi ai sensi dell'Allegato 2 della Parte III del D.Lgs. 152/2006 (fossi a carattere torrentizio Pomonte e Pedalta);*
- 6- Valutazione della criticità legata all'inadeguatezza del sistema di depurazione delle acque reflue. Indicazione della capacità depurativa residua, come fattore limitante nella pianificazione territoriale;*
- 7- Diagnosi della fattibilità del riuso delle acque depurate come risorsa alternativa (reti duali, disponibilità di una rete separata per la raccolta delle acque meteoriche, presenza di utenze potenzialmente interessate all'utilizzo delle acque recuperate, trattamenti superficiali per la idoneità delle acque all'uso preposto etc.);*
- 8- Estensione alle aree oggetto di intervento della raccolta differenziata, ai fini del recupero e del corretto smaltimento dei rifiuti solidi urbani. Previsione, con lo sviluppo dell'agglomerato urbano, di nuove isole ecologiche, innovative e dedicate alla raccolta differenziata. Illustrazione dei sistemi di gestione di determinati flussi di rifiuti pericolosi, come ad esempio l'amianto, gli olii esauriti e non pericolosi, come gli olii e grassi commestibili;*
- 9- Riferimento ai siti di bonifica e alle discariche dismesse presenti sui territori comunali interessati, reperibili nel sito web di ARPAT attraverso la banca dati SISBON;*
- 10- Redazione del piano spiagge con individuazione dei settori di costa in unità fisiografica per il riutilizzo della posidonia in ambito costiero, per la protezione o la ricostruzione degli ambiti dunali o per la tutela delle fasce costiere soggette ad erosione, senza entrare in conflitto con le esigenze di balneazione e di fruizione delle spiagge da parte dei bagnanti....”.*

Nella redazione del presente Rapporto Ambientale sono state prese in considerazione ed integrate le osservazioni pervenute da ARPAT con riferimento alla caratterizzazione dello stato dell'ambiente all'interno del relativo capitolo.

Conseguentemente si precisa che il Rapporto ambientale è stato integrato come segue:

- 1- è stato aggiornato il Quadro Conoscitivo con i contenuti del PAER 2012-2015 e del PRIIM 2011-2015 della Regione Toscana;

- 2- è stato approfondito ed integrato il Quadro Conoscitivo con i riferimenti ambientali pubblicati nelle banche dati e mappe, prendendo in considerazione l'Annuario dei dati Ambientali pubblicati della Regione e curati da ARPAT;
- 3- è stato integrato il Quadro Conoscitivo sullo stato di qualità dei corpi idrici sotterranei con i riferimenti ambientali pubblicati nelle banche dati e mappe, prendendo in considerazione l'Annuario dei dati Ambientali pubblicati della Regione e curati da Arpat;
- 4- è stata valutata l'importanza di prendere in considerazione il sistema di raccolta delle acque meteoriche di lavanti e di eventuale trattamento per il loro recupero, individuando le superficie scolanti o potenziali invasi di raccolta, in tutti i nuovi progetti, piani di recupero e se possibile nei casi dei singoli ampliamenti concessi;
- 5- sono stati individuati gli impianti di presa, di potabilizzazione e di distribuzione per acque superficiali destinate al consumo umano, quali i fossi a carattere torrentizio Pomonte e Pedalta;
- 6- è stata valutata l'importanza di prendere in considerazione la criticità legata all'inadeguatezza del sistema di depurazione delle acque reflue e indicata la capacità depurativa residua, come fattore limitante nella pianificazione territoriale;
- 7- è stata valutata l'importanza di prendere in considerazione il riuso delle acque depurate come risorsa alternativa in tutti i nuovi progetti, piani di recupero e se possibile nei casi dei singoli ampliamenti concessi;
- 8- è stata valutata la necessità di individuare nuove isole ecologiche, innovative e dedicate alla raccolta differenziata, in particolare l'area posta in località Procchio, via di Litterno di proprietà dell'Amministrazione Comunale che ne ha concesso l'uso alla Società Elbana Servizi Ambientali spa con apposita delibera per la realizzazione di un nuovo centro di raccolta rifiuti ingombranti;
- 9- sono state effettuate indagini in merito ai siti di bonifica e le discariche dismesse presenti sul territorio comunale, reperiti nel sito web di ARPAT attraverso la banca dati SISBON: attualmente l'intero territorio marciatese non presenta siti in pericolo ecologico dal momento che quelli individuati sono stati bonificati;
- 10- è volontà dell'Amministrazione Comunale elaborare un Piano Spiagge che interessi tutte le località del comune da coordinarsi con il Piano spiagge generale dell'intera isola d'Elba.

### **Parco Nazionale Arcipelago Toscano**

Oggetto: Richiesta di nulla osta Vs nota del 10 gennaio 2014 prot.n°214 – “Documento Preliminare di Valutazione Ambientale Strategica” – Comune di Marciana

*“..In riferimento alla Vostra comunicazione pervenuta a questo Ente in data 16-01-2014 prot. n°0255 si comunica che, vista la documentazione pervenuta ed ai sensi del L.R.10-2010, esprime parere favorevole allo studio per la valutazione ambientale strategica per quanto riguarda gli interventi di cui all'oggetto.*

*Si ricorda che il Piano del Parco è immediatamente vincolante nei confronti delle amministrazioni ed dei privati ed ha effetto di dichiarazione di pubblico generale interesse e di urgenza e di indifferibilità per gli interventi in esso previsti e sostituisce ad ogni livello i piani urbanistici ed ogni altro strumento di pianificazione...”*

In merito a tale contributo, si evidenzia che l'articolo n°42 delle Norme Tecniche di Attuazione “Disciplina degli interventi all'interno del territorio del Parco Nazionale” ribadisce il potere sovraordinato dell'Ente Parco rispetto ai piani urbanistici ed ad ogni altro strumento di pianificazione.

Conseguentemente qualora l'intervento ricada all'interno di tale perimetrazione, il progetto dello stesso dovrà essere inviato e sottoposto al parere dell'Ente Parco.

Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo: **Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici, Artistici ed Etnoantropologici per le Province di Pisa e Livorno**

Oggetto: Marciana (LI) – in rif. Alla nota n. 214 del 10.01.2014

Documento Preliminare di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'articolo n° 23 ai sensi dell'articolo n° 23 della L.R. n° 10/2010 “Norme in materia di valutazione ambientale strategica –



VAS, di Valutazione di Impatto Ambientale – VIA e di Valutazione di Incidenza” e successive modificazioni ed integrazioni. (ns. fasc. n. 49-2014)

“...Presa visione della documentazione pervenuta, esaminato il contenuto, questo Ufficio ritiene di non dovere assoggettare quanto in oggetto alla procedura di VAS. Per quanto riguarda gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente citato nella documentazione è dunque opportuno che sia acquisita la documentazione di rito per ogni singolo intervento e nel suo complesso paesaggistico ambientale e monumentale al fine di esprimere il parere di competenza....”.

In merito a tale contributo, si evidenzia che l'articolo n°36 delle Norme Tecniche di Attuazione “Area di protezione paesaggistica, storico-ambientale e archeologica”, disciplina gli interventi possibili in riferimento agli edifici ricadenti all'interno di tale area, per i quali è previsto l'obbligo di parere da parte della Commissione di Paesaggio.

Inoltre sul territorio sono state schedate tutte le Unità Edilizie di particolare valore architettonico, culturale e ambientale che si trovano in “aree periurbane parzialmente edificate con ampie zone libere, collegate ai centri abitati, a prevalenza funzione ambientale”, sui quali è stato imposto il vincolo notificato ai sensi del D.Lgs. n° 42/2004 articolo n° 136 e/o 142 e per le quali è previsto l'obbligo di parere da parte di tale Soprintendenza.

Conseguentemente si ritiene esaustivo quanto elaborato e approfondito con la redazione del nuovo Regolamento Urbanistico di minima del Comune di Marciana.

Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo: **Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana - Firenze**

Oggetto: Marciana (LI) - Piano: Regolamento Urbanistico

Procedimento: Valutazione Ambientale Strategica – fase preliminare

Proponente: Comune di Marciana – area tecnica

Contributo di Competenza (prot.n° 1076 del 21-01-2014, cl. 34.13.01/14.29; prot. n° 1583 del 28-01-2014 cl.34.19.07/134)

“...In riferimento all'oggetto, questa Soprintendenza, esaminato il Documento preliminare del Regolamento Urbanistico del Comune di Marciana, presenta le seguenti osservazioni volte ad incrementare il quadro conoscitivo ai fini della formazione del Regolamento Urbanistico di detto Comune.

Alcuni siti, già indicati di alto pregio paesaggistico, come Monte Capanne e Monte Perone, golfo di Procchio e di Sant'Andrea, la costa di Patresi, di Chiessi e di Pomonte, sono da ritenersi di notevole interesse anche archeologico.

Ai fini della tutela di questi e di altri siti a rischio archeologico, data la loro importanza, nella formazione del regolamento urbanistico si chiede che venga previsto un quadro conoscitivo delle emergenze archeologiche di cui, per facilitarne la redazione si invia in allegato un elenco ed una mappa al fine di aggiornare dati in vostro possesso.

Per detti siti, come previsto negli obiettivi di Piano, per quanto riguarda il patrimonio culturale archeologico, si chiede di prevedere che i progetti che insistano su aree con presenze archeologiche vengano inviati a questa Soprintendenza per le valutazioni e prescrizioni del caso....”.

In merito a tale contributo, si precisa che quanto richiesto è già presente nell'articolo n°36, comma 3, delle Norme Tecniche di Attuazione, come riportato ed evidenziato di seguito:

“.....3. Nelle aree di interesse archeologico, nelle quali sono stati trovati reperti o tracce di utilizzazione in epoche antiche, vincolate ai sensi dell'articolo n° 10 “Beni Culturali” e degli articoli n° 136 e 142 “Beni Paesaggistici” del D.Lgs. n° 42 del 22 gennaio 2004, e in particolare articolo n° 142, comma n° 1, punto m), **per il rilascio di Permesso di Costruire o di ogni altro Permesso per interventi, siano essi pubblici e/o privati, che prevedano opere di scavo di qualsiasi natura ed entità o asportazione di materiali sedimentatisi nel tempo o sistemazione o modifiche agrarie che alterino lo stato dei luoghi con movimenti di terra di profondità superiore a m. 0,40, dovrà essere richiesto parere alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana. La Soprintendenza per i Beni Archeologici potrà richiedere saggi preliminari di documentazione della**

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

Conseguentemente le Osservazioni pervenute sono state restituite nelle medesime Norme Tecniche di Attuazione.

Il primo Regolamento Urbanistico di minima, dopo un'attenta ricognizione del Piano Strutturale, del suo dimensionamento e delle volumetrie al momento assentite, accoglie le richieste dei cittadini e permette di ampliare i propri fabbricati residenziali per ragioni familiari, favorendo il recupero del patrimonio edilizio esistente.

## **2. VERIFICA DELLA COERENZA INTERNA ED ESTERNA**

### **2.1 Coerenza degli obiettivi del nuovo Regolamento Urbanistico di minima con i criteri/obiettivi di sostenibilità dedotti dall'analisi dei piani sovraordinati, coerenza esterna:**

gli obiettivi di sviluppo complessivo del nuovo Regolamento Urbanistico indicati dal Documento di Piano, oltre ad essere coerenti con le previsioni di livello sovracomunale, coerenza esterna con il P.T.C.P., P.I.T. e piani settoriali, dovrebbero essere sostenibili in termini ambientali. Questo significa che nella definizione di tali obiettivi il nuovo Regolamento Urbanistico deve tenere conto di alcuni principi di tutela e rispetto dell'ambiente naturale, quali la riqualificazione del territorio, la minimizzazione del consumo del suolo, l'uso responsabile delle risorse naturali, la riduzione degli impatti legati al trasporto privato, il miglioramento dei servizi pubblici.

Pertanto gli obiettivi della Strategia d'azione del Piano per lo sviluppo sostenibile soddisfano le indicazioni e le prescrizioni dettate dalle politiche dei piani sovraordinati e possono essere definiti come segue:

- riduzione delle emissioni inquinanti e climalteranti;
- conservazione della biodiversità;
- protezione del territorio dai rischi idrogeologici;
- riduzione della pressione antropica sui sistemi naturali, in particolare sul suolo a destinazione agricola e forestale;
- riequilibrio territoriale ed urbanistico;
- migliore qualità dell'ambiente urbano;
- uso sostenibile delle risorse naturali;
- riduzione dell'inquinamento acustico e della popolazione esposta;
- miglioramento della qualità delle risorse idriche;
- conservazione o ripristino della risorsa idrica;
- riduzione della produzione, recupero di materia e recupero energetico dei rifiuti.

### **2.2 Analisi di coerenza interna**

L'analisi della coerenza interna ha il compito di verificare la compatibilità tra gli obiettivi specifici del Piano e gli obiettivi di sostenibilità ambientale, sociale ed economica.

Pertanto attraverso la predisposizione di Matrici di Interferenza per ogni obiettivo specifico proposto dal Piano, vengono messe a confronto le azioni del Piano stesso con i principali temi ambientali e socio-economici, in modo da verificare la consequenzialità nel processo di pianificazione e cioè se le azioni previste sono in grado di conseguire gli obiettivi fissati.

I principali obiettivi specifici e strategici del nuovo Regolamento Urbanistico sono:

- riorganizzare, riqualificare e completare il tessuto dei centri edificati esistenti;
- recuperare e riutilizzare parte del patrimonio edilizio esistente;
- completare le infrastrutture dotandosi di standard urbanistici adeguati come parcheggi pubblici, viabilità primaria e secondaria;

- ridefinizione del sistema del territorio non urbano anche in funzione di una più incisiva politica di sviluppo delle attività agricole e dell'agriturismo, intese come attività produttive capaci di attirare investimenti e risorse per il duplice obiettivo della tutela delle risorse territoriali e del soddisfacimento della domanda di prodotti di qualità del mercato interno e turistico;
- completamento e riqualificazione delle aree da destinare alle attività produttive, con la realizzazione dei sottoservizi e di una viabilità principale adeguata all'uso delle strutture;
- un piano spiagge che interessi tutte le frazioni marittime del Comune che dovrà comunque coordinarsi con il piano spiagge generale dell'intera isola;
- definizione delle modalità per la riqualificazione delle strutture ricettive esistenti, integrando le stesse con servizi di qualità che determinino un miglioramento dei servizi al pubblico, realizzando interventi di bioarchitettura, incrementando la ricettività solo se funzionale a raggiungere un equilibrio gestionale, ampliare il periodo di operatività e a porsi in modo competitivo sul mercato;
- recuperare le aree già siti di cava, al fine di realizzare effettivamente una riqualificazione ambientale, componendo anche interessi di natura privata e la necessità di tutelare interessi pubblici;
- superamento della perimetrazione e della normativa delle aree cosiddette ad insediamento diffuso, ricercando la logica riorganizzazione di insediamenti più densi in cui sia meno onerosa la realizzazione di urbanizzazioni e servizi, la non ampliabilità di quelli a più bassa densità;
- riqualificazione delle aree prospicienti i centri urbani consolidati attraverso una pianificazione di dettaglio da perseguire tramite una progettazione di precisione per i futuri incrementi edificatori, al fine di consentire una logica di riorganizzazione per gli insediamenti più diffusi;
- individuazione delle qualità paesaggistiche e insediative che possono essere recuperate tramite processi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, di riqualificazione dello spazio pubblico o non edificato;
- un piano di riqualificazione urbana e ambientale che al suo interno preveda anche un piano del colore sia per l'edilizia recente che per i centri storici di Marciana e Poggio, al fine di riqualificare l'arredo dell'intero territorio comunale.

Per ognuno di questi obiettivi il nuovo Regolamento Urbanistico del Comune di Marciana prevederà delle azioni specifiche, le quali verranno messe a confronto con i temi ambientali e socio-economici individuati per la valutazione come di seguito riportato:

- Fauna, flora e biodiversità;
- Paesaggio, patrimonio culturale, architettonico e archeologico e beni materiali;
- Suolo, dissesto e rischi naturali;
- Acqua;
- Aria e fattori climatici;
- Popolazione e salute umana;
- Agricoltura;
- Energia e attività industriali;
- Rifiuti e siti contaminati;
- Turismo;
- Mobilità e trasporti;
- Ambiente urbano.

### **3. QUADRO DI SINTESI DELLE MOTIVAZIONI DELLE SCELTE FRA SOLUZIONI DIVERSE O ALTERNATIVE**

Il Comune di Marciana si estende quasi interamente sul versante nord – occidentale dell'Isola d'Elba ed ha una superficie di Km<sup>2</sup>. 45,29 con 2.241 abitanti residenti al 31 dicembre 2013. Gli insediamenti sono distribuiti in numerose frazioni e località, oltre al Capoluogo del Comune, Marciana Alta, anche in numerosi centri abitati,

Poggio, Sant'Andrea, La Zanca, Patresi, Colle d'Orano, Chiessi, Pomonte e Procchio. Il territorio è di alto pregio paesaggistico, caratterizzato da un'alternanza di varie morfologie e tipologie ambientali, terrestri e costiere, vedi Monte Capanne e Monte Perone, il golfo di Procchio ed il golfo di Sant'Andrea, la costa di Patresi, la costa di Chiessi e la costa di Pomonte.

L'intero Comune di Marciana, avendo caratteristiche di notevole pregio paesaggistico ed ambientale, insieme ad un livello di conservazione ancora assai alto, rappresenta un considerevole patrimonio territoriale: tale patrimonio è da considerarsi una ricchezza e risorsa da valorizzare e salvaguardare attentamente; un patrimonio e una ricchezza che la comunità non può permettersi di ridurre o disperdere, come ha l'obbligo di tramandare alle generazioni future.

Di conseguenza anche il Regolamento Urbanistico, tenendo conto di queste peculiarità e specificità si pone fondamentalmente un obiettivo: tutelare, salvaguardare e valorizzare l'intero territorio comunale inteso nella sua accezione di risorsa e bene non riproducibile né inesauribile. Tutto ciò tenendo presente di contenere ogni ulteriore consumo del suolo a fini insediativi ed infrastrutturali, privilegiando il recupero del patrimonio edilizio esistente sottoutilizzato o non congruamente utilizzato e/o in conflitto funzionale con il contesto e prevedendo trasformazioni urbanistiche ed addizioni in forme compatte.

Conseguentemente l'Amministrazione Comunale per la redazione di detto strumento attuativo, individua i seguenti obiettivi:

**Riorganizzazione, qualificazione e completamento del tessuto dei centri edificati esistenti:** razionalizzando e qualificando le funzioni ed ottimizzando e/o incrementando gli standards ed i servizi, sia all'interno che nelle adiacenze dei centri abitati. La riqualificazione ed il completamento del tessuto edilizio esistente dovrà legarsi esclusivamente alle necessità dei residenti, necessitanti di "prima casa" con modesti incrementi di occupazione dei suoli, prevedendo prima di tutto di utilizzare contenitori già esistenti, quando questi siano male utilizzati, sottoutilizzati o abbandonati.

Soprattutto all'interno dei centri abitati, grandi e piccoli del territorio comunale, è necessaria tale razionalizzazione e al contempo, un incremento di servizi. Ciò potrà essere raggiunto soprattutto attraverso disposizioni e regole che tendano alla valorizzazione e all'incremento degli spazi pubblici nell'intento di creare le condizioni che favoriscano la vita di relazione e l'identificabilità dei luoghi. Le aree di insediamento saranno perimetrare e tale perimetro coinciderà con il perimetro del centro abitato stesso.

E' pertanto necessario uno sviluppo armonico fra capoluogo e frazioni, che pur mantenendo la centralità del primo, preveda anche nelle seconde la presenza di servizi diffusi.

Per questa particolare modalità di insediamento si può parlare di un territorio con poli diffusi strutturalmente legati alla geografia dei luoghi, costituenti un "sistema a rete" in cui assumono particolare importanza sia i tessuti connettivi delle comunicazioni (strade, piazze, ecc.) e delle funzioni materiali (insediamenti residenziali, turistico ricettivi ed artigianali, ecc.) sia quelli riguardanti le relazioni immateriali (per esempio offerte culturali, spirituali, sportive, ecc.).

**Recuperare e riutilizzare parte del patrimonio edilizio esistente** a fini residenziali all'interno di quanto previsto e programmato nel Piano Strutturale, attraverso interventi di qualità che ne tutelino le caratteristiche peculiari e anche attraverso nuove destinazioni d'uso, in generale residenziali, che dovranno adattarsi e rendersi compatibili con le caratteristiche storiche, architettoniche ed ambientali dei manufatti e dei siti. Tale recupero dovrà contribuire a qualificare e razionalizzare il tessuto dei centri abitati; inoltre, in relazione alle funzioni esistenti e/o alle nuove destinazioni d'uso, si dovranno incrementare gli standards ed i servizi, così come si dovrà partecipare a soddisfare bisogni e necessità di interesse generale. Tutto ciò dovrà tener presente che gli strumenti della pianificazione territoriale considerano equivalente a nuovo impegno di suolo il recupero del patrimonio edilizio esistente per destinarlo ad altri usi mediante interventi di Ristrutturazione Edilizia e/o Ristrutturazione Urbanistica.

**Difesa, razionalizzazione ed incremento delle attività produttive compatibili**, sia quelle legate ai settori artigianale e commerciale, ma soprattutto quelle legate al settore turistico ed agricolo.

Le attuali zone artigianali sono da ritenersi nel complesso non estensibili e, quindi, non suscettibili di essere ampliate planimetricamente. La riqualificazione e/o ristrutturazione delle aree artigianali, terziarie e commerciali, sarà ammessa allo scopo di adeguarle alle nuove esigenze del settore secondario e terziario.

Il restante territorio non ammette ulteriori zone artigianali, sia per i peculiari caratteri storici ed ambientali, sia per le caratteristiche morfologiche e geologiche.

L'attività turistico ricettiva del Comune, rappresenta, allo stato attuale, un settore fondamentale per l'economia complessiva, pur non essendo state completamente sfruttate le potenzialità che il suo territorio può offrire; pertanto tale settore è da considerarsi come un settore strategico per il prossimo futuro in cui va differenziata e qualificata l'offerta di ospitalità.

Un particolare riguardo sarà riservato all'attività agricola, importante settore di sviluppo del territorio, non solo sotto il profilo economico, ma anche in considerazione della notevole importanza che riveste ai fini della salvaguardia e valorizzazione ambientale e quale supporto indispensabile per le attività turistico ricettive.

In particolare il Regolamento Urbanistico che viene redatto, su cartografia in scala 1:5.000 per l'intero territorio comunale e 1:2.000 per i nuclei abitati, contiene:

- a - l'individuazione del perimetro aggiornato dei centri abitati, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17, legge 06.08.1967, n. 765, e dell'art. 4, D. Lgs. 30.04.1992, n. 285;
- b - l'individuazione delle aree all'interno del perimetro dei centri abitati, ai sensi dell'articolo n° 17 della Legge n° 765/1967, sulle quali è possibile l'edificazione di completamento o di ampliamento degli edifici esistenti, con particolare riferimento al settore residenziale e alle strutture turistico-ricettive esistenti;
- c - l'individuazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nel rispetto degli standards previsti dal D.M. 02.04.1968, n. 1444;
- d - l'individuazione delle aree, in conformità dell'articolo n° 65, della L.R. n. 1/05, per le quali, in rapporto alla loro particolare complessità e rilevanza, si può intervenire solo mediante i Piani Attuativi ed in particolare attraverso Piani di Recupero;
- e - le previsioni di alcune nuove aree residenziali per realizzare "Prime case" all'interno delle U.T.O.E. previste dal Piano Strutturale vigente;
- f - le infrastrutture da realizzare all'esterno dei centri abitati;
- g - una specifica disciplina per l'attuazione dei Piani di Recupero già presentati all'Ufficio Tecnico o comunque previsti dalla strumentazione vigente, ai sensi di quanto previsto all'articolo n° 34, comma 3°, delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al Programma di Fabbricazione vigente;
- h - l'individuazione a Pomonte, di un'area da adibire ad attività artigianale e/o a deposito e stoccaggio di materiali vari;
- i - la previsione di un Piano Attuativo di Riqualificazione per l'area "Ex centro servizi", nel centro abitato di Procchio: Piano Attuativo che recupererà un'area centrale dell'abitato di Procchio in cui è stata abbattuta una volumetria definita "eco mostro" che da anni costituiva un indubbio degrado urbanistico ed edilizio;
- j - la classificazione delle strade presenti sul territorio comunale e la redazione di uno specifico "Regolamento per la gestione delle strade vicinali di uso pubblico e strade definite di uso pubblico";
- k - la Normativa specifica per gli interventi su Unità Edilizie all'interno di centri storici riguardanti: "Indicazioni di massima sulle tecniche costruttive e sui materiali da impiegare per interventi su edilizia storica e campionario dei colori ammessi per il restauro delle facciate esterne sull'edilizia storica";
- l - la redazione di uno specifico "Regolamento per l'installazione di strutture precarie".

Tali obiettivi, l'impianto e la struttura del nuovo Regolamento Urbanistico di minima, così come il dimensionamento, saranno coerenti con quelli del Piano Strutturale approvato e vigente, costituendo quest'ultimo, in parti-

colare, il parametro di valutazione in termini di sostenibilità del nuovo Regolamento, nonché con gli indirizzi contenuti negli atti sovraordinati regionali, provinciali e del Parco.

Il procedimento seguito nella adozione ed approvazione del Regolamento Urbanistico è quello previsto agli articoli n°15, 16 e 17 della Legge Regionale n°1 del 3 gennaio 2005 e successive modificazioni ed integrazioni.

Alla luce delle suddette considerazioni sono stati predisposti i documenti del primo Regolamento Urbanistico di minima del Comune di Marciana.

È importante ricordare che il Regolamento Urbanistico è lo strumento di governo del territorio che attua gli obiettivi e gli indirizzi generali dettati dal Piano Strutturale.

Conseguentemente nel rispetto di tale piano sono stati sviluppati i temi territoriali previsionali ed in particolar modo è stata eseguita una ricognizione degli interventi già concessionati e quelli previsti.

La verifica è stata svolta anche per gli standards urbanistici, al fine di individuare le eventuali carenze e risolvere le problematiche connesse che si verificano soprattutto nel periodo estivo data la vocazione turistica di tutto il Comune marcianese.

### **QUADRO RIASSUNTIVO DELLA PROGRAMMAZIONE PREVISTA DAL PIANO STRUTTURALE VIGENTE E VERIFICA CON QUANTO CONCESSIONATO E/O REALIZZATO DALLA VARIANTE GENERALE AL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE E QUANTO PREVISTO NEL PRIMO REGOLAMENTO URBANISTICO PER TUTTO IL TERRITORIO COMUNALE E PER OGNI SINGOLA U.T.O.E.**

Le previsioni derivanti del Piano Strutturale vigente sono riassumibili nella seguente Tabella.

#### **Piano Strutturale: previsioni**

<b>U.T.O.E.</b>	<b>Residenziale</b>			<b>Servizi</b>		<b>Commerciale e turistico</b>	
	<b>Volume mc.</b>	<b>SUL mq.</b>	<b>Alloggi n.</b>	<b>Volume mc.</b>	<b>SUL mq.</b>	<b>Volume mc.</b>	<b>SUL mq.</b>
<b>U.T.O.E. 1 - Pomonte</b>	<b>4.000,00</b>	<b>1.250,00</b>	<b>11</b>	<b>4.000,00</b>	<b>1.250,00</b>	<b>3.000,00</b>	<b>937,50</b>
<b>U.T.O.E. 2 - Chiessi</b>	<b>2.000,00</b>	<b>625,00</b>	<b>6</b>	<b>3.000,00</b>	<b>937,50</b>	<b>1.000,00</b>	<b>312,50</b>
<b>U.T.O.E. 3 - Patresi</b>	<b>7.000,00</b>	<b>2.188,00</b>	<b>22</b>	<b>4.000,00</b>	<b>1.250,00</b>	<b>3.000,00</b>	<b>937,50</b>
<b>U.T.O.E. Zanca S.Andrea</b>	<b>14.000,00</b>	<b>4.375,00</b>	<b>48</b>	<b>6.000,00</b>	<b>1.875,00</b>	<b>8.000,00</b>	<b>2.500,00</b>
<b>U.T.O.E. 5 - Procchio</b>	<b>16.000,00</b>	<b>5.000,00</b>	<b>53</b>	<b>16.000,00</b>	<b>5.000,00</b>	<b>20.000,00</b>	<b>6.250,00</b>
<b>U.T.O.E. 6 - Marciana</b>	<b>4.000,00</b>	<b>1.250,00</b>	<b>14</b>	<b>4.000,00</b>	<b>1.250,00</b>	<b>7.000,00</b>	<b>2.187,50</b>
<b>U.T.O.E. 7 - Poggio</b>	<b>3.000,00</b>	<b>938,00</b>	<b>10</b>	<b>1.500,00</b>	<b>468,75</b>	<b>2.000,00</b>	<b>625,00</b>
<b>U.T.O.E. 8 - Marmi - Litterno</b>	<b>7.000,00</b>	<b>2.188,00</b>	<b>27</b>	<b>2.000,00</b>	<b>625,00</b>	<b>4.000,00</b>	<b>1.250,00</b>
<b>Totale</b>	<b>57.000,00</b>	<b>17.814,00</b>	<b>191</b>	<b>40.500,00</b>	<b>12.656,25</b>	<b>48.000,00</b>	<b>15.000,00</b>

Dalla suddetta Tabella, per il settore residenziale, al fine di verificare correttamente se quanto concesso con la Variante Generale al Programma di Fabbricazione se quanto ammesso dal presente Regolamento Urbanistico è conforme alla programmazione ed alle previsioni del Piano Strutturale vigente, si calcola la S.U.L. media per i nuovi alloggi programmati. La SUL media per ogni alloggio è pari a (mq. 57.000,00 : 191= mq. 298,43 : 3,20) = **mq. 93,26**; per maggior verifica anche se suddividiamo la SUL massima ammissibile pari a mq. 17.814,00 per il numero degli alloggi, pari a 191, si ottiene una SUL media pari a **mq. 93,26**, pertanto si assume per le previsioni residenziali una S.U.L. media per ogni alloggio pari a **mq. 93,00** approssimata per difetto.

Tenendo quanto sopra detto si può elaborare la successiva Tabella di verifica che tiene conto di quanto concesso con Variante Generale al Programma di fabbricazione e quanto ammesso dal presente Regolamento Urbanistico

#### **Variante Generale al Programma di Fabbricazione: Interventi concessionati e Primo Regolamento Urbanistico: Interventi previsti**

<b>U.T.O.E.</b>	<b>Residenziale</b>			<b>Servizi</b>		<b>Commerciale e turistico</b>	
	<b>Volume mc.</b>	<b>SUL mq.</b>	<b>Alloggi n.</b>	<b>Volume mc.</b>	<b>SUL mq.</b>	<b>Volume mc.</b>	<b>SUL mq.</b>
<b>U.T.O.E. 1 - Pomonte</b>		<b>465,00</b>	<b>5</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
<b>U.T.O.E. 2 - Chiessi</b>		<b>0,00</b>	<b>0</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>

U.T.O.E. 3 – Patresi		863,00	9		0,00		0,00
U.T.O.E. Zanca S.Andrea		93,00	1		0,00		0,00
U.T.O.E. 5 - Procchio		3.551,00	26		0,00		500,00
U.T.O.E. 6 - Marciana		1.600,00	16		0,00		200,00
U.T.O.E. 7 – Poggio		1.000,00	8		0,00		200,00
U.T.O.E. 8 – Marmi - Literno		1.586,00	15		0,00		0,00
<b>Totale</b>		<b>9.158,00</b>	<b>80</b>		<b>0,00</b>		<b>900,00</b>

**La verifica effettuata confrontando le due Tabelle constata che in tutti e tre i settori, residenziale, servizi, artigianale, commerciale turistico esistente, sia la Variante Generale al Programma di fabbricazione che il presente Regolamento Urbanistico hanno concesso e/o previsto interventi che attuano solo una parte di quanto programmato dal Piano Strutturale vigente: conseguentemente, le previsioni del presente Regolamento Urbanistico sono conformi a quanto ammesso al Piano Strutturale vigente.**

Sulla base di tale dimensionamento e della progettazione ed attuazione degli interventi individuati, l'attuazione del Regolamento Urbanistico determina il miglioramento della qualità degli insediamenti urbani e non, tramite il recupero del patrimonio esistente, di aree dismesse e di edifici abbandonati, la dotazione di attrezzature e spazi pubblici, il rinnovo del disegno urbano ed il recupero di edifici rurali con l'intento di incentivare l'attività agri-turistica.

Il Regolamento Urbanistico comprende nuove aree di completamento, saturazione e/o Ristrutturazione Edilizia e le relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Comprende inoltre le opere pubbliche, le attrezzature ed i servizi che l'Amministrazione Comunale ritiene di poter realizzare direttamente o far realizzare da altri soggetti, pubblici o privati, previa convenzione, con riferimento alle previsioni del bilancio comunale ed alle disponibilità di investimenti di soggetti pubblici e privati.

La previsione di aree per attrezzature, servizi o verde di interesse pubblico, formanti lo standard generale per la dotazione di opere pubbliche, potrà essere oggetto di verifiche ed aggiornamenti. Tali verifiche potranno portare ad un accorpamento e/o riorganizzazione di tali aree, con l'obiettivo di qualificare e riordinare tali attrezzature e servizi e renderne più economica la gestione e la manutenzione.

Pertanto, attraverso una ricognizione generale, riguardante quantomeno un intero centro abitato, aree eccedenti lo standard, così come previsto dalla Legislazione vigente, marginali all'edificato e/o di risulta, potranno essere cambiate di destinazione e alienate dall'Amministrazione Comunale, purché tali proventi siano reinvestiti nella realizzazione, riqualificazione e/o manutenzione di attrezzature e servizi pubblici.

Per le nuove aree e per le aree ed i complessi di recupero urbano di particolare rilevanza territoriale o per attrezzature e servizi, nel capoluogo e nelle frazioni sono state predisposte **“Schede Progetto”** di riferimento, nelle quali si individuano i seguenti elementi:

- l'assetto urbanistico dell'area;
- la localizzazione di servizi;
- gli allineamenti degli edifici;
- la superficie coperta di massima dei medesimi;
- i porticati di uso pubblico e privato;
- le alberature in filare.

Tali elementi di progettazione urbanistica devono essere considerati quali riferimenti per la successiva progettazione dei singoli Piani Attuativi, i quali dovranno comunque prevedere aree per standards in misura non inferiore ai minimi di cui al D.M. 1444/68.

Per gli insediamenti produttivi di vecchia edificazione sono ammessi e incentivati interventi di Ristrutturazione Edilizia o Sostituzione Edilizia in sostituzione di volumi preesistenti allo scopo di riorganizzare complessivamente i lotti, migliorare la viabilità e gli accessi, riqualificare ambientalmente e paesaggisticamente l'intera area, senza aumento di volume e cambio di destinazione d'uso.

Non sono previsti nuovi insediamenti a carattere commerciale e/o produttivo.

Tutto il patrimonio edilizio esistente, storico e/o recente, è incluso ricorrendone le caratteristiche, in Aree di Recupero e pertanto sull'intero patrimonio edilizio esistente sono ammissibili Piani di Recupero.

Nella progettazione e attuazione di quanto previsto dal nuovo Regolamento Urbanistico devono essere presi in considerazione i seguenti obiettivi:

**Obiettivi di qualità insediativa e architettonica**, mediante:

- il recupero del patrimonio edilizio esistente qualora caratterizzato da fenomeni di degrado, abbandono, sottoutilizzazione, eccessivo frazionamento edilizio;
- un disegno urbano armonico con l'intorno paesaggistico e il contesto edificato, coerente con gli elementi presenti sul territorio, quali sistemazioni idrauliche, percorsi, linee del terreno;
- riqualificazione urbana delle aree limitrofe, sia sotto il profilo della dotazione di spazi pubblici, sia attraverso gli interventi infrastrutturali, compatibili con le opere di urbanizzazione primaria e secondaria già esistenti, con i programmi di adeguamento delle stesse;
- verifica della compatibilità urbanistica: nel senso che sia sempre impedito un carico insediativo eccessivo, che siano ovunque garantiti livelli equilibrati di infrastrutture ed urbanizzazione primaria e secondaria coerente con l'assetto complessivo della zona;
- verifica della compatibilità fondiaria: nel senso di prevenire un frazionamento eccessivo, di favorire il riaccorpamento delle proprietà, di promuovere comunque assetti unitari nel rapporto suolo-edificio, all'interno delle varie proprietà;
- verifica della compatibilità idraulica: in ogni condizione di pericolosità ove sussistano problematiche di carattere idraulico vale quanto segue:
  - gli interrati ed i seminterrati di nuova realizzazione e la nuova edilizia di servizio in genere dovranno essere isolati rispetto alla massima altezza di esondazione (o di ristagno) riferita alla condizione peggiore verificatasi in passato, con un ulteriore franco di 0,5 m.;
  - il piano di calpestio dei nuovi edifici a funzione abitativa, dovrà essere isolato rispetto alla massima altezza di esondazione (o di ristagno) riferita alla condizione peggiore verificatasi in passato, con un ulteriore franco di 0,5 m..

**Obiettivi di qualità ambientale**, mediante:

- utilizzo di fonti energia rinnovabili per la riduzione dei consumi energetici, di tecnologie in grado di sfruttare razionalmente ed efficacemente le fonti energetiche tradizionali;
- verifica della compatibilità paesaggistica ed ambientale: nel senso della tutela dei valori storici, culturali, espressivi ed ecologici che rappresentano giustificazione stessa del presente Regolamento Urbanistico, soprattutto in zone "A" e nelle "Aree di protezione paesistica, storico ambientale";
- verifica della compatibilità costiera: nel senso che l'attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti è consentita previa positiva valutazione della loro incidenza:
  - sulla visibilità della linea di costa e dal mare verso i rilievi all'interno, anche quando siano interessati gli ambiti urbani che si affacciano sul mare;
  - nei tratti di costa alta, si devono garantire il miglioramento delle coperture boschive e dell'accessibilità pedonale al mare;
  - nei tratti di costa bassa si deve garantire la conservazione delle dune, dei loro sedimenti e dei relativi assetti vegetazionali;
  - è comunque vietata la realizzazione di nuovi insediamenti all'interno delle zone dunali e dei sedimenti di duna e ogni modificazione dei suoli, anche precaria, in prossimità delle dune;
  - è comunque vietata la realizzazione di impianti per campeggi nelle aree caratterizzate dalla presenza di pinete o sistemi dunali;
  - le opere sulla linea di costa sono consentite esclusivamente per la sua difesa, per la portualità e per le opere pubbliche;
- verifica della compatibilità storico-culturale: nel senso della promozione, del ripristino, del recupero e del restauro delle tipologie originarie e tradizionali e di tutte le testimonianze storiche.



Inoltre si prevede la riqualificazione degli spazi pubblici ottimizzando ed incrementando gli standards ed i servizi sia all'interno che nelle adiacenze dei centri abitati.

Le UTOE ed i nuovi sviluppi insediativi previsti si mantengono ad una scala urbana sostenibile.

Inoltre sul patrimonio edilizio esistente è stata eseguita la schedatura dei fabbricati mediante la quale viene associata la classificazione urbanistica ammissibile di riferimento, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche di ciascun immobile. Con specifica disciplina di cui agli Allegati n°1 e 2 delle Norme Tecniche di Attuazione sono prescritte le modalità di intervento per la manutenzione, il restauro, il consolidamento e la ristrutturazione degli immobili di valore storico-architettonico, tipologico e ambientale, con la finalità garantire la conservazione e la tutela delle caratteristiche tipologiche e di decoro presenti sul territorio comunale. Dettagliando i materiali e le tecniche costruttive da adottare per il recupero degli immobili ricadenti nelle aree storiche e agricole, ha previsto il mantenimento e, ove occorre, il ripristino degli originari materiali, finiture e tonalità tipiche del luogo. Al fine di garantire obiettivi di salvaguardia e qualità insediativa architettonica ed ambientale è stato redatto l'Allegato n°3 "Regolamento per la gestione delle strade vicinali e di uso pubblico o strade definite comunque di uso pubblico" e l'Allegato n° 4 "Regolamento per l'installazione di strutture precarie".

#### **4. DEFINIZIONE DEL SISTEMA DI MONITORAGGIO FINALIZZATO ALLA GESTIONE DELL'ATTO DI GOVERNO IN OGGETTO E ALLA VALUTAZIONE DEL PROCESSO DI ATTUAZIONE E DI REALIZZAZIONE DELLE AZIONI PROGRAMMATE.**

Il Monitoraggio rappresenta un aspetto sostanziale del carattere strategico della valutazione: si tratta infatti di prevedere azioni in grado da fornire indicazioni per il progressivo riallineamento dei contenuti del Piano agli obiettivi di protezione ambientale stabiliti.

In particolare il PMA ha il compito di:

- definire i ruoli e le responsabilità per la realizzazione del monitoraggio ambientale;
- valutare gli effetti ambientali significativi connessi all'attuazione delle Varianti al Piano;
- verificare il grado di conseguimento degli obiettivi di sostenibilità ambientale, individuati nel processo formativa del Piano e definiti dai principali piani e programmi di sostenibilità ambientale di ambito europeo, nazionale e regionale;
- individuare tempestivamente eventuali criticità onde prevenire potenziali effetti negativi imprevisti;
- garantire l'informazione ai Soggetti Competenti in Materia Ambientale, al pubblico interessato sui risultati periodici del monitoraggio del nuovo Regolamento Urbanistico attraverso l'attività di reporting;
- fornire le indicazioni necessarie per la definizione e l'adozione di eventuali opportune misure correttive e/o per un'eventuale rimodulazione dei contenuti e delle azioni previste nel nuovo Regolamento Urbanistico.

Questa ultima finalità assume particolare importanza in quanto costituisce l'elemento di dinamicità e di feedback del processo di pianificazione/programmazione, che permette di rimodulare e riorientare gli indirizzi strategici del nuovo Regolamento Urbanistico, gli obiettivi di sostenibilità ambientale e le misure adottate per il monitoraggio.

Il monitoraggio ambientale avverrà, annualmente, attraverso l'aggiornamento di un set di indicatori appositamente definito e la compilazione di un Rapporto di Monitoraggio Ambientale - RMA.

L'indagine ambientale dovrà inoltre essere progressivamente ampliata in funzione dei risultati degli Studi di Incidenza e dell'attuazione degli interventi edificatori, valutando periodicamente gli effetti diretti e indiretti sul sito di importanza comunitaria ricadenti in area Parco Arcipelago Toscano.

#### **5. IL RAPPORTO AMBIENTALE**

Sono parte integrante e sostanziale della presente Relazione di Sintesi il Rapporto Ambientale e la Relazione di Sintesi non Tecnica.

#### **6. ELENCO ELABORATI DEL PRIMO REGOLAMENTO URBANISTICO DI MINIMA**

Il Regolamento Urbanistico posto in adozione è composto dai seguenti documenti:

## **1 - Relazione generale;**

## **2 - Norme Tecniche di Attuazione;**

Elaborati grafici:

### **3 - Carta della disciplina del suolo e degli edifici,** composta da n° 5 quadri, in scala 1:5.000, con zonizzazione particolareggiata nelle Aree di Insediamento, in scala 1:2.000, **Serie 3b:**

- Tavola n° 3b.0 : legenda;
- Tavola n° 3b.1 : Procchio - Campo all'Aia - Marmi – Litterno;
- Tavola n° 3b.2 : Procchio - Marmi – Litterno;
- Tavola n° 3b.3 : Zanca - Sant'Andrea – Patresi;
- Tavola n° 3b.4 : Marciana - Poggio - Colle d'Orano;
- Tavola n° 3b.5 : Chiessi – Pomonte.

Le tavole di azionamento, in scala 1:5.000 e 1:2.000, indicano con perimetrazioni, campiture e lettere la divisione del territorio in zone omogenee ed in sottozone, con riferimento alle presenti Norme di Attuazione, le quali fissano per ciascuna di esse caratteri, limitazioni, tipi di intervento e destinazioni ammissibili.

L'apposizione di simboli, sulle stesse aree, indica i vincoli di destinazione per le aree stesse.

I proprietari degli immobili hanno l'obbligo di rispettare nelle attività comportanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie, nonché nella Manutenzione Ordinaria e Straordinaria, le prescrizioni e le indicazioni ricavabili dalle tavole grafiche e dalle Norme Tecniche di Attuazione.

### **4 - Carta dei vincoli e delle limitazioni,** composta da n. 5 quadri, in scala 1:5.000 con descrizione particolareggiata di tali perimetrazioni nelle Aree di Insediamento, in scala 1:2.000, **Serie 4b:**

- Tavola n° 4b.0 : legenda;
- Tavola n° 4b.1 : Procchio - Campo all'Aia;
- Tavola n° 4b.2 : Procchio - Marmi – Litterno;
- Tavola n° 4b.3 : Zanca - Sant'Andrea – Patresi;
- Tavola n° 4b.4 : Marciana - Poggio - Colle d'Orano;
- Tavola n° 4b.5 : Chiessi – Pomonte.

### **5- Carta della Vegetazione con Perimetro del SIR n° 58 “Monte Capanne – Promontorio dell'Enfola”, Perimetro Parco Nazionale Arcipelago Toscano e dei Centri Abitati,** in scala 1:10.000, **Serie 6a:**

- Tav. 5a0: Legenda;
- Tav. 5a1: Procchio – S. Andrea – Marciana - Poggio – Patresi – Colle d'Orano;
- Tav. 5a2: Chiessi – Pomonte.

### **6 - Documento Preliminare di Valutazione Ambientale Strategica, ai sensi della L.R. n° 10 del 10 febbraio 2010.**

### **7- Rapporto Ambientale di Valutazione Ambientale Strategica,** ai sensi dell'articolo n° 24 della L.R. n° 10 del 10 febbraio 2010 "Norme in materia di Valutazione Ambientale Strategica – VAS di Valutazione di Impatto Ambientale – VIA e di Valutazione di Incidenza" e successive modificazioni ed integrazioni.

#### **7.1 -Relazione di sintesi**

#### **7.2 -Relazione di sintesi non tecnica**

### **8 - Schedatura delle Unità Edilizie** di particolare valore architettonico, culturale ed ambientale in “aree periurbane parzialmente edificate con ampie zone libere, collegate ai centri abitati, a prevalente funzione ambientale”.

- CARTOGRAFIA PRESCRIZIONI GEOLOGICHE.

#### **Relazione Tecnico Normativa – Rel-F;**

#### **Carta dell'Acclività,** in scala 1:5.000:

Tavola 1.1b – Marciana – Poggio – Sant'Andrea – Patresi – Colle d'Orano

Tavola 1.2b – Procchio

Tavola 1.3b – Chiessi – Pomonte

**Carta della pericolosità geologica e idraulica**, in scala 1:5.000:

Tavola 2.1b – Marciana – Poggio – Sant'Andrea – Patresi – Colle d'Orano

Tavola 2.2b – Procchio

Tavola 2.3b – Chiessi – Pomonte

**Norme e prescrizioni di carattere geologico, idraulico e/o geomorfologico – All-Rel-F**

**Schede di Valutazione: All-Rel-F**

**Carta della Fattibilità**, in scala 1:5.000:

Tavola 4b1 – Marciana – Poggio – Sant'Andrea – Patresi – Colle d'Orano

Tavola 4b2 – Procchio

Tavola 4b3 – Chiessi – Pomonte

A completamento degli elaborati cartografici sopra elencati si allega lo studio idrologico-idraulico redatto dallo Studio Physis s.r.l. di Firenze e relativo a: **“Studi idrologici e idraulici degli interventi necessari alla messa in sicurezza dei bacini idrografici del Fosso di Vallegrande e del Fosso del Gualdarone nel Comune di Marciana (LI) per quanto previsto dell’articolo n° 5, comma 2° delle norme del P.A.I. del Bacino Toscana Costa a supporto dell’atto di pianificazione territoriale denominato “Variante Generale al Programma di Fabbricazione ai sensi della L.R.T. n. 1/2005”.**

Tale studio è costituito dalla relazione idrologico e idraulica, da n. 9 allegati e da n. 14 tavole come meglio specificato all’elenco elaborati di pagina 3 della stessa relazione. In riferimento al parere espresso dall’Autorità di Bacino in data 26 luglio 2007, protocollo n° 424, riguardante “Studi idrologici e idraulici e definizione degli interventi necessari alla messa in sicurezza dei bacini idrografici del Fosso di Vallegrande in località Procchio e del Fosso del Gualdarone in località Campo all’Aia – articolo n° 5, comma 2° delle Norme di Piano”, sono stati redatti n. 2 elaborati integrativi quali:

1- Elaborato C: Relazione integrativa

2- Tavola n°7: Carta della Pericolosità Idraulica