

**Allegato 2 alla D.C.C. n.\_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_**

**ADOZIONE DI VARIANTE 6AL R.U. "Modifica delle Norme per l'Attuazione - Titolo VI – Il mare e la costa"**

- RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- NORME PER L'ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO (estratto del Titolo VI dall'art.93 all'art.115)
- COMPARAZIONE VIGENTE/VARIANTE

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

### *Contenuti e obiettivi della proposta di variante*

Il comune di Follonica è dotato di Piano strutturale approvato con DCC. 67 del 22.07.2005 e di successivo Regolamento Urbanistico, approvato con DCC n. 30 del 10.06.2011.

Le norme tecniche per l'attuazione del RU, al Titolo VI - Il Mare e la Costa - disciplinano gli interventi ammessi nella relativa UTOE della Costa, dove sono prevalenti la presenza di stabilimenti balneari e lo svolgimento di funzioni e attività legate al turismo balneare.

Dopo l'approvazione del suddetto Regolamento Urbanistico, l'Amministrazione Comunale, con lo scopo di migliorare la fattibilità delle disposizioni in esso contenute, ha ritenuto opportuno, anche sulla base di specifiche istanze, ad operare ulteriormente al fine di conseguire un aggiornamento continuo della disciplina in linea con le successive modifiche sia socio economiche che legislative, ponendo particolare attenzione alle proposte avanzate dagli operatori, anche qualora comportino la modifica delle disposizioni contenute nei propri strumenti urbanistici.

Sulla scorta della disponibilità dimostrata dall'Amministrazione Comunale, l'Associazione *Stabilimenti Balneari* ha provveduto, anche tramite l'esposizione in più incontri alla presenza di amministratori e tecnici del Comune, a depositare specifiche proposte di intervento proponendo modifiche sia sulle disposizioni contenute nel Regolamento Urbanistico che sulla regolamentazione relativa al Demanio Marittimo.

L'esame delle suddette proposte, oltre alle necessità emerse nel corso della gestione dello strumento urbanistico, hanno quindi evidenziato la necessità di procedere all'elaborazione di una specifica di variante al RU.

In particolare, rispetto a quanto evidenziato dagli uffici e a quanto contenuto nelle proposte dell'associazione Balneari, si è ritenuto, oltre a quanto demandato alle competenze del Servizio Demanio, di predisporre una specifica variante normativa con la finalità di:

- adeguare il Regolamento Urbanistico agli obiettivi e alle prescrizioni del P.I.T., approvato dalla REGIONE TOSCANA al fine di promuovere la tutela delle risorse e rendere coerente alla tutela gli interventi ammessi;
- dettagliare, in relazione al sistema dell'accessibilità alle spiagge, le modalità di tutela e di intervento ammissibili su tali invarianti strutturali, compreso le nuove previsioni;
- approfondire le prescrizioni circa il carattere ambientale e il mantenimento del "giardino del mare" posto nel fronte mare degli stabilimenti balneari;
- demandare all'autorizzazione del demanio marittimo l'installazione di punti ombra e dei diversi sistemi di ombreggiamento, come indicati nella normativa regionale in materia di turismo;
- definire, per gli stabilimenti balneari, gli interventi ammessi, la definizione delle categorie di intervento nonché i vincoli assunti in sede di conformazione al PIT;
- definire per le AAS (aree attrezzate di servizio), a seconda delle attività svolte gli interventi ammissibili, da allineare comunque agli obiettivi ed alle prescrizioni contenute nel P.I.T., provvedendo a diversificare le percentuali delle superfici in concessione destinate ai punti

ombra (ricomprese tra il 40% e il 60%,) e ai sistemi ombreggianti comuni per aree a servizio della nautica, gli sport nautici nei limiti del 10% della superficie in concessione;

- definire nello specifico la destinazione dell'AAS denominata "ex- Spiaggina", (che il R.U. destina oggi alla nautica ma di fatto non più utilizzabile per detta finalità in quanto le recenti barriere a mare non consentono il transito dei natanti), prevedendo per la stessa un utilizzo dedicato all'accoglienza delle persone disabili al fine di migliorare e consolidare l'offerta destinata all'accessibilità della costa follonica;
- definire meglio le attività consentite nell'ambito AGP (area a gestione pubblica) prospiciente la Colonia Marina, in concessione al Comune, prevedendo l'accoglienza degli sport da spiaggia nonché quelli acquatici nello specchio acqueo antistante;

La disciplina contenuta nel Regolamento Urbanistico al Titolo VI (dall'art. 93 all'art.115), con riferimento all'Utoe Costa, è composta da:

- Capo I, che contiene le finalità e gli obiettivi con valenza programmatica;
- Capo II, che specifica i livelli di tutela delle risorse (idriche, dell'arenile, del sistema dunale, della vegetazione ecc.);
- Capo III, che specifica il sistema dell'accessibilità al mare;
- Capo IV, che individua l'articolazione dell'arenile in settori omogenei e definisce le regole generali e le disposizioni comuni;
- Capo V, che disciplina nello specifico i 12 settori in cui si articola l'arenile, dettando prescrizioni per ogni singola porzione o sottozona definendo gli usi e gli interventi ammissibili.

L'ambito è interessato dai seguenti vincoli:

- a) beni paesaggistici con riferimento agli artt. 136 e 157 Codice del paesaggio (ex Legge n. 1497/39) di cui ai:
  - 1. D.M. 22/02/1958 pubblicato sulla G.U. n. 56 del 05/03/1958 (Pineta di Ponente)
  - 2. D.M. 24/06/1959 pubblicato sulla G.U. n. 170 del 18/07/1959 (Pineta di Levante)
  - 3. D.M. 20/09/1962 pubblicato sulla G.U. n. 250 del 05/10/1962 (Prato Ranieri).
- b) beni paesaggistici con riferimento all'art.142 c.1 lett. a, del D.Lgs. 42/04 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" che disciplina i territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri, a partire dalla linea di battiglia;
- c) vincolo idrogeologico istituito con il R.D.L. 30 dicembre 1923 n. 3267

ed è pertanto assoggettato ai contenuti del piano paesaggistico.

In allegato alla presente si propone una scheda contenente apposita *verifica di conformità al PIT*.

La variante che si propone interessa tutte le componenti della disciplina e consente di:

- adeguare il testo alle nuove norme e disposizioni intervenute successivamente alla sua approvazione: in particolare alla Legge Regionale 65/2014 e alle norme contenute nel PIT Piano Paesaggistico Regionale, approvato con DCR n.37 del 27.03.2015, con particolare riferimento alla scheda del Sistema Costiero 6 - Golfo di Follonica, che vengono assunte come vincolanti;
- fornire chiarimenti circa le disposizioni relative agli accessi all'arenile, consentendo la possibilità che questi vengano realizzati tramite progetto di opera pubblica, direttamente dall'amministrazione comunale ovvero dai privati, sulla base di apposite convenzioni con l'A.C., garantendo, oltre alla realizzazione, la successiva manutenzione, conservazione e tutela;

- eliminare i frequenti richiami al Regolamento del Demanio (non approvato dal comune), al fine di eliminare eventuali incertezze nell'applicazione di alcune disposizioni;
- dettare precisazioni circa la realizzazione delle recinzioni invernali, con riferimento al contesto ambientale e paesaggistico dell'arenile, al fine di evitare connotazioni degradanti di parte della costa al termine delle attività balneari;
- integrare, nelle definizioni, i riferimenti (erroneamente non presenti) circa le dimensioni e le caratteristiche dei servizi e delle cabine, anche se già presenti nelle dotazioni delle strutture;
- richiamare, nelle regole generali, l'uso dei materiali compatibili<sup>1</sup> previsti dal PIT per la realizzazione delle strutture;
- chiarire il mantenimento del 20% del fronte da destinare a "giardino del mare" nel rispetto prescrizioni del P.I.T.<sup>2</sup>; e di quanto disposto dall'art. 99 sulla tutela dei sistemi vegetazionali<sup>3</sup>;
- rendere ammissibile uno scostamento contenuto nel 2% in riferimento alle dimensioni del fronte mare, riportato negli articoli da 104 a 115, rispetto alle dimensioni contenute nelle concessioni demaniali;
- definire le categorie di intervento ammissibili nella realizzazione delle strutture poste sull'arenile, comprendendo gli interventi di ristrutturazione edilizia, urbanistica e sostituzione edilizia, da realizzarsi comunque nei limiti del 10% della superficie coperta, nel rispetto degli obiettivi e prescrizioni del PIT<sup>4</sup>;
- introdurre la possibilità, prevista dall'art.140 della LR65/145, circa il mantenimento, in caso di interventi di ristrutturazione edilizia e di sostituzione edilizia delle distanze legittime, tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
- definire gli ambiti ritenuti idonei per la realizzazione in via preferenziale di dog-beach (AGP a nord del fosso Cervia – LU a nord del torrente Petraia);
- definire alcune zone AAS (aree attrezzate per servizi) e in particolare:
  - Area attrezzata LNI – inserimento della superficie utilizzabile per strutture temporanee di ombreggiamento nel limite del 10% dell'area in concessione;
  - Area attrezzata NETTUNO - inserimento della superficie utilizzabile per strutture temporanee di ombreggiamento nel 10% dell'area in concessione;

---

<sup>1</sup> P.I.T. - Allegato C – Sistema Costiero – 6 Golfo di Follonica - punto n) delle prescrizioni: "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, riciclabili al fine di garantire il ripristino delle condizioni naturali quali 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".

<sup>2</sup> P.I.T. - Allegato C – Sistema Costiero – 6 Golfo di Follonica - punto g) delle prescrizioni: "non sono ammessi gli interventi che....alterino la leggibilità degli elementi di valore del sistema costiero, concorrono alla formazione di fronti urbani continui, o occludano i varchi e le visuali panoramiche verso il mare, che si aprono dai tracciati e dai punti del belvedere accessibili al pubblico, o dal mare verso l'entroterra".

<sup>3</sup> 3 R.U. - Art. 99 – Tutela dei sistemi vegetazionali

<sup>4</sup> 1.Nei complessi vegetazionali naturali e artificiali, di interesse ambientale e paesaggistico, pubblici o privati, gli interventi devono assicurarne la conservazione e la tutela tendendo alla ricostruzione della vegetazione in equilibrio con l'ambiente e favorendo la diffusione delle specie tipiche locali.

2.Per i sistemi vegetazionali si stabiliscono le seguenti norme:

- conservazione della flora arbustiva, della macchia, della flora arborea e degli elementi floristici minori, delle sabbie litoranee, delle dune e delle scogliere;  
- divieto di essenze estranee e infestanti;  
- reimpianto delle specie tipiche locali per la ricostruzione della vegetazione mancante.  
- per ogni intervento di manutenzione e/o ristrutturazione dei complessi vegetazionali si dovrà provvedere alla sostituzione della flora non tipica con quella locale.

<sup>4</sup> P.I.T. - Allegato C – Sistema Costiero – 6 Golfo di Follonica - punto h) delle prescrizioni: "...Gli interventi di rigualificazione del patrimonio edilizio esistente possono comportare l'impegno di suolo non edificato a condizione che: ... non determinino un incremento complessivamente maggiore del 10% della superficie coperta delle strutture edilizie esistenti."

<sup>5</sup> L.R.T. n. 65/14 - Art. 140 - Deroghe al d.m. 1444/1968

"c.1. Limitatamente e ai casi previsti e disciplinati dal piano operativo, negli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di sostituzione edilizia di cui all'articolo 134, comma 1, lette r e h) ed I), relativi ad edifici che presentano legittimamente una distanza inferiore a 10 metri tra pareti finestrate pareti di edifici antistanti, l'edificio ricostruito può mantenere una distanza inferiore a dieci metri purché non inferiore a quella preesistente."

- Area attrezzata CNF - inserimento della superficie utilizzabile per strutture temporanee di ombreggiamento nel 10% dell'area in concessione e ammissibilità di un intervento di demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti con incremento della superficie coperta limitata al 10%, attraverso un progetto che preveda l'utilizzo di tecniche e materiali eco-compatibili, con la realizzazione di una sola struttura di tipo leggero rimovibile con materiali riciclabili e garantire, tramite convenzione, il mantenimento di un percorso pubblico per accesso all'arenile;
- Area attrezzata TANGRAM – definizione degli interventi ammissibili fino alla sostituzione edilizia e ampliamento entro il 10% della superficie coperta. Realizzazione di un chiosco bar di dimensioni massime di 16 mq., definizione della superficie massima per punti ombra non superiore al 60% dell'area in concessione al netto delle strutture fisse;
- Area attrezzata ex-SPIAGGINA eliminazione delle attività per sport nautici (per la presenza di barriere soffolte) e individuazione di area dedicata all'accoglienza di persone disabili, assicurando agli stessi la fruizione di tutti i servizi connessi alla balneazione, con la possibilità di realizzare chiosco-bar di dimensione massima di 16 mq., obbligo di realizzazione di passaggio pubblico senza barriere, servizio igienico adeguato ai disabili aperto al pubblico, quale servizio alla spiaggia pubblica adiacente, dotazione di punti ombra e attrezzature per disabili con dimensioni massime del 60% dell'area in concessione al netto delle strutture fisse;
- Area Attrezzata Hawaii Beach con la realizzazione di chiosco-bar di mq. 16, garanzia del mantenimento di un percorso pubblico di accesso, di un servizio igienico, adeguato ai disabili, aperto al pubblico, posti a servizio della spiaggia libera adiacente. Ammissibilità di punti ombra con dimensioni massime del 40% dell'area in concessione al netto delle strutture fisse;
- AGP – colonia marina definizione per fini pubblici, sociali e sportivi per attività ricreativo-balneari. Ammissibilità nello specchio acqueo antistante per l'installazione di piattaforme galleggianti e attrezzature dedicate ai water-sports;
- SB Bagno Florida modifica dell'altezza da 1,30 a 1,50, dal piano del marciapiede stradale, delle strutture poste nel lato nord-ovest del lotto di riferimento, in considerazione della pendenza del Viale Italia adiacente alla struttura;
- stralciare i riferimenti alla eliminazione delle scogliere emerse fronte SB Giardino e AC Villaggio Svizzero in quanto già salpate con gli ultimi lavori.

Le modifiche sono in ogni caso specificatamente evidenziate negli estratti alle NTA, che si allegano alla presente, che riportano lo stato comparativo tra le norme vigenti e le norme proposte.

Ai fini della verifica della coerenza interna, si dà atto che trattasi di un adeguamento normativo volto a disciplinare le strutture che insistono sull'arenile, da realizzare comunque con strutture di tipo leggero, rimovibili e riciclabili, al fine di garantire il ripristino delle condizioni naturali, servite solo da opere e impianti di carattere provvisorio. La disciplina è comunque indirizzata ad una generale riqualificazione delle strutture esistenti e a promuovere la tutela delle risorse e risulta pertanto coerente con i contenuti del Piano Strutturale vigente.

Per quanto attiene al procedimento di adozione della variante, considerato che il comune di Follonica è dotato di Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico approvati, si ritiene che la stessa sia riconducibile alla fattispecie prevista dal comma 2 dell'art.30 della L.R. 65/2014 in quanto gli ambiti oggetto della variante sono ricompresi all'interno del perimetro del territorio urbanizzato,

come individuato ai sensi dell'art.224 della stessa legge regionale, e non comportano variante al Piano Strutturale.

Ai sensi di quanto espressamente indicato all'art.16 c.1 lett.e) la presente variante non necessita di Avvio del procedimento di cui all'art.17 della LR.65/2014. Inoltre il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS, viene espletato con le modalità di cui al comma 3 ter all'art.5 della L.R.10/2010 il quale prevede *"nei casi di varianti formali, di carattere redazionale o che comunque non comportino modifiche alla disciplina di piano già sottoposto a VAS, l'autorità procedente può chiedere all'autorità competente una procedura di verifica di assoggettabilità semplificata al fine di verificare che tali varianti non comportino impatti sull'ambiente. A tal fine l'autorità procedente presenta una relazione motivata all'autorità competente, la quale si esprime con provvedimento motivato di esclusione o di assoggettabilità a VAS entro trenta giorni dal ricevimento della relazione stessa"*.

A tal proposito si evidenzia che con verbale pubblicato sul sito web del comune, ai sensi del comma 5 dell'art. 22 della L.R.10/2010, il nucleo di valutazione nominato quale Autorità Competente per la VAS (DGM n.111 del 11.05.2016), nell'ambito del procedimento di verifica di assoggettabilità, svolta con le suddette modalità semplificate, ha esaminato i contenuti della presente variante e della Relazione motivata ed ha ritenuto di escludere la stessa dalla procedura di V.A.S.

Infine relativamente al deposito delle indagini geologiche, presso la struttura regionale competente, ai sensi del regolamento approvato con D.P.G.R. 25-10-2011, n. 53/R, si evidenzia che trattandosi di variante normativa, la stessa non necessita dell'effettuazione di nuove indagini, ai sensi dell'art.5, comma 2 del suddetto regolamento, potendo far riferimento a quelle già depositate al Genio Civile di Grosseto con n. 1009/2008.

Per quanto sopra, il responsabile del Settore 3- Pianificazione, Arch. Vito Disabato, responsabile del procedimento nella formazione della variante semplificata al Regolamento Urbanistico Comunale, finalizzata ad apportare alcune modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione con riferimento al Titolo VI che disciplina l'UTOE Costa, ai sensi e per gli effetti dell'art.30 della Legge Regionale 10 novembre 2014 n.65 (Norme per il Governo del Territorio), con la presente relazione, accerta e certifica, che il procedimento per la formazione della presente variante, si è svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti.

Il responsabile del procedimento  
Arch. Vito Disabato

Si allega:

- scheda di *"verifica di conformità al PIT"*;
- testo della variante normativa con evidenziate le modifiche apportate

**VARIANTE 6 AL R.U. "Modifica delle NTA del TITOLO VI – Il Mare e la costa"**

**VERIFICA CONFORMITA' AL P.I.T./P.P.R.**

## VERIFICA CONFORMITA' FRA VARIANTE SEMPLIFICATA AL R.U. E IL P.I.T./P.P.R.

### **Capo II - Disciplina dell'invariante strutturale “I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici”**

Art. 6 – c. 2. L’obiettivo generale concernente l’invariante strutturale di cui al presente Capo è l’equilibrio dei sistemi idrogeomorfologici, da perseguiarsi mediante:

- a) la stabilità e sicurezza dei bacini idrografici, evitando ulteriori alterazioni dei regimi di deflusso e trasporto solido e minimizzando le interferenze tra fiumi, insediamenti e infrastrutture;
- c) la salvaguardia delle risorse idriche, attraverso la prevenzione di quelle alterazioni del paesaggio suscettibili di impatto negativo sulla qualità e quantità delle medesime;

Art. 7 – c. 2. Gli obiettivi specifici sono riferiti a ciascuno dei seguenti sistemi morfogenetici:

- a) costa (a dune e cordoni; depressioni retrodunali; alta)

*La Variante, in quanto limitata al mare ed alla costa, riporta particolari disposizioni riferite ai sistemi morfogenetici della costa.*

*La Variante non riporta aspetti negativi che influiscono sull’equilibrio dei sistemi idrogeomorfologici, mantenendo al “Capo II – Tutela delle risorse idriche e dei sistemi vegetazionali degli arenili” le disposizioni di cui agli “Art.98 – Tutela degli arenili, delle dune e delle spiagge” e “Art.99 – Tutela dei sistemi vegetazionali”.*

### **Capo III - Disciplina dell'invariante strutturale “I caratteri ecosistemici del paesaggio”**

Art. 8 – c. 2. L’obiettivo generale concernente l’invariante di cui al presente Capo è l’elevamento della qualità ecosistemica del territorio regionale, ossia l’efficienza della rete ecologica, un’alta permeabilità ecologica del territorio nelle sue diverse articolazioni, l’equilibrio delle relazioni fra componenti naturali, seminaturali e antropiche dell’ecosistema. Tale obiettivo viene perseguito mediante:

- a) il miglioramento dei livelli di permeabilità ecologica delle pianure alluvionali interne e dei territori costieri;

Art. 9 – c. 2. Gli obiettivi specifici sono riferiti a ciascuno dei seguenti ecosistemi:

- d) ecosistemi costieri (coste sabbiose con e senza ecosistemi dunali; coste rocciose; corridoi ecologici costieri da riqualificare);

*La Variante, in quanto limitata al mare ed alla costa, conferma tutti gli aspetti ambientali di salvaguardia e tutela delle dune e degli arenili già presenti nelle Norme originarie.*

*La Variante interessa aspetti che influiscono solo positivamente sulla qualità eco-sistemica del paesaggio quali quelli riportati all’ “Art. 102 - Le disposizioni comuni per l’arenile” ed al “CapoV – La disciplina specifica dei settori di articolazione dell’arenile”.*

## CAPO IV - Disciplina dell'invariante strutturale “Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali”

Art. 10 – c. 2. L’obiettivo generale concernente l’invariante di cui al presente Capo è la salvaguardia e valorizzazione del carattere policentrico e delle specifiche identità paesaggistiche di ciascun morfotipo insediativo che vi concorre. Tale obiettivo viene perseguito mediante:	<i>La Variante è limitata al mare ed alla costa e non ha incidenza sulle specificità dell’insediamento urbano</i>
a) la valorizzazione delle città e dei borghi storici e la salvaguardia del loro intorno territoriale, nonché delle reti (materiali e immateriali), il recupero della centralità delle loro morfologie mantenendo e sviluppando una complessità di funzioni urbane di rango elevato; b) la riqualificazione dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee e delle loro criticità; g) lo sviluppo delle reti di mobilità dolce per integrare l’accessibilità ai sistemi insediativi reticolari con la fruizione turistica dei paesaggi.	<i>La Variante non interessa quindi aspetti che influiscono sulla salvaguardia dei caratteri insediativi urbani e infrastrutturali.</i>
Art. 11 – c. 2. Gli obiettivi specifici sono riferiti a ciascuno dei seguenti morfotipi insediativi:	
a) morfotipo insediativo urbano policentrico delle grandi pianure alluvionali; c) morfotipo insediativo a pettine dei pendoli costieri sull’Aurelia.	
Art. 11 – c. 3. Sono altresì oggetto di specifici obiettivi di qualità i morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee, articolati come segue:	
a) tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista (tessuto a isolati chiusi o semichiusi; tessuto a isolati aperti o lotti residenziali isolati; tessuto a isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali; tessuto a isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata; tessuto pavillionaire; tessuto a tipologie miste; tessuto sfrangiato di margine).	

### Articolo 14 - Disposizioni normative generali relative alle invarianti

1. *Nell’elaborazione e nell’applicazione degli strumenti della pianificazione e degli atti di governo del territorio, nonché dei piani e programmi che producono effetti localizzativi, la Regione e gli enti territoriali competenti persegono l’insieme degli obiettivi generali di cui agli articoli 6, 8, 10, 12 e gli obiettivi specifici richiamati agli articoli 7, 9, 11, 13.*
2. *La Regione e gli enti territoriali competenti, nel perseguiere gli obiettivi di cui al comma 1, si avvalgono del quadro conoscitivo e interpretativo contenuto nei diversi elaborati di piano.*
3. *Ai fini di cui al comma 1 la Regione e gli enti territoriali competenti applicano le direttive e le prescrizioni presenti nella presente disciplina nonché nelle schede d’ambito.*
4. *Gli indirizzi per le politiche contenuti nelle schede d’ambito costituiscono riferimento per l’elaborazione delle politiche di settore, compresi i relativi atti di programmazione.*

## CAPO VI - Disciplina degli ambiti di paesaggio

### Scheda d'Ambito 16 - Colline Metallifere

Indirizzi per le politiche - In pianura due gli indirizzi principali: contrastare fenomeni di ulteriore consumo di suolo (specie nelle piane di Follonica e Piombino), e favorire il mantenimento o la ricostituzione della rete di infrastrutturazione ecologica e paesaggistica, sia per i tessuti a maglia semplificata che per quelli della bonifica storica.

*La Variante non incide sul consumo del suolo inedificato, se non nei termini previsti dal P.I.T., e conferma gli aspetti della salvaguardia ambientale degli ambienti dunali.*

#### Disciplina d'uso

5.1 Obiettivi di qualità e direttive	Coerenze
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	<i>La Variante mantenendo le disposizioni originarie ed inserendo riferimenti di richiamo al P.I.T./P.P.R. persegue l'obiettivo di mantenere i caratteri peculiari della costa e risponde coerentemente alle direttive..</i>
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 a:	
1.1 - tutelare e recuperare gli importanti ecosistemi dunali, palustri, fluviali e forestali costieri (con particolare riferimento ai relittuali boschi di Rimigliano e Sterpaia), ed evitare ulteriori processi di artificializzazione, anche al fine di mantenere e migliorare i livelli di permeabilità ecologica delle pianure litoranee;	<i>Riferimento: "Art.98 – Tutela degli arenili, delle dune e delle spiagge" e "Art. 102 - Le disposizioni comuni per l'arenile – lett. c) Regole generali, punto 2" per quanto al Sistema Costiero 6 Golfo di Follonica.</i>
1.2 - contenere l'impermeabilizzazione del suolo e preservare le aree di ricarica degli acquiferi (individuate nella carta di "Sintesi dei valori idrogeo-morfologici");	<i>Riferimento: "Art. 102 - Le disposizioni comuni per l'arenile – lett. c) Regole generali, punto 2" per quanto al Sistema Costiero 6 Golfo di Follonica.</i>
1.3 - evitare le espansioni insediative dei centri urbani costieri (San Vincenzo, Piombino, Follonica), nonché la proliferazione delle piattaforme turistico ricettive lungo il litorale (con particolare riferimento ai tratti tra San Vincenzo e Baratti, tra Piombino e Follonica, tra Follonica e Portiglioni) e favorire la riqualificazione paesaggistica di quelle esistenti;	<i>Riferimento: "CapoV – La disciplina specifica dei settori di articolazione dell'arenile" in generale ed in particolare "Art.103 – I Settori – comma 5".</i>
1.8 - tutelare e valorizzare i caratteri storici e identitari degli insediamenti costieri e le loro relazioni funzionali e percettive con il mare, riqualificare i fronti urbani degradati (ad es. espansioni insediative di Piombino, San Vincenzo e Follonica);	<i>Riferimento: "Art. 102 - Le disposizioni comuni per l'arenile"</i>
1.9 - salvaguardare la permeabilità percettiva dei litorali e garantire l'accessibilità alla fascia costiera, nel rispetto dei valori paesaggistici.	<i>Riferimenti: "Art.100 – Il Sistema di accessibilità al mare" e "Art. 102 - Le disposizioni comuni per l'arenile – lett. c) Regole generali, punto 1 – lett. e) Requisiti dimensionali degli stabilimenti balneari (SB), delle componenti e dei servizi afferenti, punto 1".</i>

## CAPO VII - Disciplina dei beni paesaggistici e degli ulteriori contesti

### **Elaborato 8B - Disciplina dei beni paesaggistici (artt. 134 e 157 del Codice)**

Articolo 6 - 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 persegono 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.

### **Art.136 Del D.Lgs. 42/04 – Disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico**

#### **Vincoli presenti – Elementi identificativi**

DECRETO DI VINCOLO D.M. 22/02/1958 pubblicato sulla G.U. n.56 del 05/03/1958, di seguito riportato:

LOC. PINETA DI PONENTE – “Pineta costituente l'unica zona di verde superstite in quella stazione climatica che occorre difendere da nuove costruzioni, prescrivendo la densità , il volume ed il colore dei futuri edifici, nonché i muri di recinzione verso la via parallela al mare”.

DECRETO DI VINCOLO D.M. 24/06/1959 pubblicato sulla G.U. n.170 del 18/07/1959, di seguito riportato:

LOC. PINETA DI LEVANTE – “Pineta litoranea che costituisce per il suo caratteristico aspetto un quadro naturale di bellezza godibile dalla via litoranea antica e da numerosi punti di retroterra”.

DECRETO DI VINCOLO D.M. 30/09/1962 pubblicato sulla G.U. n.250 del 05/10/1962, di seguito riportato:

LOC. PRATORANIERI - “zona di notevole interesse pubblico perché con le sue pendici dai rilievi collinari di varia altezza e le sue piccole rade e le spiagge, dovute alle linee di impluvio dei rilievi stessi, presente una superficie in declivio completamente ricoperta da vegetazione cedua e di alto fusto senza soluzione di continuità e di particolare bellezza per la varietà dei toni di verde che passano dalla tonalità grigio-argentea dei cipressi macrocarpa al verde cupo delle querce e dei lecci, costituendo pertanto un quadro naturale ed un panoramico punto di vista accessibile al pubblico”

Allegato C – Sistema Costiero – 6 Golfo di Follonica	
Obiettivi	Coerenza
<p><b>A</b> – Tutelare gli aspetti paesaggistici del sistema costiero costituito dall'unitarietà percettiva del litorale sabbioso del Golfo di Follonica in continuità con le pianure agricole della Val di Cornia e della Valle del Pecora, e connotato dalla presenza di complessi dunali e pinetati della Sterpaia e dei Tomboli di Follonica, da aree umide retrodunali e boschi pianiziali costieri, nonché da puntuali emergenze architettoniche quali fortificazioni, caselli e colonie estive.</p> <p><b>B</b> – Evitare i processi di artificializzazione dei territori costieri e garantire che gli interventi di trasformazione non compromettano gli ecosistemi, e non alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi costieri.</p> <p><b>C</b> – Favorire la fruizione pubblica sostenibile dei territori costieri anche attraverso il mantenimento, il recupero e la riqualificazione dei varchi di accesso e delle visuali tra l'entroterra e il mare.</p> <p><b>D</b> – Favorire la ricostituzione della conformazione naturale dei territori costieri interessati da processi di antropizzazione.</p>	<p><i>La Variante, mantenendo le disposizioni originarie ed inserendo riferimenti di richiamo al P.I.T./P.P.R., persegue l'obiettivo di tutelare gli aspetti paesaggistici della costa e risponde coerentemente agli obiettivi per il Sistema di riferimento.</i></p> <p>-----</p> <p><b>A – B – D</b> - <i>La tutela degli aspetti paesaggistici, il rispetto degli ecosistemi e mantenimento dei rapporti figurativi, nonché favorire la ricostituzione dei territori costieri, sono garantiti per quanto al CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI, Art.93 – Definizione e contenuti, Art.94 – Finalità e obiettivi, ed al CAPO II – TUTELA DELLE RISORSE IDRICHE E DEI SISTEMI VEGETAZIONALI DEGLI ARENILI, Art.96 – Tutela delle risorse idriche, Art.97 – Tutela dei sistemi idrogeopedologici, Art.98 – Tutela degli arenili, delle dune e delle spiagge e Art.99 – Tutela dei sistemi vegetazionali.</i></p> <p><b>C</b> – <i>La fruizione pubblica è garantita per quanto al CAPO III – TUTELA DEL SISTEMA DI ACCESSIBILITÀ AL MARE, Art.100 – II Sistema di accessibilità al mare; in particolare i varchi visuali sono garantiti dal vincolo di non occupare il 20% del fronte arenile.</i></p>
<p><b>Direttive</b></p> <p><b>a</b> - Individuare gli ecosistemi della costa sabbiosa evidenziandone le caratteristiche (con particolare riferimento agli habitat dunali e retrodunali di interesse comunitario e/o regionale e alle specie vegetali e animali di interesse conservazionistico) di valore paesaggistico e naturalistico.</p> <p><b>b</b> - Individuare le zone di criticità paesaggistica ove prevedere interventi di riqualificazione, con particolare riferimento alle aree interessate da processi di erosione, artificializzazione, frammentazione e di alterazione delle componenti valoriali del paesaggio costiero.</p> <p><b>c - omissis</b></p> <p><b>d</b> - 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.</p> <p><b>e - omissis</b></p>	<p><b>Coerenza</b></p> <p><i>La Variante, mantenendo le disposizioni originarie ed inserendo riferimenti di richiamo al P.I.T./P.P.R., persegue l'obiettivo di tutelare gli aspetti paesaggistici della costa e risponde coerentemente alle direttive per il Sistema di riferimento.</i></p> <p>-----</p> <p><b>a</b> – Gli ecosistemi sono confermati al CAPO V – LA DISCIPLINA SPECIFICA DEI SETTORI DI ARTICOLAZIONE DELL'ARENILE, Art.103 – I Settori, comma 4, dove sono riportate le categorie di sensibilità ambientale (SA) come riportate dal P.T.C. e precisamente le categorie SA2, SA3 ed SA4.</p> <p><b>b - i</b> – Gli interventi di riqualificazione dei valori del paesaggio e la particolare attenzione al lungomare sono confermati per tutte quelle aree indicate con ASA (Aree di Salvaguardia Ambientale) dove sono presenti sistemi dunali residuali da salvaguardare, ricostituire, ecc.</p> <p><b>d – h -n</b> – La salvaguardia dello skyline costiero, della permeabilità visiva e la valorizzazione dei caratteri tipologici, sono garantiti non andando ad incrementare le altezze massime delle coperture dei manufatti realizzabili, mantenendo lo sviluppo longitudinale dei fronti occupati dagli stabilimenti balneari nell'80% dando modo di ricreare situazioni naturali definite "giardino del mare" che permettono la creazione/mantenimento di varchi visuali, indicando i massimi ampliamenti permessi nel limite del 10% della</p>

**f** - Conservare le pinete costiere, con particolare attenzione alle formazioni vegetali interne al tessuto urbano, per il loro valore paesaggistico, identitario e naturalistico, mediante una gestione selvicolturale idonea, il controllo delle fitopatologie, degli incendi estivi e dell'erosione costiera, la tutela delle falde acquifere dall'ingressione del cuneo salino e la tutela della rinnovazione spontanea di pini su dune fisse, evitando ulteriori processi di artificializzazione.

**g - omissis**

**h** - Mantenere la permeabilità visiva tra la costa e le aree retrostanti, evitando nuovi carichi insediativi al di fuori del territorio urbanizzato, e conservare le testimonianze storico-architettoniche di valore tipologico e testimoniale delle fortificazioni e delle colonie marine, anche assicurando forme di riuso compatibili e sostenibili con la conservazione dei valori.

**i** - Incentivare gli interventi alla riqualificazione paesaggistica, geomorfologica e naturalistica dei sistemi dunali alterati o frammentati e delle zone di compromissione, con particolare attenzione al recupero del lungomare di Follonica e delle aree libere prospicienti il mare, favorendo l'uso dello spazio costiero quale spazio pubblico urbano, integrato con le emergenze naturalistiche delle pinete di Levante e Ponente.

**I - omissis**

**m - omissis**

**n** - Sugli arenili limitare la realizzazione e l'ampliamento di strutture e manufatti legati al turismo balneare, privilegiando il recupero di quelli esistenti, valorizzandone i caratteri tipologici ed evitando interventi che occludano i vanchi visuali e gli accessi pubblici al mare localizzati tra le proprietà private. Gli eventuali nuovi interventi devono garantire l'uso sostenibile delle risorse naturali e il mantenimento dei vanchi visuali da e verso l'arenile e il mare.

**o** - 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.

**p** - 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.

**q** - Favorire la manutenzione e la riqualificazione degli accessi a mare esistenti e l'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.

S.c. ed interventi di riqualificazione dell'esistente fino alla sostituzione edilizia.

**f** - La variante non incide sulle disposizioni già inserite dal R.U. e dal P.S. per la conservazione delle pinete costiere individuate quali luoghi a statuto speciale.

**o** - Le strutture temporanee sono mantenute all'interno di una fascia con profondità di 5 ml. dalle strutture fisse degli stabilimenti balneari e delle aree attrezzate e sono previste con modalità costruttive che permettano la facile rimozione ed il ripristino dello stato dei luoghi a fine stagione. Le attrezzature per le aree in concessione a strutture ricettive, pur rimanendo temporanee, non sottostanno al limite di profondità in quanto in dette aree non sono ammesse strutture fisse di riferimento.

**p** - Le disposizioni sono riferite esclusivamente alle strutture per attività turistico-ricreative e balneari.

**q** - Gli accessi al mare esistenti sono salvaguardati e, per la maggior parte, individuati quali invarianti strutturali del sistema delle infrastrutture. Per gli interventi di adeguamento e riqualificazione, questi saranno in capo all'A.C. ovvero ai privati attraverso convezioni con la stessa A.C. Sono poi individuati accessi di progetto da realizzarsi con modalità eco-compatibili.

**s** - Gli interventi sono soggetti ad una preventiva verifica del bilancio idrico esistente e delle soluzioni adottate per l'approvvigionamento idrico; le aree occupate da corpi d'acqua sono tutelate ai fini del rispetto del sistema del deflusso idrico ed è sempre vietato il prelievo di acqua dalle falde.

***r – omissis***

**s** – Ridurre le captazioni idriche dalla falda costiera, ostacolando i processi di salinizzazione delle falde e di subsidenza.

**Nota:** quanto ai punti indicati con le lettere **c-e-g-l-m-r** (omissis) non è stato trattato in quanto trattasi di direttive che non hanno influenza sui territori costieri.

Prescrizioni	Coerenza
<p><b>a</b> - Non sono ammessi interventi che possano interferire con la tutela integrale del sistema dunale, con particolare riferimento a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'inserimento di qualsiasi struttura o manufatto per la balneazione o il tempo libero sulla duna mobile;</li> <li>- l'apertura di nuovi percorsi ad esclusione di quelli realizzati attraverso un progetto di razionalizzazione e riduzione del sentieramento diffuso di dune, e utilizzando tecniche e materiali ad elevata compatibilità paesaggistica e naturalistica;</li> <li>- l'attività in grado di aumentare i livelli di artificializzazione del complessivo paesaggio dunale.</li> </ul> <p><b>b</b> – <i>omissis</i></p> <p><b>c</b> – <i>omissis</i></p> <p><b>d</b> - 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, esclusivamente specie vegetali autoctone ed ecotipi locali.</p> <p><b>f</b> – <i>omissis</i></p> <p><b>e</b> – <i>omissis</i></p> <p><b>g</b> - Non sono ammessi gli interventi che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- modifichino i caratteri connotativi del paesaggio litoraneo (emergenze naturalistiche e paesaggistiche, manufatti di valore storico ed identitario, trama viaria storica emergenze geomorfologiche);</li> <li>- alterino la leggibilità degli elementi di valore del sistema costiero, concorrono alla formazione di fronti urbani continui, o occludano i varchi e le visuali panoramiche verso il mare, che si aprono dai tracciati e dai punti del belvedere accessibili al pubblico, o dal mare verso l'entroterra;</li> <li>- impediscono l'accessibilità all'arenile, alle aree pubbliche da cui si godono visuali panoramiche e al mare.</li> </ul> <p><b>h</b> - Non è ammesso l'impegno di suolo non edificato ai fini insediativi, ad eccezione dei lotti interclusi dotati di urbanizzazione primaria.</p> <p>Gli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente possono comportare l'impegno di suolo non edificato a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- non determinino un incremento complessivamente maggiore del 10% della superficie coperta delle strutture edilizie esistenti.</li> </ul> <p><b>i</b> – <i>omissis</i></p> <p><b>I</b> – <i>omissis</i></p> <p><b>m</b> – <i>omissis</i></p> <p><b>n</b> - 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 a seguito di una verifica di compatibilità</p>	<p><i>La Variante, mantenendo le disposizioni originarie ed inserendo riferimenti di richiamo al P.I.T./P.P.R., persegue l'obiettivo di tutelare gli aspetti paesaggistici della costa e risponde coerentemente alle prescrizioni per il Sistema di riferimento.</i></p> <p>-----</p> <p><b>a</b> – Le disposizioni già ampiamente indicate nelle tabelle precedenti rispondono alle prescrizioni indicate a questo punto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la duna mobile è salvaguardata e protetta;</li> <li>- i nuovi percorsi, da realizzarsi con modalità esecutive ecocompatibili, utilizzeranno tracciati esistenti e comunque di minor impatto ambientale;</li> <li>- il paesaggio dunale è protetto e, dove possibile, ricostituito.</li> </ul> <p><b>d</b> – Le disposizioni già ampiamente indicate nelle tabelle ed ai punti precedenti rispondono alle prescrizioni indicate a questo punto.</p> <p><b>g</b> – Le disposizioni già ampiamente indicate nelle tabelle precedenti rispondono alle prescrizioni indicate a questo punto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- non incidono sui caratteri connotativi del paesaggio litoraneo;</li> <li>- mantengono la discontinuità dei fronti urbani non occludendo i varchi e le visuali panoramiche verso il mare;</li> <li>- definiscono nel dettaglio gli interventi per l'accessibilità all'arenile sia per gli accessi esistenti che per quelli di progetto.</li> </ul> <p><b>h</b> – Le disposizioni già ampiamente indicate nelle tabelle precedenti rispondono alle prescrizioni indicate a questo punto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- gli interventi ammessi sulle strutture balneari e di servizio, attraverso opere che vanno fino alla sostituzione edilizia, sono finalizzati alla riqualificazione ed al miglioramento dell'offerta turistica;</li> <li>- gli interventi di cui sopra non potranno interessare i varchi visivi esistenti ed è garantita in ogni caso la salvaguardia ambientale;</li> <li>- la possibilità di ampliamento delle strutture, da eseguire con modalità e materiali conformi alle indicazioni del P.I.T., non supera il 10% della S.c.</li> </ul> <p><b>n</b> – Le disposizioni già ampiamente indicate nelle tabelle precedenti rispondono alle prescrizioni indicate a questo punto.</p> <p><b>s – t</b> – Le prescrizioni indicate a questi punti, pur non essendo state trattate nel dettaglio, sono ricomprese nel riferimento esplicito inserito al comma 4 dell'Art.94 – Finalità e obiettivi" che recita: "Gli obiettivi e le prescrizioni del P.I.T. REGIONE TOSCANA, con particolare riferimento al Sistema Costiero 6 Golfo di Follonica e relativamente alle tutele delle risorse di cui al successivo Capo II e Capo III, sono assunte come vincolanti".</p> <p>:</p>

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 non potranno essere collegati alle reti di urbanizzazione principale con opere a carattere permanente, ma potranno essere dotati soltanto di impianti tecnologici di tipo precario.

***o – omissis***

***p – omissis***

***q – omissis***

***r – omissis***

***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 – omissis***

***Nota:*** quanto ai punti indicati con le lettere ***b-c-f-e-i-l-m-o-p-q-r*** (omissis) non è stato trattato in quanto trattasi di prescrizioni che non hanno influenza sui territori costieri.

**OBIETTIVI PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE DETTATI DAL P.I.T.  
REGIONALE DISCIPLINA D'USO**

	<b>Strutture del paesaggio e obiettivi con valore di indirizzo</b>	<b>Prescrizioni</b>	<b>Coerenze</b>
<b>1</b>	<b>Struttura idrogeomorfologica</b> 1.a.1. Tutelare la conformazione geomorfologica del territorio con particolare riguardo all'ambiente costiero e ai residui di sistemi dunali e di aree umide retrodunali	1.c.1. Sono da escludere tutti gli interventi suscettibili di innescare o aumentare i fenomeni di erosione della costa.	<i>LA VARIANTE, MANTENENDO LE DISPOSIZIONI ORIGINARIE ED INSERENDO RIFERIMENTI DI RICHIAMO AL P.I.T./P.P.R., SI E' FORMATA IN COERENZA AGLI OBIETTIVI ED ALLE PRESCRIZIONI CHE SONO INDICATI NELLA DISCIPLINA D'USO PER LA TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLE STRUTTURE DEL PAESAGGIO.</i>
<b>2</b>	<b>Struttura eco sistemica/ambientale</b> 2.a.1. Mantenere e migliorare l'integrità e la continuità ecologica del sistema costiero sabbioso (arenile, anteduna, duna mobile e fissa) e dei suoi importanti habitat dunali 2.a.2. Mantenere e migliorare l'integrità e qualità delle formazioni forestali costiere sia autoctone (leccete, boschi planiziani) che di origine antropica (pinete) 2.a.5. Tutelare integralmente i relittuali ambienti dunali e retrodunali frammentati nella matrice edificata, al fine di mantenere e rafforzare le connessioni naturali, riducendo l'effetto barriera dell'edificato costiero che interessa la parte sud-orientale del vincolo 2.a.6. Ridurre/contenere gli impatti sulla fascia costiera legati alla diffusione di specie vegetali aliene	2.c.1. Non sono ammessi interventi in grado di aumentare i fenomeni di erosione costiera o di compromettere l'integrità del sistema costiero dunale. 2.c.4. Nella realizzazione di impianti di illuminazione deve essere conseguita la massima riduzione dell'inquinamento luminoso 2.c.5. Non sono ammessi interventi in contrasto con le misure di conservazione di cui alla specifica normativa in materia. 2.c.6. Non sono ammessi interventi sui sistemi vegetali che possano compromettere la conservazione delle pinete litoranee storiche o che possano determinare l'impermeabilizzazione delle aree libere.	
<b>3</b>	<b>Struttura antropica</b> 3.a.2. Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica e edilizia non compromettano gli elementi strutturanti il paesaggio, concorrono alla qualificazione degli insediamenti esistenti, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica 3.a.4. Mantenere gli accessi pubblici al mare.	3.c.3. 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 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. 3.c.4. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato. 3.c.7. Non sono ammessi interventi che possano impedire o limitare gli accessi pubblici al mare.	
<b>4</b>	<b>Elementi della percezione</b> 4.a.1. Salvaguardare e valorizzare le visuali panoramiche che si aprono da e verso la costa	4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio. 4.c.2. E' da escludere l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabile per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare le visuali panoramiche. 4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista accessibili al pubblico.	

## **VARIANTE 6 AL R.U. “Modifica delle NTA del TITOLO VI – Il Mare e la costa”**

**NORME PER L'ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO** (estratto del Titolo VI dall'art.93 all'art.115 - norme variate) – sovrapposizione tra vigente e variato

si evidenzia in carattere ~~barato~~ le parti eliminate e in carattere sottolineato corsivo rosso le parti aggiunte.

#### Estratto dall'art.93 all'art115

## **TITOLO VI – IL MARE E LA COSTA**

### **CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **Art.93 – Definizione e contenuti**

1. Le presenti norme disposizioni si applicano all'Unità Territoriale Organica Elementare della Costa, descritta all'art.69 delle norme del per quanto riportato nel Piano Strutturale e ivi rappresentata alla Tavola 31.

- al Sistema della Costa – Sub-sistema degli Arenili, come descritto agli articoli 50 e 51 delle Norme;
- al Sistema del Mare – Sub-sistema del mare territoriale, come descritto agli articoli 53 e 54 delle Norme;
- all'Unità Territoriale Organica Elementare della Costa (U.T.O.E.), descritta all'art.69 66 delle Norme del Piano Strutturale e ivi rappresentata alla Tavola 31.

2. L'U.T.O.E. della Costa è l'area dove sono prevalenti le funzioni legate al turismo balneare, caratterizzata dalla presenza di stabilimenti balneari e di fabbricati a destinazione alberghiera, dove sono presenti vincoli sovraordinati rilevati nel Piano Strutturale alla Tav.10/a ~~in~~ e dal P.I.T. :

a) beni paesaggistici artt. 136 e 157 Codice del paesaggio:

- vincolo paesaggistico (ex Legge n. 1497/39) di cui ai

1. D.M. 22/02/1958 pubblicato sulla G.U. n. 56 del 05/03/1958 (Pineta di Ponente)

2. D.M. 24/06/1959 pubblicato sulla G.U. n. 170 del 18/07/1959 (Pineta di Levante)

3. D.M. 20/09/1962 pubblicato sulla G.U. n. 250 del 05/10/1962 (Prato Ranieri).

- vincolo paesaggistico;

b) beni paesaggistici art. 142 Codice del paesaggio:

- aree tutelate per legge (ex Legge n. 431/85) di cui alla

lettera a ) i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare.

c) vincolo idrogeologico istituito con il R.D.L. 30 dicembre 1923 n. 3267.

3. Le invarianti strutturali specifiche dell'U.T.O.E. che derivano dal Piano Strutturale sono costituite:

- per l'U.T.O.E. della Costa dai percorsi pedonali che costituiscono il collegamento al mare, descritti all'art.61 delle presenti norme;

- per il Sub-sistema del mare territoriale dalla estensione della prateria di posidonia oceanica.

4. Le presenti norme, in attuazione della Legge 03.01.2005 n.1 Regionale n. 65/2014 assumono anche la valenza di Piano di Utilizzazione degli Arenili ai sensi e per gli effetti dell'articolo 6, 3° comma del D.L.05.10.1993 n.400 convertito con modificazioni nella Legge 04.12.1993 n.494 e s.m.i.

#### **Art.94 – Finalità e obiettivi.**

1. Le presenti norme, in attuazione del Piano Strutturale perseguono principalmente i seguenti obiettivi:

- consentire l'esecuzione degli interventi per la difesa della costa dall'erosione marina, anche attraverso la disciplina inerente l'uso di tecniche per il ripascimento degli arenili, mediante l'azione coordinata di intervento con barriera a mare purché coerenti con quanto previsto dal Piano Regionale di Gestione Integrata della Costa ai fini del riassetto idrogeologico;
- consentire gli interventi finalizzati a riorganizzare e riqualificare gli stabilimenti balneari e le concessioni sulle aree demaniali marittime nella loro estensione e consistenza;
- consentire gli interventi al fine di riqualificare il sistema di accoglienza esistente ai vari livelli;
- consentire gli interventi per la riqualificazione del patrimonio edilizio rappresentato dal caratteristico insieme delle "baracche" di ponente e levante, attraverso la definizione puntuale degli interventi ammessi e delle destinazioni d'uso compatibili.

- costituire il quadro di indirizzo ed il riferimento normativo per l'esercizio della funzione relativa alla gestione amministrativa del Demanio Marittimo e dell'arenile comunale definendo principi, criteri e modalità per la concessione temporanea dei beni Demaniali e dell'arenile comunale stesso, valorizzandoli per servizi pubblici, per servizi ed attività portuali e produttive e per l'esercizio di attività con finalità turistico ricreative;
- garantire la fondamentale esigenza di tutela e salvaguardia di quei tratti di costa nei quali la conservazione delle risorse naturali è considerata fattore strategico sia ai fini della difesa fisico morfologica che per lo sviluppo della stessa attività turistica;
- garantire il corretto equilibrio tra le aree concesse a soggetti privati e gli arenili di libero uso anche attraverso l'individuazione e la collocazione dei varchi necessari per garantire il libero transito da e verso le aree demaniali marittime;
- Potenziamento e razionalizzazione degli spazi a partire dalle strutture nautiche esistenti, sia a terra che a mare, al fine di salvaguardare la nautica minore;

2. Gli attuali utilizzi presenti sulle aree demaniali marittime e sull'arenile comunale in contrasto con le indicazioni spaziali, tipologiche e strutturali indicate nelle tavole di riferimento e le relative norme di Regolamento, concretizzano la fattispecie per la revoca della concessione prevista ai sensi dell'articolo 42, 2° comma del Codice della Navigazione.

3. Tutti i progetti per la realizzazione di punti di ormeggio per le imbarcazioni, elaborati in attuazioni delle presenti previsioni del Regolamento Urbanistico, dovranno prioritariamente:

1. valutare l'incidenza sul sistema di difesa dall'erosione dell'arenile;
2. valutare l'incidenza sul sistema di difesa del mare dall'inquinamento;
3. valutare i sistemi di difesa per la sicurezza della Balneazione;
4. Ove previsto, in relazione alle disposizioni generali, contenere specifica valutazione dell'eventuale incidenza sul sistema infrastrutturale e su quello delle aree di parcheggio.

*4. Gli obiettivi e le prescrizioni del P.I.T. REGIONE TOSCANA, con particolare riferimento al Sistema Costiero 6 Golfo di Follonica e relativamente alle tutele delle risorse di cui ai successivi Capo II e Capo III, sono assunte come vincolanti.*

#### **Articolo 95 – Valenza programmatica del Regolamento Urbanistico per le aree del Demanio Marittimo e dell'arenile comunale e Ambito di applicazione**

1. L'attuazione delle previsioni urbanistiche riportate nel Regolamento urbanistico è da ritenersi di interesse pubblico di tutta la collettività e quindi di obiettivo per il raggiungimento di un miglioramento della qualità della vita del territorio comunale per tutti i cittadini attraverso la riqualificazione dell'ambiente costiero e di conseguenza della offerta turistica

2. Per le aree demaniali marittime e gli arenili comunali, la pianificazione urbanistica detta le destinazioni d'uso e la consistenza orientata a garantire il giusto equilibrio tra le esigenze del pubblico uso delle spiagge e del mare territoriale, identificando le aree su cui è possibile concedere l'occupazione e l'uso, anche esclusivo, e quelle destinate al libero utilizzo della collettività.

3. Le presenti norme, nell'assumere riferimenti per le localizzazioni e le perimetrazioni, utilizzano per alcuni siti le attuali denominazioni derivanti dalla gestione in corso (ad esempio Camping Tahiti, Villaggio Golfo del Sole, Il Boschetto, etc.), che potrebbero nel tempo modificarsi per rititolazione delle attività da parte dei soggetti gestori.

4. Senza che ciò costituisca variante, le denominazioni contenute nelle presenti norme potranno in qualunque momento essere modificate, purché non siano modificati i dati localizzativi a cui si riferivano le denominazioni stesse.

5. La disposizione sopra indicata è applicabile anche per gli stabilimenti balneari e per ogni altra denominazione usata come riferimento localizzativo nella disciplina degli arenili contenuta nel presente articolo.

6. Sono sempre fatti salvi gli usi legittimi in atto. Inoltre, quando le presenti norme fanno riferimento a volumetrie esistenti, si intendono sempre, anche se non esplicitamente indicato, le volumetrie legittimamente esistenti che discendono da titoli abilitativi rilasciati ai sensi delle leggi vigenti.



## **CAPO II – TUTELA DELLE RISORSE IDRICHE E DEI SISTEMI VEGETAZIONALI DEGLI ARENILI**

### **Art.96 – Tutela delle risorse idriche**

Ogni intervento di ristrutturazione urbanistica, di ampliamento dei volumi esistenti, di nuovo impianto per la balneazione, la ricettività e la nautica ammesso dalle presenti norme, è soggetto ad una preventiva verifica del bilancio idrico esistente e delle soluzioni adottate per l'approvvigionamento idrico.

2. Le aree occupate da corpi d'acqua sono tutelate ai fini del rispetto del sistema del deflusso idrico.

3. Nell'ambito della presente U.T.O.E. è sempre vietato il prelievo di acqua dalle falde e di norma non è ammessa la manomissione o modifica delle foci dei corsi d'acqua esistenti salvo diversa previsione dei Piani Attuativi del presente regolamento urbanistico, qualora sia dimostrata la loro assoluta necessità per la corretta esecuzione degli interventi previsti, previo superamento delle procedure di verifica di impatto ambientale previste dalla legislazione vigente.

### **Art.97 – Tutela dei sistemi idrogeopedologici**

1. Le condizioni riportate dalla Relazione Geologica di supporto al Regolamento Urbanistico sono prescrittive per l'attuazione degli interventi edilizi e opere ammesse dalle presenti norme.

2. Oltre a quanto riportato nelle disposizioni del comma precedente, allo scopo di incrementare la tutela ambientale e qualitativa del patrimonio edilizio è stabilito:

- il divieto di realizzare volumi seminterrati e interrati nelle aree incluse nella presente U.T.O.E., salvo per la realizzazione di volumi tecnici per depositi per l'approvvigionamento idrico e per la sicurezza antincendio; quest'ultimi dovranno essere completamente interrati e laddove possibile previsti in aree esterne alla duna anche in aree pubblica;
- di ammettere esclusivamente le opere di conservazione e di ripristino degli assetti morfologici e vegetazionali, nella fascia litoranea costituita dalla spiaggia e dalla prima duna, o dai primi sedimenti dunali,
- di ammettere gli interventi finalizzati alla difesa dall'insabbiamento delle foci dei corsi d'acqua;
- di ammettere gli interventi finalizzati al ripascimento ed alla manutenzione ordinaria degli arenili per come definita dalle disposizioni di settore;

### **Art.98 – Tutela degli arenili, delle dune e delle spiagge**

1. Gli interventi a difesa della linea di costa dai fenomeni erosivi non devono compromettere la leggibilità del paesaggio costiero, in particolare devono salvaguardare i sistemi dunali e retrodunali.

2. Sono vietati, per qualunque finalità, i prelievi di sabbia dai sistemi dunali, così come tutte le attività che apportino modificazioni a tali sistemi, a tutte le emergenze di interesse geomorfologico, di rilevanza paesaggistica e/o scientifica, alle formazioni vegetazionali di rilevanza ambientale.

E' vietata la delimitazione di cordoni dunali attraverso recinzioni, muretti di cemento e comunque ogni e qualsiasi intervento che preveda opere di fondazione di qualunque tipo.

3. E' sempre ammessa la realizzazione di recinzioni per le aree di duna mobile ai fini della tutela ambientale con l'uso di tecniche e metodologie naturalistiche, senza l'uso di cemento e calcestruzzo, salvo l'uso per scivoli e passaggi nel caso di obblighi imposti dalle leggi per il rispetto delle prescrizioni di accessibilità al pubblico demanio per i disabili.

4. Il prelievo di sabbia dalla battigia è ammesso esclusivamente per modiche quantità e comunque in esecuzione di progetti ed attività finalizzati alla difesa del litorale quali opere di manutenzione ordinaria degli arenili debitamente approvati dalle autorità amministrative competenti.

5. Nel caso di interventi predisposti dall'Amministrazione Comunale per la salvaguardia e la tutela di questa risorsa, con l'approvazione del progetto dell'opera pubblica, le aree interessate saranno soggette al vincolo preordinato all'espropriazione per l'acquisizione al patrimonio indisponibile dell'Ente da attuarsi con la dichiarazione di pubblica utilità a termini della legislazione vigente in materia.

6. Dove vi è presenza di pini prossimi all'arenile e il dislivello tra questo e la duna consolidata è di almeno 60 cm., tale da non permettere la realizzazione di interventi di sostegno della duna stessa con tipologia di ingegneria naturalistica, si ammette la realizzazione di piccoli muretti in tufo di contenimento.

#### **Art.99 – Tutela dei sistemi vegetazionali**

1. Nei complessi vegetazionali naturali e artificiali, *questi ultimi definiti all'Art. 102 come "giardino del mare"*, di interesse ambientale e paesaggistico, pubblici o privati, gli interventi devono assicurarne la conservazione e la tutela tendendo alla ricostruzione della vegetazione in equilibrio con l'ambiente e favorendo la diffusione delle specie tipiche locali.

2. Per i sistemi vegetazionali si stabiliscono le seguenti norme:

- conservazione della flora arbustiva, della macchia, della flora arborea e degli elementi floristici minori, delle sabbie litoranee, delle dune e delle scogliere;
- conservazione delle pinete costiere;
- divieto di essenze estranee e infestanti;
- reimpianto delle specie tipiche locali per la ricostruzione della vegetazione mancante.

3. Per ogni intervento di manutenzione e/o ristrutturazione dei complessi vegetazionali si dovrà provvedere alla sostituzione della flora non tipica con quella locale.

## CAPO III – TUTELA DEL SISTEMA DI ACCESSIBILITÀ AL MARE

### Art.100 – Il Sistema di accessibilità al mare.

1.Il sistema dell'accessibilità comprende in via generale:

- Il sistema delle piste ciclabili;
- Il sistema dei percorsi pedonali paralleli alla fascia costiera;
- Il sistema dei percorsi di attraversamento per l'accesso agli arenili e al mare;

2.Con riferimento a quanto già precisato, all'art. 61 delle presenti norme, i percorsi di attraversamento per l'accesso agli arenili e al mare, sono distinti in esistenti e di progetto.

~~2.1 Quelli esistenti, laddove indicati come invariante strutturale, dovranno essere tutelati e conservati; anche perché nella maggior parte dei casi costituiscono unici accessi agli arenili e al mare utilizzabili non solo come connessione di passaggio ma anche per motivi di sicurezza o pronto soccorso. I percorsi nuovi, sono indispensabili al fine di garantire nuovi tracciati in prossimità di ambiti della costa carenti o addirittura completamente sprovvisti. In taluni casi, la realizzazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico è subordinata all'obbligo della realizzazione dei nuovi percorsi anche attraverso la stipula di specifico atto d'obbligo o convenzione che ne garantisca l'uso pubblico. su di essi non sono ammessi interventi che ne alterino o modifichino, anche parzialmente, le dimensioni e lo sviluppo in pianta. Tali accessi potranno essere migliorati, anche ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche, solo attraverso progetti d'opera pubblica redatti dal Comune, ovvero con interventi dei privati interessati come riportato al comma 3, attraverso specifiche convenzioni con l'Amministrazione Comunale.~~

~~2.2.I percorsi nuovi, indispensabili al fine di garantire nuovi tracciati in prossimità di ambiti carenti o sprovvisti, costituendo anch'essi invariante strutturale non saranno assoggettabili ad interventi successivi che ne alterino o modifichino, anche parzialmente, le dimensioni e lo sviluppo in pianta. Tali accessi dovranno essere mantenuti, conservati e tutelati.~~

~~3.Tali percorsi costituiscono, costituendo invariante strutturale, e su di essi non è ammesso alcun intervento edilizio successivo che alteri, ostruisca o modifichi, anche parzialmente le misure ed il numero degli accessi al mare. Tali accessi potranno essere migliorati o adeguati solo per il rispetto della normativa per il superamento delle barriere architettoniche di cui alla L.13/89 e s.m.i. potranno essere realizzati anche con interventi dei privati interessati solo attraverso specifiche convenzioni con l'Amministrazione Comunale, o atti unilaterali d'obbligo, che ne garantiscano la corretta esecuzione e la successiva manutenzione, conservazione e tutela. Al Capo V del presente Titolo sono riportati gli obblighi per i privati nel caso di interventi negli ambiti di proprietà.~~

4.Tutti gli interventi per il nuovo inserimento o modifica del sistema di accessibilità al mare non dovrà investire tratti di duna mobile e la realizzazione degli interventi dovrà seguire i criteri di esecuzione successivamente specificati.

5.La previsione degli accessi pedonali al mare sarà finalizzata prioritariamente al recupero e riutilizzazione di tracciati esistenti, alla ricostituzione del tratto di cordone dunale mancante o eroso ed alla puntualizzazione degli interventi di protezione con materiali naturali, alla previsione di adeguate sue delimitazioni e misure atte ad impedirne il calpestio. Le pavimentazioni non dovranno in alcun caso comportare impermeabilizzazione dei suoli.

6.Di norma il sistema degli accessi dovrà essere localizzato nella fascia più interna rispetto alla linea costiera delle aree a destinazione turistico-ricettiva e per la balneazione e la nautica. Le penetrazioni in direzione ortogonale alla linea di costa, sono consentite fino al limite delle dune. I passaggi pedonali dovranno seguire l'andamento discontinuo delle dune ed il loro andamento planimetrico non potrà avere andamento perpendicolare alla linea di costa. Si preferirà la sistemazione del fondo con doghe di legno appoggiate al suolo.

7.Ai fini della miglior fruizione delle aree costiere, e in relazione ai diversi tipi di attività che vi si svolgono, sono previste opere per la realizzazione e la sistemazione di percorsi pedonali e ciclabili separati e protetti dal traffico meccanizzato, parallelamente alla linea di costa, attrezzati e arredati in conformità alla loro destinazione d'uso.

8.La realizzazione dei percorsi pedonali dovrà essere attuata con il criterio dell'intervento leggero, il che implicherà un miglioramento del fondo stradale e/o di un suo adeguamento con la realizzazione di un manto in materiale permeabile e la sua delimitazione attraverso bordi e cordoli, senza risalto sul terreno.

9.Nel caso di interventi predisposti dall'Amministrazione Comunale per la salvaguardia e la tutela di questa risorsa, con l'approvazione del progetto dell'opera pubblica, le aree interessate saranno soggette al vincolo preordinato all'espropriazione per l'acquisizione al patrimonio indisponibile dell'Ente da attuarsi con la dichiarazione di pubblica utilità a termini della legislazione vigente in materia.

## CAPO IV – L'ARENILE

### Art.101 – Articolazione dell'arenile in settori omogenei.

1.L'arenile è articolato in settori omogenei di riferimento, perimetinati nelle tavole, funzionali al riconoscimento di porzioni territoriali dalle caratteristiche simili e ricorrenti sia per lo stato attuale che per le destinazioni ammesse.

2.I settori omogenei sono in totale dodici. La sottozonizzazione degli arenili, di seguito descritta con sigle individuabili nelle tavole, è funzionale alla disciplina degli usi e degli interventi ammissibili, contenuta nel presente articolo.

3.Con riferimento a quanto sopra specificato, sono individuate e definite:

#### **- LU (aree a libero uso)**

quelle aree dove l'utilizzazione dell'arenile è permesso ai cittadini in forma gratuita senza che ne possa essere inibito l'accesso, nel rispetto delle disposizioni generali di salvaguardia e tutela, e dove l'Amministrazione predisporrà i servizi pubblici necessari.

#### **- AGP (aree di gestione pubblica)**

quelle aree dove l'utilizzazione dell'arenile è permesso per attività di interesse generale le stesse sono svolte direttamente dall'Amministrazione o gestite da privati per mezzo di appositi atti rilasciati dall'Amministrazione medesima, fermo restando l'intestazione esclusiva della concessione demaniale marittima in capo all'Amministrazione Comunale.

#### **- SB (stabilimenti balneari)**

quelle aree, individuate dalle presenti norme, dove l'utilizzazione dell'arenile demaniale è permesso in stretto collegamento con le strutture turistiche prospicienti e di quelle integralmente insistenti sul Demanio marittimo, in possesso dei requisiti minimi previsti dalla L.R.T. n.42/00 e s.m.i..

#### **- AC (aree di servizio per strutture ricettive e associazione a carattere sociale)**

quelle aree, individuate dalle presenti norme, dove l'utilizzazione dell'arenile è permesso in collegamento esclusivo a strutture turistico-ricettive e per associazioni di carattere sociale senza scopo di lucro che utilizzano la spiaggia per le attività statutarie di tipo associativo.

~~Il Regolamento per la gestione~~ **L'autorizzazione** del Demanio Marittimo, **necessaria per l'utilizzo dell'arenile**, individuerà le tipologie turistico-ricettive, tra quelle classificate dalla legislazione regionale vigente, per le quali è ammesso il rilascio della concessione per l'uso delle aree demaniali e quelle per le quali sarà prevista la revoca in caso di trasformazione della utilizzazione della struttura ricettiva.

#### **AAS (aree attrezzate di servizio per la nautica, gli sport nautici e le attività ricreative)**

quelle aree dove l'utilizzazione dell'arenile demaniale marittimo è permesso esclusivamente per lo svolgimento di attività riferite alla nautica da diporto, alla nautica sociale, allo svolgimento di sport acquatici e del mondo sportivo nautico in genere o per attività ricreativo – balneari per determinate categorie, anche con funzioni di servizio alla spiaggia LU

#### **ASA (aree di salvaguardia ambientale)**

quelle aree dove sono presenti cordoni dunali originali o in via di ricostituzione, residui di duna originaria da salvaguardare o dove è necessaria la ricostituzione integrale della duna costiera e della sua vegetazione al fine di mantenere la peculiare tipologia vegetazionale marina di prossimità dell'arenile.

### Art.102 – Le disposizioni comuni per l'arenile.

1.Di seguito sono riportate le disposizioni comuni per l'arenile che consistono in una serie di definizioni e norme tecniche ritenute fondamentali al fine della organica progettazione degli interventi ammessi nell'ambito della presente U.T.O.E. Tali disposizioni sono state riassunte in:

- Procedimenti e opere ammesse;
- Definizioni principali;
- Regole generali;
- Servizi minimi e requisiti per le spiagge libere;
- Servizi minimi e requisiti per le aree di gestione pubblica;
- Quantità e requisiti dimensionali delle componenti e dei servizi degli stabilimenti balneari;
- Quantità e requisiti dimensionali delle componenti e dei servizi delle aree in concessione a strutture ricettive e associazioni a carattere sociale;
- Quantità e requisiti dimensionali delle componenti e dei servizi per le aree attrezzate di servizio-per la nautica, gli sport nautici e le attività ricreative anche con funzioni di servizio spiaggia di LU

**a) Procedimenti e opere ammesse:**

Salvo diverse specifiche disposizioni contenute nelle presenti norme, alla disciplina per settori, ogni intervento ammesso è soggetto alla presentazione di un progetto che sempre sia riferito all'intera unità di intervento rappresentata dall'area su cui insiste la previsione di Piano, non essendo ammessa la loro attuazione parziale.

La proposta progettuale dovrà essere comprensiva delle sistemazioni ambientali oltre che delle opere edilizie e delle indicazioni circa smaltimenti, approvvigionamenti nonchè materiali, tecniche costruttive e finiture. Il progetto dovrà essere corredato di atto d'obbligo per quanto riferito a sistemazioni ambientali, o altre opere di interesse collettivo.

Le unità di intervento daranno atto del settore di riferimento entro cui si collocano, verificando gli effetti indotti sull'intero settore.

Le proposte progettuali per la realizzazione degli interventi di attuazione delle previsioni urbanistiche per le strutture balneari di qualsiasi tipologia o utilizzo ammissibile devono attenere all'intera area che il Piano urbanistico di riferimento disciplina, non essendo ammessa la loro attuazione parziale.

Il soggetto promotore deve avere la disponibilità, con qualunque titolo idoneo al possesso continuato, di tutte le aree, siano esse pubbliche o private, comprese nelle unità di intervento identificata dalla pianificazione urbanistica.

Le modalità di realizzazione delle recinzioni invernali anti-intrusione definite nell'ordinanza demaniale. Per le recinzioni è vietato l'utilizzo di materiali da cantiere, o di tipo agricolo e.

Le modalità di realizzazione delle recinzioni invernali anti-intrusione per gli stabilimenti balneari e le aree attrezzate di servizio, con riferimento al contesto ambientale ed al fine di mantenere il decoro integrale dell'arenile, non devono compromettere la leggibilità del paesaggio costiero e sono saranno definite con nell'ordinanza demaniale. Dovranno essere realizzate con materiali idonei all'ambiente di riferimento senza possibilità di delimitare l'arenile in concessione a qualunque titolo, da collocarsi in assoluto aderenza allo struttura fisso delle strutture balneari e delle aree attrezzate (max. 1,5 metri di distanza). Per le recinzioni è comunque vietato l'utilizzo di materiali da cantiere o recinzioni di tipo agricolo utilizzate per la rimessa di animali da cortile (cannucciato o rete maglia sciolta). L'ordinanza demaniale potrà, anche con riferimento al contesto ambientale di riferimento, aggiungere ulteriori prescrizioni alle modalità di recinzione degli stabilimenti balneari, al fine di mantenere il decoro integrale dell'arenile anche nel periodo invernale e dovranno essere poste a non più di ml. 1,50 dalle strutture fisse.

**b) Definizioni principali:**

Si definisce:

- la profondità di riferimento dell'arenile come la media della sua larghezza misurata dalla linea di battigia alla linea di stacco a monte della spiaggia, al netto della fascia di rispetto di 5 metri dalla battigia stessa.
- lo sviluppo longitudinale è la somma delle come lo sviluppo del fronte soggetto ad intervento unitario.

Si definiscono cabine e docce:

- di tipo a) quelle con superficie utile minima di 1,00 mq. e lato minore non più piccolo di 0,90 m.;
- di tipo b) quelle con superficie utile minima di 1,80 mq. e lato minore non inferiore a 1,20 m.

**c) Regole generali:**

1.L'arenile comprende fasce diverse, che i progetti di ristrutturazione e di nuova costruzione dovranno dettagliare:

- una fascia comprendente l'area sabbiosa prossima al mare, libera o attrezzata, destinata all'attività estensiva della balneazione e delle attività di servizio alla nautica ad essa collegate.
- una fascia formata dai diversi tipi di duna o sedimento di duna, anche superstite, da salvaguardare e tutelare e, ove possibile, ricostituire. Tale fascia deve essere intesa quale ambito per la definizione di un'area non occupata dalle attrezzature dell'attività degli stabilimenti balneari da dedicare a "giardino del mare" che oltre che permettere il recupero della vegetazione deve consentire la libera visuale sul mare.
- fascia delle attrezzature per la balneazione dove potranno essere realizzati gli interventi ammessi dalle presenti norme.

**2.Gli elementi di servizio di cui al presente Capo devono essere realizzati nel rispetto degli obiettivi e delle prescrizioni del P.I.T. REGIONE TOSCANA, con particolare riferimento al Sistema Costiero 6 Golfo di Follonica.**

**3.I servizi igienici (w.c.), esclusi quelli per disabili, dovranno avere una superficie utile minima di 1,40 mq. e il lato minore non deve essere più piccolo di 1 m.**

**d) Servizi minimi e requisiti per le spiagge libere (LU) e le Aree di Gestione Pubblica (AGP)**

1.Le spiagge destinate al Libero Uso e gli arenili di gestione pubblica rappresentano la manifestazione completa dell'interesse pubblico alla utilizzazione sociale e collettiva della spiaggia demaniale.

2.Le aree potranno essere attrezzate con i servizi utili per la riqualificazione della offerta turistica, previa predisposizione di un progetto di opera pubblica ai sensi della normativa vigente ~~redatto con i vincoli e le limitazioni di materiali e tipologie. Per le finalità di cui sopra, sono ammesso opere edili finalizzate alla realizzazione di quali, a titolo esemplificativo, cabine per i servizi essenziali di doccia e wc., dimensionati per disabili~~, per l'uso pubblico.

3.Il servizio di w.c. per le spiagge libere si intende esistente se almeno nel raggio di m. 150 risulta disponibile un servizio igienico ad uso pubblico, opportunamente segnalato sulla spiaggia libera, anche situato all'interno di stabilimenti balneari o altra struttura a gestione pubblica o privata.

**e) Quantità e Requisiti dimensionali delle componenti e dei servizi degli stabilimenti balneari (SB), delle componenti e dei servizi afferenti:**

1.Gli stabilimenti balneari, con i loro ingombri volumetrici, i percorsi necessari all'accesso anche ai vari servizi con le superfici coperte aperte, non possono avere uno sviluppo longitudinale lineare complessivo sulla direttrice del mare in misura maggiore all' 80% della lunghezza della linea di battigia di pertinenza, e non devono impegnare una profondità ortogonale, rispetto alla linea del mare, maggiore del ~~25%~~ ~~35%~~ della profondità di riferimento e comunque non oltre ml.12 ~~15~~. Il rimanente 20% del fronte mare di pertinenza sarà obbligatoriamente destinato a "giardino del mare" nel rispetto di quanto riportato all'Art. 99.

2.Per gli stabilimenti balneari realizzati in tratti di arenile posti all'interno di gruppi e ~~di~~ edifici, e ~~ed~~ a questi adiacenti, non vi sono limitazioni allo sviluppo longitudinale ~~mentre il limite della profondità ortogonale è pari al 35% della profondità di riferimento e comunque non oltre ml.15.~~

3.La fascia longitudinale che deve essere contenuta nella larghezza del ~~25~~ ~~35%~~ della profondità di riferimento può staccarsi dalla linea di inizio della medesima, di solito coincidente con il marciapiede della strada litoranea di una distanza fino a 7 metri. ~~Il bagno~~ Lo stabilimento balneare può quindi essere collocato arretrato rispetto alla linea di stacco e può essere servito da un percorso di accesso, anche coperto, non più largo di 2,5 m., collocato oltre la fascia del ~~25~~ ~~35%~~.

4.I fabbricati devono essere ad un solo piano fuori terra, di altezza massima di m. ~~2,30~~ ~~3,30~~ dal piano terra di calpestio all'intradosso ~~del colmo~~ di copertura (orditura principale); e di m. ~~3,30~~ all'eventuale colmo ~~intradosso dell'orditura principale~~; la pendenza della copertura dovrà permettere una altezza media interna massima di ml. 2,80 per singolo vano ove necessario dalle disposizioni sanitarie e non derogabile.

5.Il piano di calpestio non può superare una altezza massima di cm.30 dal punto più basso del piano della spiaggia su cui appoggia.

6.Una eventuale maggiore sopraelevazione è consentita solo per protezione indispensabile dal mare, e viene recuperata dalle altezze massime interne. L'altezza massima complessiva non può mai superare i ~~2,60 m. all'intradosso della copertura~~ e i 3,60 m. all'intradosso del colmo.

7. Non è ammesso realizzare il piano di calpestio nei settori di spiaggia già rialzati e costituiti da dune consolidate.

8. Per ogni stabilimento balneare devono essere assicurati i requisiti minimi previsti dall'art. ~~24 del D.P.G.R. 7 agosto 2007 n. 46/R.~~ 44 del D.P.G.R. 24 settembre 2013, n. 52/R.

~~10.9.~~ I w.c., le docce e le cabine devono avere aperture di almeno 0,5 mq. (anche protette da persiane) per la ventilazione, o disporre di ventilazione forzata per permetterne il ricambio d'aria.

~~11.10.~~ L'altezza media minima interna di wc, cabine e docce e di altri servizi deve essere di m.2,10 e non superare comunque i 2,40 m..

~~12.11.~~ Le coperture del tipo veranda afferenti la superficie coperta aperta devono avere altezza media minima di 2,20 m. e la minor altezza non inferiore a m.2,10.

~~13.12.~~ I percorsi per l'accesso ai servizi, wc, cabine e docce devono avere larghezza non inferiore a 0,90 m., o a m.1,20 nel caso di porte contrapposte.

~~14.13.~~ Le cabine e le docce di tipo b) devono essere presenti nel numero minimo di una per ogni struttura.

Per l'accesso a cabine e docce di tipo b) le larghezze devono essere non inferiori a m.1,20 e a m.1,50 nel caso di porte contrapposte.

~~15.14.~~ La dimensione degli spazi chiusi per la distribuzione, la somministrazione di alimenti o tavola calda degli stabilimenti balneari è quella definita dalla normativa sanitaria.

~~16.15.~~ Deve essere prevista la installazione di un gruppo di contenitori attrezzati per la raccolta differenziata.

~~17.16.~~ E' ammessa l'installazione di volumi tecnici fuori terra debitamente schermati e integrati nelle attività dello stabilimento. La schermatura e l'integrazione dei volumi tecnici potrà avvenire anche contenendo i volumi tecnici all'interno di cabine.

**f) Quantità delle componenti e dei servizi delle Aree in Concessione (AC) di servizio per strutture ricettive e associazioni senza scopo di lucro**

1. Le strutture turistico ricettive che rientrino tra quelle ammesse e che utilizzino per fini balneari aree in concessione per la posa di ombrelloni, poste ad una distanza superiore a mt. 200 dall'arenile, dovranno obbligatoriamente dotare queste ultime, per ogni fronte mare di 30 ml. o minore (le aree AC con fronte superiore a 30 ml. raddoppiano obbligatoriamente le dotazioni), dei seguenti servizi:

- due w.c. chimici di cui 1 fruibile da disabili, aperto anche al pubblico uso, dimensionati secondo quanto riportato al precedente punto c);

- una doccia fredda senza possibilità d'uso di saponi;

- un ripostiglio per gli accessori obbligatori con superficie massima di mq.10.00.

- sei cabine spogliatoio del tipo b) di cui al precedente punto ~~f) b).~~

- un gruppo di contenitori attrezzati per la raccolta differenziata;

2. I suddetti servizi dovranno essere realizzati con strutture a carattere temporaneo per il solo utilizzo stagionale.

3. Gli alberghi o altre strutture ricettive di qualunque tipo, poste ad una distanza inferiore a mt. 200 dall'arenile, che utilizzino a fini balneari aree in concessione per la posa di ombrelloni, non potranno installare nessun manufatto ancorché temporaneo.

4. Nel caso di aree in concessione ad associazioni senza scopo di lucro, che svolgono l'attività di balneazione per i soli soci, sarà ammessa l'installazione temporanea ~~sulla spiaggia domaniale~~ di 2 servizi igienici, di cui uno per disabili, e di una cabina ~~spogliatoio comune~~ di tipo b), dimensionati secondo quanto riportato ai punti 13 e 14 della precedente lettera e), qualora l'arenile di riferimento della spiaggia abbia dimensioni utili nel rispetto delle presenti norme.

**g) Quantità e requisiti dimensionali delle componenti e dei servizi per le Aree Attrezzate di Servizio (AAS) per la nautica, gli sport nautici e le attività ricreative.**

1. Ogni area attrezzata di servizio, ove non usufruisca di servizi messi a disposizione da stabilimenti balneari adiacenti o posti ad una distanza non superiore a 100 ml., deve disporre degli elementi di servizio elencati che devono far parte di un unico gruppo:

- per il personale di 1 w.c. con lavandino, 1 locale spogliatoio con lo spazio per gli armadietti, 1 doccia con acqua calda;

- per gli utenti di 2 w.c. (uomo/donna), 1 w.c. disabili, ~~due 2~~ cabine di tipo a) e una cabina di tipo b), una doccia ~~del tipo b)~~ di cui al precedente punto f), dimensionata per disabili, una doccia fredda ~~senza possibilità~~

di uso di saponi e un lavapiedi senza possibilità di uso di saponi; i suddetti servizi saranno dimensionati secondo quanto riportato ai punti 13 e 14 della precedente lettera e).

- di 1 ripostiglio adeguato a contenere gli accessori obbligatori per l'infortunistica, l'antincendio e la sicurezza;

- di 1 ambiente coperto aperto di almeno mq. 4,00;

- di uno spazio destinato ad ospitare i contenitori per la raccolta differenziata.

~~2. Gli elementi di servizio elencati devono far parte di un unico gruppo, essere realizzati preferibilmente con strutture in legno di tipo resistente all'aggressività marina ovvero con strutture diverse ove ciò si renda necessario per motivi statici.~~

~~3. 2. Nel rispetto di quanto al punto 1) è possibile sistemare nelle aree attrezzate strutture chiuse per il rimessaggio e per il deposito, realizzate esclusivamente con strutture in legno di tipo resistente all'aggressività marina, di quanto necessario all'attività che vi si svolge;~~

~~4. 3. La superficie utilizzabile per i servizi e le strutture precedentemente elencati, salvi i limiti d'uso stabiliti per ogni area attrezzata, non può essere maggiore del 40% della superficie complessivamente disponibile dell'area privata e/o in concessione che afferisce alla struttura. così come quella per la installazione di punti ombra o sistemi ombreggianti diversi è stabilita per ogni area attrezzata in relazione alle finalità specifiche della medesima.~~

~~5. E' ammessa la installazione di punti ombra o gazebo ombreggianti nel numero massimo consentito dal 40% della superficie in concessione al lordo delle aree occupate dai manufatti di cui ai precedenti comma.~~

#### **h) Area a Gestione Pubblica (AGP) per servizi alla spiaggia libera (LU) su aree LU**

1. Nel caso in cui l'Amministrazione comunale intenda realizzare servizi di sostegno della spiaggia libera nelle ~~zone aree~~ AGP potrà, attraverso una progettazione organica, procedere alla loro previsione ed individuazione puntuale e spaziale.

2. Oltre alle norme generali previste nel presente Regolamento, le strutture per la gestione di tali aree dovranno essere di carattere leggero, semplicemente appoggiate sull'arenile o su palafitte e comunque rimosse al termine della stagione turistica, salvo diversa previsione progettuale per la tipologia di intervento e finalità dell'Amministrazione comunale.

3. In tali aree l'Amministrazione Comunale, potrà organizzare e gestire attività ricreative per lo sport ed il tempo libero; potrà prevedere anche altri servizi attinenti all'attività turistico-ricreativa, balneare e nautica.

4. ~~Il Regolamento per la gestione L'autorizzazione~~ del Demanio Marittimo disciplinerà le procedure per l'assegnazione dell'eventuale gestione a terzi, fermo restando l'obbligo della concessione in capo all'Amministrazione Comunale e la sottoscrizione di una convenzione con il soggetto gestore, al fine di garantire il mantenimento delle strutture e il rispetto della destinazione d'uso.

## CAPO V – LA DISCIPLINA SPECIFICA DEI SETTORI DI ARTICOLAZIONE DELL'ARENILE

### Art.103 – I Settori.

1.L'arenile è suddiviso in dodici settori omogenei, a partire dal confine con il Comune di Piombino fino ad arrivare al confine con il Comune di Scarlino. La sottozonizzazione degli arenili, di seguito descritta con sigle individuabili nelle tavole, è funzionale alla disciplina degli usi e degli interventi ammissibili, contenuta nel presente articolato normativo. Le misure riportate negli articoli da 104 a 115 sono assunte per eccesso o difetto all'unità superiore o inferiore. Stante l'andamento curvilineo della costa si ritiene comunque conforme un possibile scostamento del 2%, in aumento o riduzione, della definizione del fronte mare tra quanto riportato negli articoli dal 104 al 115 e le concessioni demaniali.

2.Le tavole urbanistiche individuano i tratti di spiaggia demaniale già concessi in uso a stabilimenti balneari (SB) e aree attrezzate di servizio (AAS) esistenti e quelli suscettibili di venir concessi ~~in uso a nuovi stabilimenti balneari o quelli suscettibili di venir concessi in uso o limitati per gli stabilimenti già esistenti per le aree già concessi o tutto per~~ le altre tipologie di uso comunque ammissibili sulle spiagge demaniali marittime, sull'arenile comunale e nel mare territoriale di riferimento.

3.Al di fuori delle indicazioni di uso disciplinate dal presente Regolamento Urbanistico, non è ammesso il rilascio di concessioni per l'uso di arenili demaniali e/o comunali per finalità turistico ricreative.

4.Per i Settori di cui agli articoli che seguono sono definite le destinazioni e gli interventi tenute presenti le categorie di sensibilità ambientale (SA) come riportate dal P.T.C. e precisamente:  
a) per i Settori da 1 a 7, di cui agli articoli da 104 a 110, è assunta la categoria SA3;  
b) per i Settori da 8 a 11, di cui agli articoli da 101 a 114, è assunta la categoria SA4;  
c) per il Settore 12, di cui all'articolo 115, è assunta la categoria SA2.

5.Gli interventi di ristrutturazione edilizia, urbanistica e sostituzione edilizia, come definiti dalla L.R. n. 65/2014 e riportati al presente Capo, devono essere realizzati nel rispetto degli obiettivi e delle prescrizioni del P.I.T. REGIONE TOSCANA, con particolare riferimento al Sistema Costiero 6 Golfo di Follonica.

6. Per gli interventi di cui al comma 5 si applica il disposto di cui all'art. 140, comma 1, della L.R. n. 65/2014.

### Art.104 – II Settore 1.

1.In tale settore sono individuate le seguenti sottozonizzazioni:

LU, spiaggia in libero uso dal confine con il Comune di Piombino ~~da ampliare fino a ml. 453 di, per un~~ fronte mare di ml. 453; l'accesso sarà garantito attraverso l'individuazione cartografica di due percorsi pedonali ~~nel Sistema dunale posti l'uno a sud della proprietà Baia Toscana e l'altro sul confine nord della proprietà Cariplò, che nella Tav. 2 del R.U. sono individuati in aree "Aaa – Aree per attività ricreative e/o culturali all'aperto" [Art. 146, c. 1, lett. b) e c) delle Norme] comprese nel L.S.S. del tombolo delle dune e delle pinete (Art. 56 delle Norme).~~

AC, area in concessione alla retrostante Colonia Marina Cariplò, per un fronte mare di ml. 50, senza possibilità di realizzare manufatti sull'arenile e con l'obbligo di ritrovare i servizi all'interno degli edifici ricadenti ~~nel Sistema dunale, nell'area "ACpf – Aree delle case per ferie in ex-colonie marine" (Art. 145/A delle Norme) compresa nel L.S.S. del tombolo delle dune e delle pinete (Art. 56 delle Norme).~~

LU, spiaggia in libero uso, dal confine con la concessione Cariplò fino all'AGP, per un fronte mare di ml.75.

AGP, area di gestione pubblica, posta a nord della foce del Fosso Cervia per un fronte totale di ml.100, dove individuare, oltre agli mantenere e tutelare gli accessi pubblici al litorale e individuare strutture per la tutela della balneazione e opere di sistemazione dello sbocco a mare del Fosso medesimo. Questo ambito è da ritenersi idoneo, a seguito delle opere di protezione e ripascimento, all'utilizzo parziale quale spiaggia dove ammettere in via preferenziale l'accesso ai cani su autorizzazione del Demanio Marittimo.

### Art.105 – II Settore 2.

1.In tale settore sono individuate le seguenti sottozonizzazioni:

AGP, area di gestione pubblica, posta a sud della foce del Fosso Cervia per un fronte totale di ml. 16, dove individuare accessi pubblici al litorale, opere di sistemazione dello sbocco a mare del Fosso medesimo,

accesso per natanti su carrelli di alaggio ed eventuali o carrabile ed attrezzature per alaggio e varo dei natanti.

AAS, area attrezzata di servizio gestita dalla L.N.I. volta alla nautica sportiva, per un fronte di ml.50 dalla AGP, senza possibilità di installare manufatti di alcun tipo e con l'obbligo di ritrovare i servizi minimi nella struttura esistente dell'ex Casello Idraulico ovvero nello corti di pertinenza dello medesimo, posto a non più di 200 ml. dalla cesta nell'U.T.O.E. di Pratoranieri ricadente nell'area "S2pn – servizi pubblici e privati per la nautica" [Art. 145/E delle Norme]. Nell'ambito demaniale marittimo della AAS di servizio per la nautica sportiva è vietata l'installazione di punti ombra, di qualunque genere e tipologia, come indicati nella normativa regionale in materia di turismo, mentre è ammessa l'installazione di due gazebo sistemi temporanei per ombreggiamento delle dimensioni indicate dall'apposito "Regolamento di gestione del dominio marittimo" mentre è vietata l'installazione di punti ombra, come indicati nella normativa regionale in materia di turismo, di qualunque genere o tipologia, su autorizzazione del Demanio Marittimo. La superficie massima utilizzabile per dette installazioni non potrà essere superiore al 10% dell'area in concessione.

AC, area in concessione ad associazione senza scopo di lucro gestita dall'A.N.M.I., per un fronte di ml.50, il cui servizi minimi potranno essere individuati nella struttura esistente dell'ex Casello idraulico, ovvero nello corti di pertinenza dello medesimo, posto a non più di 200 ml. dalla Cesta ricadente nell'area "S2pn – servizi pubblici e privati per la nautica" [Art. 145/E delle Norme], oppure nell'area AC come alle disposizioni comuni delle presenti norme dell'Art. 102, lettera f). Il "Regolamento di gestione del dominio marittimo" disciplinerà l'installazione dei punti ombra. L'installazione di punti ombra, come indicati nella normativa regionale in materia di turismo, è ammessa su autorizzazione del demanio marittimo.

SB, stabilimento balneare per un fronte di 70 ml., attuale denominazione Il Boschetto, dove sono ammessi interventi di manutenzione e ristrutturazione dei fabbricati esistenti ovvero interventi di ristrutturazione urbanistica al fine dell'adeguamento alle necessità dell'attività, attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, urbanistica, sostituzione edilizia e ampliamento entro il 10% della Superficie Coperta, nel rispetto delle disposizioni generali di cui al Capo IV del presente Titolo. Sono sempre ammessi interventi per la manutenzione della duna originaria ovvero ricostituita e per il ripristino della stessa laddove necessario.

AC, area in concessione a strutture turistico ricettive per un fronte ridotto a ml. 60, attuale denominazione Il Pelagone, senza possibilità di installare manufatti di alcun tipo e con l'obbligo di:

a) ritrovare i servizi minimi all'interno della duna pinetata retrostante (Asbr), nella parte pianeggiante della medesima posta a confine con il Viale Italia, incisa nel Sistema dunale o nell'U.T.O.E. di Pratoranieri, o l'obbligo di area "Asbr – Aree interne di supporto per la balneazione e ricreative" [Art. 145/G.2 delle Norme], compresa nel L.S.S. del tombolo delle dune e delle pinete (Art. 56 delle Norme);

b) permettere un passaggio pubblico all'arenile LU garantito attraverso atto d'obbligo sottoscritto e debitamente registrato. Il passaggio sarà stagionale e temporale secondo l'apertura al pubblico della struttura e potrà essere realizzato congiuntamente alla proprietà confinante a nord come riportato nella Tav. 2 del R.U.

LU, spiaggia a libero uso per un fronte di ml.194, con accesso pubblico che sarà garantito attraverso l'individuazione di un percorso pedonale nel Sistema dunale (Aaa) nella duna pinetata retrostante ricadente in area "Aaa – Aree per attività ricreative e/o culturali all'aperto" [Art. 146, c.1, lett. d) delle Norme] comprese nel L.S.S. del tombolo delle dune e delle pinete (Art. 56 delle Norme).

SB, arenile per un fronte di ml. 92 a servizio dello stabilimento balneare, attuale denominazione Giardino Beach, posto nella duna pinetata retrostante, ricadente in area "Asbr – Aree interne di supporto per la balneazione e ricreative" [Art. 145, c.1, lett. G.1) delle Norme] comprese nel L.S.S. del tombolo delle dune e delle pinete (Art. 56 delle Norme), dove sono ammessi interventi di manutenzione e ristrutturazione dei fabbricati esistenti ovvero interventi di ristrutturazione urbanistica al fine dell'adeguamento alle necessità dell'attività, attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, urbanistica, sostituzione edilizia e ampliamento entro il 10% della Superficie Coperta, nel rispetto delle disposizioni generali di cui al Capo IV del presente Titolo.. Sono sempre ammessi interventi per la manutenzione della duna originaria ovvero ricostituita e per il ripristino della stessa laddove necessario. La struttura garantisce un passaggio pubblico all'arenile, stagionale e temporale secondo l'apertura al pubblico della struttura, ai sensi di atto d'obbligo sottoscritto e registrato. ; il passaggio sarà stagionale o temporale secondo l'apertura al pubblico della struttura.

Al momento della esecuzione delle opere di difesa della cesta da parte degli enti competenti per la protezione dell'abitato o degli arenili, lo stabilimento balneare Giardino Beach dovrà provvedere alla

~~eliminazione dell'opera privata di difesa attualmente costituita dalla scogliera prospiciente l'impianto balneare.~~

~~Il mantenimento della concessione domaniale marittima per la posa del materiale balneare sarà quindi subordinata alla esecuzione della rimozione della scogliera privata.~~

#### **Art.106 – Il Settore 3.**

1.In tale settore sono individuate le seguenti sottozonizzazioni:

**AC**, area in concessione al Villaggio Turistico Golfo del Sole per un fronte di ml. 525, senza possibilità di realizzare manufatti sull'arenile e con l'obbligo di ritrovare i servizi all'interno degli edifici ricadenti ~~nel Sistema dunale, nell'area "AGdS – Area del Golfo del Sole" (Art. 145/C.1 delle Norme) compresa nel L.S.S. del tombolo delle dune e delle pinete (Art. 56 delle Norme).~~

~~Al momento della esecuzione dello opere definitivo di difesa della costa per la protezione dell'abitato e degli arenili, il suddetto concessionario Villaggio turistico Golfo del Sole dovrà provvedere alla eliminazione dell'opera privata di difesa attualmente costituita dalla scogliera prospiciente il Villaggio.~~

~~Il mantenimento della concessione domaniale marittima per la posa del materiale balneare o lo altro finalità ammesso è quindi subordinata alla esecuzione della rimozione della scogliera privata~~

**ASA**, area di salvaguardia ambientale per un fronte di ml. 816 ~~760~~ prospiciente **la spiaggia a libero uso (LU)** ~~LU~~, con previsione di esproprio della porzione privata con la finalità, di interesse pubblico, di procedere al completamento degli interventi di sistemazione ambientale, per la tutela ed il ripristino della duna, la sua tutela ed il ripristino della vegetazione superstite, per il suo rinfoltimento e rinnovo, oltre che per tutte quegli interventi necessari alla sistemazione della scarpata e l'inserimento di accessi pubblici.

In tale area non è ammessa la realizzazione di volumi e di manufatti di alcun genere e tipologia, né altri interventi di sistemazione e modifica della sua consistenza, ad esclusione delle opere necessarie per garantire l'attraversamento ed i passaggi di accesso al mare.

Per l'edificio esistente all'interno dell'ASA, [all'altezza della Via Isola d'Ischia](#), saranno ammessi interventi [diretti convenzionati](#) fino alla ristrutturazione edilizia ~~R4~~ [interni alla sagoma esistente](#) e anche finalizzati ad una destinazione di servizio o ristoro, senza possibilità di incidere sul sistema dunale da ricostituire esterno alla proprietà, ~~attraverso un progetto convenzionato a garantire l'effettivo utilizzazione nel tempo dell'edificio e dell'area di pertinenza.~~

[La convenzione dovrà garantire:](#)

- [a\) l'effettivo utilizzazione nel tempo dell'edificio per la destinazione d'uso assentita;](#)
- [b\) la sistemazione ambientale dell'area fronte mare, prevedendo la rimozione delle presenti opere private di difesa, la loro sostituzione con opere di ingegneria ambientale ed il successivo mantenimento e tutela delle stesse.](#)

~~Il progetto convenzionato dovrà prevedere la rimozione delle opere private di difesa, attualmente costituite dalla scarpata artificiale in cls o pietro prospiciente l'edificio presenti sull'area domaniale, o la loro sostituzione con opere di ingegneria ambientale.~~

**LU**, spiaggia libera per un fronte di ml. ~~786~~ prospiciente [816 antistante, per ml. 56, l'area "AGdS – Area del Golfo del Sole", e per ml. 760, l'area di salvaguardia ambientale](#) ASA, dove sono presenti accessi obbligatori e interventi di sistemazione ambientali per la tutela e il ripristino della duna, per la tutela e il ripristino della vegetazione superstite e per il suo rinfoltimento e rinnovo, e quelle per le sistemazioni della scarpata.

[In questo tratto di spiaggia a libero uso LU](#), ferme restando le disposizioni riportate all'Art. 102, lettere d) e h), in questo tratto di spiaggia a libero uso sarà possibile l'installazione da parte del Comune di un manufatto da adibire a chiosco/bar con servizi igienici per gli operatori e d'uso pubblico. La dimensione massima del chiosco/bar sarà di 16 mq.; il servizio igienico per gli operatori avrà le dimensioni minime previste dalle norme igienico-sanitarie; il servizio igienico ad uso pubblico avrà le dimensioni minime che permettano l'accessibilità ai sensi della L. 13/89. Il progetto d'opera pubblica, che definirà un ambito d'intervento comprensivo di duna da ricostituire e accesso attrezzato all'arenile, dovrà obbligatoriamente prevedere l'utilizzo di tecniche e materiali eco-compatibili, una sola struttura di tipo leggero, rimovibile e riciclabile, al fine di garantire il ripristino delle condizioni naturali, impianti tecnologici di tipo precario. Per salvaguardare il cordone dunale da ricostituire il manufatto sarà ubicato al termine dell'accesso all'arenile, individuato nell'ambito, mantenendo un idoneo distacco e non ingombrando il fronte libero della duna.

Questo ambito è da ritenersi idoneo, a seguito delle opere di protezione e ripascimento, all'utilizzo parziale quale spiaggia dove ammettere in via preferenziale aree di gioco (c.d. "play areas") su autorizzazione del Demanio Marittimo.

Nell'ambito delle attività di manutenzione delle strade e degli accessi, ed in particolare al momento della esecuzione degli interventi di difesa della costa consistenti nell'eventuale ripascimento degli arenili, dovranno essere definiti gli interventi delle opere per il convogliamento degli scarichi a mare delle acque bianche, in modo da ridurre il dilavamento della spiaggia.

#### **Art.107 – II Settore 4.**

1.In tale settore sono individuate le seguenti sottozonizzazioni:

~~SB, stabilimento balneare con fronte di ml.70~~ 101, attuale denominazione Bagno Nettuno, dove sono ammessi interventi di manutenzione e ~~ristrutturazione dei fabbricati esistenti~~ ovvero interventi di ~~ristrutturazione urbanistica al fine dell'adeguamento alle necessità dell'attività, attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, urbanistica, sostituzione edilizia e ampliamento entro il 10% della Superficie Coperta,~~ nel rispetto delle disposizioni generali di cui al capo IV del presente Titolo. Sono sempre ammessi interventi per la manutenzione del 20% del fronte mare interessato quale "giardino del mare", nonché quelli per la manutenzione della duna ricostituita e per il ripristino della stessa laddove necessario.

La struttura garantisce:

- a) un passaggio pubblico all'arenile ai sensi di atto d'obbligo sottoscritto e debitamente registrato;
- b) una dotazione di ombrelloni e attrezzature destinate alle persone disabili, dislocate in tutto lo stabilimento, ai sensi di convenzione registrata e trascritta.

Il non rispetto dei vincoli convenzionali comporterà la riduzione del fronte dello stabilimento balneare a ml. 70 è l'utilizzo dei rimanenti ml. 31 come spiaggia a libero uso.

un passaggio pubblico all'arenile ai sensi di atto d'obbligo sottoscritto e debitamente registrato.

~~E' ammesso l'ampliamento del fronte mare dello stabilimento di ulteriori ml.31 rispetto allo misure attuali, con conseguente riduzione dell'AAS contigua. L'ampliamento è destinato all'accoglienza delle persone disabili provvedendo ombrelloni e tutto lo necessario attrezzature idonee a tale scopo dislocate in tutto lo stabilimento.~~

~~La variazione della destinazione d'uso o l'ampliamento del fronte previsto è subordinata alla stipula di apposito accordo convenzionale con l'Amministrazione Comunale per la disciplina di dettaglio per la sua attuazione. Nell'accordo convenzionale dovrà essere compresa specifica planimetria con l'esatta ubicazione degli ombrelloni e delle attrezzature destinate alle persone disabili dislocate in tutto lo stabilimento a dimostrazione che gli ulteriori 31 ml concessi siano stati effettivamente finalizzati a tale scopo.~~

~~AAS, area attrezzata di servizio per la piccola nautica (con alaggio o rimessaggio natanti) fronte di ml.70 con fronte di 39 ml. per attività ludico sportive connesse alla balneazione, svolte con particolare attenzione alla salvaguardia ambientale, attuale denominazione AAS Nettuno, convenzionata con atto registrato e trascritto, dove sono ammessi interventi di manutenzione e ristrutturazione ai soli fini dell'adeguamento a norme di legge successivi alle presenti norme.~~

~~E' ammessa l'utilizzazione, con riduzione del fronte mare a ml. 39, per attività ludico sportive connesse alla balneazione, svolte con particolare attenzione alla salvaguardia ambientale. La variazione della destinazione d'uso, così come per la precedente area SB, è subordinata alla stipula di apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale che indicherà la destinazione finale ed i termini per la gestione dell'area medesima per le nuove finalità di interesse pubblico.~~

~~Nell'ambito domaniale marittimo della AAS di servizio per la piccola nautica non è ammessa l'installazione di tende per ombreggiamento né di punti ombra, come indicati nella normativa regionale in materia di turismo, di qualunque genere e tipologia.~~

E' vietata l'installazione di punti ombra, di qualunque genere e tipologia, come indicati nella normativa regionale in materia di turismo, mentre è ammessa l'installazione di sistemi temporanei per ombreggiamento su autorizzazione del Demanio Marittimo. La superficie massima utilizzabile per dette installazioni non potrà essere superiore al 10% dell'area in concessione.

~~SB, stabilimento balneare per un fronte di ml.80, attuale denominazione Bagno Oasi, dove sono ammessi interventi di manutenzione e ~~ristrutturazione dei fabbricati esistenti~~ ovvero interventi di ~~ristrutturazione~~~~

~~urbanistica al fine dell'adeguamento alle necessità dell'attività, attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, urbanistica, sostituzione edilizia e ampliamento entro il 10% della Superficie Coperta, nel rispetto delle disposizioni generali di cui al capo IV del presente Titolo. Sono sempre ammessi interventi per la manutenzione del 20% del fronte mare interessato quale "giardino del mare" nonché quelli per la manutenzione della duna ricostituita e per il ripristino della stessa laddove necessario.~~

**ASA**, area di salvaguardia ambientale, per un fronte di ml. 75 prospiciente *l'area in concessione (AC)* ~~l'AC~~, dove sono *presenti permesse* opere di sistemazione ambientali per la tutela e il ripristino della duna, per la tutela e il ripristino della vegetazione superstite e per il suo rinfoltimento e rinnovo (*nel rispetto di quanto all'Art. 99*), e passaggio pubblico all'arenile garantito ~~ai sensi di~~ *con* atto d'obbligo sottoscritto e debitamente registrato.

In tale area non è ammessa la realizzazione di volumi e di manufatti di alcun genere e tipologia, né altri interventi di sistemazione e modifica della sua consistenza, ad esclusione delle opere necessarie per garantire l'attraversamento ed i passaggi di accesso al mare.

**AC** area in concessione a strutture turistico-ricettive con un fronte di ml. 75 ~~prospiciente l'ASA antistante l'area di salvaguardia ambientale (ASA)~~, attuale denominazione Spiaggia Le Dune, con possibilità di installazione di manufatti temporanei nei limiti fissati dalla presenti disposizioni *all'Art. 102, lett. f.*  
*E' ammessa l'installazione di punti ombra, come indicati nella normativa regionale in materia di turismo, e di sistemi temporanei per ombreggiamento su autorizzazione del Demanio Marittimo.*

**SB**, stabilimento balneare per un fronte di ml. 70, attuale denominazione Bagno Cerboli, dove sono ammessi interventi di manutenzione ~~e ristrutturazione dei fabbricati esistenti~~ ovvero interventi di ~~ristrutturazione urbanistica al fine dell'adeguamento alle necessità dell'attività interventi di ristrutturazione edilizia, urbanistica, sostituzione edilizia e ampliamento entro il 10% della Superficie Coperta~~, nel rispetto delle disposizioni generali di cui al capo IV del presente Titolo. Sono sempre ammessi interventi per la manutenzione ~~del 20% del fronte mare interessato quale "giardino del mare" nonché quelli per la manutenzione~~ della duna ricostituita e per il ripristino della stessa laddove necessario.

**SB**, stabilimento balneare per un fronte di ml.70 attuale denominazione Bagno Baia Mia, dove sono ammessi interventi di manutenzione ~~e ristrutturazione dei fabbricati esistenti~~ ovvero interventi di ~~ristrutturazione urbanistica al fine dell'adeguamento alle necessità dell'attività interventi di ristrutturazione edilizia, urbanistica, sostituzione edilizia e ampliamento entro il 10% della Superficie Coperta~~, nel rispetto delle disposizioni generali di cui al capo IV del presente Titolo. Sono sempre ammessi interventi per la manutenzione ~~del 20% del fronte mare interessato quale "giardino del mare" nonché quelli per la manutenzione~~ della duna ricostituita e per il ripristino della stessa laddove necessario.

## **Art.108 – II Settore 5.**

1.In tale settore sono individuate le seguenti sottozonizzazioni:

**ASA**, area di salvaguardia ambientale per un fronte di ml.95 *prospiciente alla spiaggia a libero uso (LU)*, con la presenza ancora significativa della duna costiera, da mantenere *e salvaguardare* attraverso un progetto di iniziativa pubblica per la sua *manutenzione, ricostituzione e* tutela, ~~ricostituzione e manutenzione del manto per il rinfoltimento e rinnovo del complesso~~ vegetazionale.

*Il progetto* definito complessivamente dall'Amministrazione Comunale *nel rispetto di quanto all'Art. 99* , *comprendendo dovrà comprendere* la duna residua della successiva area AC, *con fronte di 20 ml.* anche ricorrendo alla stipula di convenzioni con i soggetti operanti nel settore, con la previsione di esproprio della porzione privata.

In tale area non è ammessa la realizzazione di volumi e di manufatti di alcun genere e tipologia, né altri interventi di sistemazione e modifica della sua consistenza, ad esclusione delle opere necessarie per garantire l'attraversamento ed i passaggi di accesso al mare.

**LU**, spiaggia libera per un fronte di ml.95 ~~prospiciente ASA antistante l'area di salvaguardia ambientale (ASA)~~, dove sarà garantito l'accesso attraverso l'individuazione di un percorso pedonale nel rispetto degli interventi di sistemazione ambientali per la tutela e il ripristino della duna e per le sistemazioni della scarpata.

**AC** area in concessione a strutture turistico ricettive per un fronte di ml. 20, attuale denominazione *Hotel Aziza House*, senza possibilità di realizzare manufatti sull'arenile e con obbligo di manutenzione e ripristino

della duna originaria, a cura e spese del soggetto proprietario, in continuità con l'ASA, l'area di salvaguardia ambientale (ASA).

Il mantenimento della concessione demaniale marittima per la posa del materiale balneare sarà quindi subordinata alla esecuzione delle opere di sistemazione dunale della duna previste dalle presenti norme.

#### **Art.109 – II Settore 6.**

1.In tale settore sono individuate le seguenti sottozonizzazioni:

**SB**, stabilimento balneare per un fronte di ml. 40, attuale denominazione Bagno Snoopy, per il quale sono ammessi interventi di manutenzione e ristrutturazione dei fabbricati esistenti ovvero interventi di ristrutturazione urbanistica al fine dell'adeguamento alle necessità dell'attività, attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, urbanistica, sostituzione edilizia e ampliamento entro il 10% della Superficie Coperta, nel rispetto delle disposizioni generali di cui al Capo IV del presente Titolo.

Gli interventi di ristrutturazione cui sopra sono vincolati alla indicazione degli interventi di tutela della duna originaria superstite, la cui realizzazione, manutenzione e salvaguardia della duna originaria superstite ed al ripristino della stessa laddove necessario saranno garantiti con atto d'obbligo debitamente registrato e trascritto.

**SB**, stabilimento balneare per un fronte di ml. 50, attuale denominazione Bagno La Briciola, dove sono ammessi interventi di manutenzione e ristrutturazione dei fabbricati esistenti ovvero interventi di ristrutturazione urbanistica al fine dell'adeguamento alle necessità dell'attività interventi di ristrutturazione edilizia, urbanistica, sostituzione edilizia e ampliamento entro il 10% della Superficie Coperta, nel rispetto delle disposizioni generali di cui al capo IV del presente Titolo. Sono sempre ammessi interventi per la manutenzione del 20% del fronte mare interessato quale "giardino del mare" nonché quelli per la manutenzione della duna ricostituita e per il ripristino della stessa laddove necessario.

**SB**, stabilimento balneare per un fronte di ml. 75, attuale denominazione bagno Tropicana, dove sono ammessi interventi di manutenzione e ristrutturazione dei fabbricati esistenti ovvero interventi di ristrutturazione urbanistica al fine dell'adeguamento alle necessità dell'attività interventi di ristrutturazione edilizia, urbanistica, sostituzione edilizia e ampliamento entro il 10% della Superficie Coperta, nel rispetto delle disposizioni generali di cui al capo IV del presente Titolo. Sono sempre ammessi interventi per la manutenzione del 20% del fronte mare interessato quale "giardino del mare" nonché quelli per la manutenzione della duna ricostituita e per il ripristino della stessa laddove necessario.

#### **Art.110 – II Settore 7.**

1.In tale settore sono individuate le seguenti sottozonizzazioni:

**SB**, stabilimento balneare per un fronte di 75, attuale denominazione Bagno Africa, per il quale dove sono ammessi interventi di manutenzione e ristrutturazione dei fabbricati esistenti ovvero interventi di ristrutturazione urbanistica al fine dell'adeguamento alle necessità dell'attività interventi di ristrutturazione edilizia, urbanistica, sostituzione edilizia e ampliamento entro il 10% della Superficie Coperta, nel rispetto delle disposizioni generali di cui al capo IV del presente Titolo. Sono sempre ammessi interventi per la manutenzione del 20% del fronte mare interessato quale "giardino del mare" nonché quelli per la manutenzione della duna ricostituita e per il ripristino della stessa laddove necessario.

**SB**, stabilimento balneare per un fronte di 60, attuale denominazione Bagno Hotel Lido, dove sono ammessi interventi di manutenzione e ristrutturazione dei fabbricati esistenti ovvero interventi di ristrutturazione urbanistica al fine dell'adeguamento alle necessità dell'attività interventi di ristrutturazione edilizia, urbanistica, sostituzione edilizia e ampliamento entro il 10% della Superficie Coperta, nel rispetto delle disposizioni generali di cui al capo IV del presente Titolo. Sono sempre ammessi interventi per la manutenzione del 20% del fronte mare interessato quale "giardino del mare" nonché quelli per la manutenzione della duna ricostituita e per il ripristino della stessa laddove necessario.

**SB**, stabilimento balneare per un fronte di 95, attuale denominazione Bagno Golfo, dove sono ammessi interventi di manutenzione e ristrutturazione dei fabbricati esistenti ovvero interventi di ristrutturazione urbanistica al fine dell'adeguamento alle necessità dell'attività interventi di ristrutturazione edilizia, urbanistica, sostituzione edilizia e ampliamento entro il 10% della Superficie Coperta, nel rispetto delle disposizioni generali di cui al capo IV del presente Titolo. Sono sempre ammessi interventi per la manutenzione del 20% del fronte mare interessato quale "giardino del mare" nonché quelli per la manutenzione della duna ricostituita e per il ripristino della stessa laddove necessario.

**AAS**, area attrezzata di servizio gestita dal C.N.F., per un fronte di ml.50 destinata alle attività di sport nautici con la possibilità di deposito di natanti.

Al fine Sono ammessi gli interventi di manutenzione ovvero la demolizione dei fabbricati esistenti al fine di una ricostruzione della superficie coperta attuale, aumentata del 10% massimo, attraverso un progetto che dovrà obbligatoriamente prevedere l'utilizzo di tecniche e materiali eco-compatibili, una sola struttura di tipo leggero, rimovibile e riciclabile, impianti tecnologici di tipo precario e di ricomporre un sistema di attrezzature e servizi in armonia con l'ambiente si ammettono dove le superfici coperte aperte per un massimo del non superino il 10% della superficie dell'area edificio ricostruito.

Nell'ambito demaniale marittimo della AAS di servizio per la nautica sportiva vietata l'installazione di punti ombra, di qualunque genere e tipologia, come indicati nella normativa regionale in materia di turismo, mentre è ammessa l'installazione di tende di sistemi temporanei per ombreggiamento delle dimensioni indicate dall'apposito "Regolamento di gestione del demanio marittimo" mentre è vietata l'installazione di punti ombra, come indicati nella normativa regionale in materia di turismo, di qualunque genere e tipologia su autorizzazione del Demanio Marittimo. La superficie massima utilizzabile per dette installazioni non potrà essere superiore al 10% dell'area in concessione al netto delle strutture fisse.

E' ammessa la ristrutturazione mediante la ricostruzione della stessa volumetria del fabbricato esistente con struttura in legno.

L'AAS, con convenzione registrata e trascritta, garantirà il mantenimento di un percorso pubblico di accesso all'arenile dalla retrostante viabilità pubblica.

#### **Art.111 – Il Settore 8 – arenile delle baracche di ponente.**

1.In tale settore, che comprende aree del Demanio Idrico al confine con il Settore 7, sono individuate le seguenti sottozonizzazioni:

**LU, corridoio libero di ml.5 come al successivo punto 2.**

SB, nuovo stabilimento balneare con un fronte di ml.45, da realizzare attraverso un intervento di ristrutturazione urbanistica con la previsione di demolizione delle strutture incongrue, il mantenimento del solo edificio lato sud (pertinenza demaniale marittima) per ritrovare i servizi di ricovero e l'incorimento di struttura accessorio in legno quali cabine, docce, ecc. Le strutture ed i servizi attinenti allo stabilimento balneare, dovranno risultare leggere, in legno e materiale idoneo, complicemente appoggiato al terreno o ancorato a palificazioni. attuale denominazione Bagno Ultima Spiaggia, dove sono ammessi interventi di manutenzione ovvero interventi di adeguamento alle necessità dell'attività, attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, urbanistica, sostituzione edilizia e ampliamento entro il 10% della Superficie Coperta, nel rispetto delle disposizioni generali di cui al Capo IV del presente Titolo.

**LU, corridoio libero di ml.5 come al successivo punto 2.**

SB, stabilimento balneare con un fronte di ml. 55, attuale denominazione Bagno Eden, dove sono ammessi interventi di manutenzione e ristrutturazione dei fabbricati esistenti e di ristrutturazione urbanistica al fine dell' ovvero interventi di adeguamento alle necessità dell'attività, interventi di ristrutturazione edilizia, urbanistica, sostituzione edilizia e ampliamento entro il 10% della Superficie Coperta, nel rispetto delle disposizioni generali di cui al capo IV del presente Titolo.

**LU, spiaggia a libero uso per un fronte di ml. 297, dove sono presenti accessi pedonali idonei da riqualificare per un idoneo utilizzo anche da parte dei disabili, con appositi progetti ed interventi di iniziativa pubblica.**

SB, stabilimento balneare con un fronte di ml. 55, attuale denominazione Bagno Miramare, per il quale sono ammessi interventi di manutenzione e ristrutturazione dei fabbricati esistenti, comprendente l'abbattimento delle barriere architettoniche, ovvero interventi di ristrutturazione urbanistica al fine dell'adeguamento alle necessità dell'attività, comprendente l'abbattimento delle barriere architettoniche, attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, urbanistica, sostituzione edilizia e ampliamento entro il 10% della Superficie Coperta, nel rispetto delle disposizioni generali di cui al capo IV del presente Titolo.

**AC, area in concessione alla struttura ricettiva dell'Hotel Parrini, per un fronte di ml. 28, dove sono ammessi interventi di manutenzione e ristrutturazione dei fabbricati esistenti, comprendente l'abbattimento delle barriere architettoniche, e la riqualificazione architettonica, funzionale e strutturale degli impianti di servizio alla balneazione poste al piano spiaggia, al fine dell'adeguamento alle necessità dell'attività, nel rispetto**

delle disposizioni generali di cui al Capo IV del presente Titolo ~~ed alla riqualificazione architettonica, funzionale e strutturale degli impianti di servizio alla balneazione posto al piano spiaggia.~~

**SB**, stabilimento balneare con un fronte di ml. 52 attuale denominazione Bagno Parrini, per il quale sono ammessi

~~interventi di manutenzione e ristrutturazione dei fabbricati esistenti, comprendente l'abbattimento delle barriere architettoniche, ovvero interventi di ristrutturazione urbanistica al fine dell'adeguamento alle necessità dell'attività nel rispetto delle disposizioni generali di cui al capo IV del presente Titolo;~~  
~~interventi diretti convenzionati di riqualificazione edilizia ambientale con la prescrizione della eliminazione dello volumetrio inconguo sull'arenile, dell'accessibilità complessiva della struttura e dell'arenile pubblico, nonché con la possibilità di integrare i servizi per un massimo di 16 mq; l'accessibilità all'arenile pubblico dovrà essere garantita dalla realizzazione, a propria cura o spese, del percorso pubblico in adiacenza previsto alla Tav. 2 del R.U. ovvero dall'interno dello stabilimento medesimo. interventi di manutenzione ovvero interventi di adeguamento alle necessità dell'attività, attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, urbanistica, sostituzione edilizia e ampliamento entro il 10% della Superficie Coperta, nel rispetto delle disposizioni generali di cui al Capo IV del presente Titolo.~~

La struttura garantisce l'accessibilità all'arenile pubblico ed a quello in concessione, stagionale e temporale secondo l'apertura al pubblico della struttura, ai sensi di atto d'obbligo sottoscritto e registrato.

**LU**, spiaggia a libero uso per un fronte di ml.74, dove sono presenti accessi pedonali idonei da riqualificare per un idoneo utilizzo anche da parte dei disabili, con appositi progetti ed interventi di iniziativa pubblica.

**AAS**, area attrezzata per la balneazione dedicato all'accoglienza di persone disabili, per un fronte di ml. 50, attuale denominazione Tangram, dove sono ammessi interventi di manutenzione e ristrutturazione ai soli fini dell'adeguamento alle disposizioni di Legge successive alle presenti norme, strutturando sempre detto fronte dell'arenile con le attrezzature mobili idonee secondo le specifiche esigenze. In accordo con il concessionario potrà essere valutata la possibilità di spostare tale attività in altra area al fine di creare un polo per il turismo balneare accessibile vero elemento qualificante del turismo balneare Follonica. ovvero interventi di adeguamento alle necessità dell'attività, attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, urbanistica, sostituzione edilizia e ampliamento entro il 10% della Superficie Coperta, nel rispetto delle disposizioni generali di cui al Capo IV del presente Titolo. Gli interventi potranno comunque portare alla realizzazione di un chiosco-bar delle dimensioni massime di mq.16.

~~Nell'ambito domaniale marittimo della AAS è ammessa l'installazione di tonda per ombreggiamento delle dimensioni indicate dall'apposito "Regolamento di gestione del domanio marittimo" nonché l'installazione di punti ombra, come indicati nella normativa regionale in materia di turismo, di qualunque genere o tipologia come previsto nell'articolo 102, punto g), comma 4 delle presenti norme~~

L'AAS, con convenzione registrata e trascritta, garantirà:

- a) un passaggio pubblico all'arenile adeguato alle disposizioni per l'abbattimento delle barriere architettoniche;
- b) minimo un servizio igienico, adeguato per disabili, aperto al pubblico quale servizio alla spiaggia libera
- c) dotazione di ombrelloni e attrezzature destinate alle persone disabili.

Nell'ambito della AAS, al fine dello specifico servizio svolto, è ammessa l'installazione di punti ombra, come indicati nella normativa regionale in materia di turismo, e di sistemi temporanei per ombreggiamento su autorizzazione del Demanio Marittimo; la superficie massima utilizzabile per dette installazioni non potrà essere superiore al 60% dell'area in concessione al netto delle strutture fisse.

**LU**, spiaggia a libero uso per un fronte di ml.39, dove sono presenti accessi pedonali idonei da riqualificare per l'utilizzo anche da parte dei disabili, con appositi progetti ed interventi di iniziativa pubblica.

**SB**, stabilimento balneare con un fronte di ml. 55, attuale denominazione Bagno Roma, per il quale sono ammessi interventi di manutenzione e ristrutturazione dei fabbricati esistenti, comprendente l'abbattimento delle barriere architettoniche ovvero interventi di ristrutturazione urbanistica al fine dell'adeguamento alle necessità dell'attività, attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, urbanistica, sostituzione edilizia e ampliamento entro il 10% della Superficie Coperta, nel rispetto delle disposizioni generali di cui al Capo IV del presente Titolo.

LU, corridoio libero di ml.5 come al successivo punto 2.

**SB**, stabilimento balneare con un fronte di ml. 55, attuale denominazione Bagno Orchidea, dove sono ammessi interventi di manutenzione e ristrutturazione dei fabbricati esistenti, comprendente l'abbattimento

delle barriere architettoniche ovvero interventi di ~~ristrutturazione urbanistica al fine dell'adeguamento alle necessità dell'attività, attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, urbanistica, sostituzione edilizia e ampliamento entro il 10% della Superficie Coperta~~, nel rispetto delle disposizioni generali di cui al Capo IV del presente Titolo.

**LU**, spiaggia a libero uso per un fronte di ml. 33, dove sono presenti accessi pedonali idonei da riqualificare per l'utilizzo anche da parte dei disabili, con appositi progetti ed interventi di iniziativa pubblica.

**SB**, stabilimento balneare con un fronte di ml. 55, attuale denominazione Bagno Ausonia, dove sono ammessi interventi di manutenzione e ~~ristrutturazione dei fabbricati esistenti~~ ovvero interventi di ~~ristrutturazione urbanistica al fine dell'adeguamento alle necessità dell'attività, attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, urbanistica, sostituzione edilizia e ampliamento entro il 10% della Superficie Coperta~~, nel rispetto delle disposizioni generali di cui al Capo IV del presente Titolo.

**LU**, spiaggia a libero uso per un fronte di ml. 74, dove sono presenti accessi pedonali idonei da riqualificare per l'utilizzo anche da parte dei disabili, con appositi progetti ed interventi di iniziativa pubblica.

**SB**, stabilimento balneare con un fronte di ml. 55, attuale denominazione Bagno Florida, per il quale sono ammessi interventi di manutenzione e ~~ristrutturazione dei fabbricati esistenti, comprendente l'abbattimento delle barriere architettoniche~~ ovvero interventi di ~~ristrutturazione urbanistica al fine dell'adeguamento alle necessità dell'attività, sia attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, urbanistica, sostituzione edilizia e ampliamento entro il 10% della Superficie Coperta~~, nel rispetto delle disposizioni generali di cui al Capo IV del presente Titolo. che secondo le disposizioni di seguito riportate:

- l'altezza in gronda, misurata dalla quota del piano di calpestio delle strutture esistenti al punto d'incontro tra la parete verticale e l'intradosso del solaio di copertura, non potrà superare i limiti minimi stabiliti dalla normativa igienico sanitaria e dal regolamento edilizio, con riferimento alla destinazione d'uso delle strutture da realizzarsi;
- ~~l'edificazione di~~ strutture d'altezza superiore a m. ~~1,30~~ 1,50 dal piano del marciapiede stradale, è ammessa fino al limite sono ammesse per uno sviluppo massimo di mt. 8,00 del fronte stradale. Tali volumi, strutture dovranno edificarsi esclusivamente nel lato nord-ovest del lotto di riferimento; ~~l'area identificabile nello tavolo allegato non potrà essere coperta per una percentuale superiore al 50%. Il calcolo della superficie coperta, è ottenuto dalla sommatoria della proiezione a terra, della superficie delle strutture fisse e non, comprendendo anche marciapiedi e pavimentazioni in genere.~~
- la superficie coperta delle strutture di servizio (bar, punto di ristoro, servizi igienici annessi, ecc), non potrà eccedere la dimensione massima di mq.100,00. ~~Tutto lo struttura dovranno essere realizzato di ferro e legno, ad esclusione d'eventuali deroghe derivanti o conseguenti al rispetto di quanto stabilito dalla normativa igienico sanitaria vigente;~~
- le costruzioni d'altezza superiore a m. ~~1,30~~ 1,50 dalla quota del marciapiede stradale, non potranno avere coperture praticabili ed inclinate.
- tutte le strutture dovranno avere un unico piano.

**LU**, spiaggia a libero uso per un fronte di ml.166, dove sono presenti accessi pedonali idonei per l'utilizzo anche da parte dei disabili,

### **3.2.I vincoli del settore** sono rappresentati da:

- GLI ACCESSI ALL'ARENILE
- I CORRIDOI LIBERI

Nei tratti di litorale della spiaggia di ponente dovranno essere disposti ~~corridoi liberi in modo da garantire e garantiti~~ dei corridoi liberi di larghezza minima m.3,00, dal fronte lato mare dei fabbricati, e m.5,00 tra due stabilimenti balneari, quando questi non risultino contigui.

La profondità media sarà calcolata, dalla media delle profondità relative alla figura geometrica che definisce l'area interessata dal fronte mare di ogni stabilimento balneare, includendo il tratto di arenile libero da strutture, che va dalla linea di costa al perimetro dell'edificato.

### **3.4.Le opere precarie e temporanee.**

Per gli stabilimenti balneari compresi in questo Settore sono ammesse opere precarie e temporanee, poste sull'arenile, secondo quanto disciplinato all'art.30 delle presenti norme.

**LU**, spiaggia a libero uso per un fronte di ml.166, dove sono presenti accessi pedonali idonei da riqualificare per l'utilizzo anche da parte dei disabili, con appositi progetti ed interventi di iniziativa pubblica.

**Art.112 – II Settore 9.**

1.In tale settore sono individuate le seguenti sottozonizzazioni:

**SB**, stabilimento balneare con un fronte di ml. 75, attuale denominazione Bagno Conchiglia per il quale sono ammessi interventi di manutenzione ~~e ristrutturazione dei fabbricati esistenti, comprendente l'abbattimento delle barriere architettoniche, ovvero interventi di ristrutturazione urbanistica al fine dell'adeguamento alle necessità dell'attività, attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, urbanistica, sostituzione edilizia e ampliamento entro il 10% della Superficie Coperta,~~ nel rispetto delle disposizioni generali di cui al Capo IV del presente Titolo.

**SB**, stabilimento balneare con un fronte di ml. 70, attuale denominazione Bagno Aloha, dove sono ammessi interventi di manutenzione ~~e ristrutturazione dei fabbricati esistenti~~ ovvero interventi di ~~ristrutturazione urbanistica al fine dell'adeguamento alle necessità dell'attività, attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, urbanistica, sostituzione edilizia e ampliamento entro il 10% della Superficie Coperta,~~ nel rispetto delle disposizioni generali di cui al Capo IV del presente Titolo.

*La dimensione del fronte dello SB non comprende il passaggio pedonale, con larghezza di ml. 2,50, che da Via Carducci permette l'accesso sia allo SB stesso che all'esercizio pubblico denominato "L'Arca" posto su palafitte.*

#### **Art.113 – II Settore 10.**

1.In tale settore sono individuate le seguenti sottozonizzazioni:

**LU**, spiaggia a libero uso per un fronte di ml.136, dove sono presenti accessi pedonali da riqualificare per l'utilizzo anche da parte dei disabili con appositi progetti ed interventi di iniziativa pubblica. *Questo ambito è da ritenersi idoneo all'utilizzo quale spiaggia dove ammettere in via preferenziale l'accesso ai cani su autorizzazione del Demanio Marittimo.*

**AAS**, area attrezzata di servizio per la nautica sociale, per un fronte di ml.45 ml., sul lato sud della foce del Torrente Petraia, con accesso integrato ed attrezzato ed una configurazione di area arredata urbana mediante opere collegate al pennello scogliera sul lato in sx idraulica del torrente;

L'area sarà obbligatoriamente dotata di servizi a terra tra cui un locale di servizio all'impianto e per ristoro e accoglienza, con annessa veranda, oltre che di docce e servizi igienici per uso privato AAS e di servizio alla spiaggia libera, allo scopo di realizzare un punto di ormeggio per piccoli natanti sia a terra che nello specchio acqueo annesso all'impianto, con la previsione di installazione di pontili galleggianti.

Il progetto esecutivo di intervento sull'area pubblica valuterà in dettaglio, le dimensioni sufficienti allo svolgimento delle attività a terra, con particolare riferimento alla realizzazione dei locali di servizio all'impianto, al locale di ristoro, alla struttura necessaria per il controllo e la sorveglianza, e ai locali da adibire a pronto soccorso, servizi igienici e docce, con possibilità di realizzare uno scivolo da riservare esclusivamente all'alaggio dei mezzi di emergenza. Il progetto esecutivo dovrà contenere un planivolumetrico di dettaglio che riporti lo studio di inserimento ambientale dei locali e delle strutture ammesse a terra in relazione al contesto generale.

I natanti a terra non potranno occupare una superficie maggiore del 60% di quella oggetto di intervento.

Dovrà essere prevista l'Isola ecologica per la raccolta dei rifiuti a servizio dell'area.

La foce e la sponda in sinistra del Torrente Petraia, potranno essere utilizzate per installare impianti di supporto alla nautica come pontili galleggianti e passerelle, anche per ospitare mezzi e materiali per sport nautici compatibili con la dinamica idraulica del Torrente.

Tali strutture potranno essere realizzate anche attraverso l'adeguamento dei pennelli esistenti da attrezzare con camminamenti e punti di illuminazione inserendosi nel tessuto preesistente delle opere di arredo urbano.

La realizzazione di tali pontili galleggianti con funzionalità permanente, è subordinata alla definitiva esecuzione del progetto di protezione della costa elaborato a cura della Provincia di Grosseto, per la messa in sicurezza dell'area e della foce, che dovrà consentire di ottenere una elevata attenuazione del modo ondoso, una elevata circolazione idrodinamica, e il miglioramento del trasporto solido.

Il Regolamento per la gestione del Demanio Marittimo disciplinerà i requisiti minimi per la gestione e le procedure per l'assegnazione dell'eventuale gestione a terzi, fermo restando l'obbligo della concessione in capo all'Amministrazione comunale e la sottoscrizione di una convenzione con il soggetto gestore, al fine di garantire il mantenimento delle strutture e il rispetto della destinazione d'uso.

## Art.114 – Il Settore 11– arenile delle baracche di levante

1.In tale settore sono individuate le seguenti sottozonizzazioni:

**LU**, spiaggia a libero uso per un fronte di ml.152, dove sono presenti accessi pedonali da riqualificare per l'utilizzo anche da parte dei disabili con appositi progetti ed interventi di iniziativa pubblica

**SB**, stabilimento balneare con un fronte di ml.55, attuale denominazione Bagno Cabana Cubana, dove sono ammessi interventi di manutenzione e ~~ristrutturazione dei fabbricati esistenti~~ ovvero interventi di ~~ristrutturazione urbanistica al fine dell'adeguamento alle necessità dell'attività, attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, urbanistica, sostituzione edilizia e ampliamento entro il 10% della Superficie Coperta~~, nel rispetto delle disposizioni generali di cui al Capo IV del presente Titolo.

**LU, corridoio libero di ml.5 come al successivo punto 2.**

**SB**, stabilimento balneare con un fronte di ml.55, attuale denominazione Bagno Elba dove sono ammessi interventi di manutenzione e ~~ristrutturazione dei fabbricati esistenti~~ ovvero interventi di ~~ristrutturazione urbanistica al fine dell'adeguamento alle necessità dell'attività, attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, urbanistica, sostituzione edilizia e ampliamento entro il 10% della Superficie Coperta~~, nel rispetto delle disposizioni generali di cui al Capo IV del presente Titolo.

**LU**, spiaggia a libero uso per un fronte di ml.364, dove sono presenti accessi pedonali idonei da riqualificare per l'utilizzo anche da parte dei disabili, con appositi progetti ed interventi di iniziativa pubblica.

**2.I vincoli del settore** sono rappresentati da:

- GLI ACCESSI ALL'ARENILE
- I CORRIDOI LIBERI

Nei tratti di litorale della spiaggia di levante dovranno essere disposti ~~corridoi liberi in modo da garantire e garantiti~~ dei corridoi liberi di larghezza minima di mt. 5,00 dal fronte lato mare dei fabbricati e mt. 5,00 tra due stabilimenti balneari, quando questi non risultino contigui.

La profondità media sarà calcolata, dalla media delle profondità relative alla figura geometrica che definisce l'area interessata dal fronte mare di ogni stabilimento balneare, includendo il tratto di arenile libero da strutture, che va dalla linea di costa al perimetro dell'edificato.

- FILO FISSO

Come descritto e specificato all'Art. 57, comma 4, delle presenti Norme ed individuato graficamente nella Tav. 5.

### 3. Le opere precarie e temporanee.

Per gli stabilimenti balneari compresi in questo Settore sono ammesse opere precarie e temporanee, poste sull'arenile, secondo quanto disciplinato all'art.30 delle presenti norme.

## Art.115 – Il Settore 12.

1.In tale settore sono individuate le seguenti sottozonizzazioni:

**SB**, stabilimento balneare per un fronte di ml.51, attuale denominazione Bagno Tirrenia, dove sono ammessi interventi di manutenzione e ~~ristrutturazione dei fabbricati esistenti~~ ovvero interventi di ~~ristrutturazione urbanistica al fine dell'adeguamento alle necessità dell'attività, attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, urbanistica, sostituzione edilizia e ampliamento entro il 10% della Superficie Coperta~~, nel rispetto delle disposizioni generali di cui al Capo IV del presente Titolo.

Gli interventi di ristrutturazione sono vincolati al mantenimento Sono sempre ammessi interventi per la manutenzione del 20% del fronte mare interessato quale "giardino del mare" nonchè quelli per la manutenzione della duna ricostituita e per il ripristino della stessa laddove necessario.

**AGP**, area di gestione pubblica per un fronte di ml.104, a fini pubblici, e sociali e sportivi per attività ricreativo-balneari. Due accessi pubblici obbligatori, dotati di opportuna segnaletica, di cui uno integrato con servizi igienici, fontanella di acqua potabile ed eventuali altri servizi di supporto al turista saranno realizzati rispettivamente ognuno ai due lati esterni dell'area. L'accesso sul lato est, in quanto connesso alla pineta retrostante, avrà caratteristiche di buon inserimento rispetto a tale presenza; l'accesso lato ovest, prospiciente l'area AAS, sarà disciplinato per un utilizzo pedonale e veicolare d'emergenza e servizi. I servizi potranno essere ricavati anche entre i all'interno dei fabbricati esistenti ovvero collocati temporaneamente nella corte di pertinenza dei medesimi oppure sull'arenile e saranno definiti nelle quantità e tipologie a seconda delle attività stagionali da svolgere.

Nello specchio acqueo antistante è ammessa la installazione di piattaforme galleggianti ed altre attrezzature idonee allo svolgimento temporaneo dei water-sports. Gli eventuali accessori di servizio potranno essere posizionati temporaneamente nell'area AGP retrostante su progetto approvato dall'Amministrazione Comunale.

**AAS**, area attrezzata per un fronte di ml.68, attuale denominazione ex-La Spiaggina, per attività di sport nautici con complici attrezzature per il deposito di piccoli natanti dove sono ammessi interventi di manutenzione e ristrutturazione ai soli fini dell'adeguamento a disposizioni legislative e regolamentari di sicurezza della gestione nautica, successive alle presenti norme nonché di manutenzione e ripristino della duna originaria, dedicato all'accoglienza di persone disabili, dove sono ammessi interventi di nuova costruzione nel rispetto delle disposizioni generali di cui al Capo IV del presente Titolo. Gli interventi potranno comunque portare alla realizzazione di un chiosco-bar delle dimensioni massime di mq.16.

L'AAS, con convenzione registrata e trascritta, garantirà:

- a) un passaggio pubblico all'arenile adeguato alle disposizioni per l'abbattimento delle barriere architettoniche;
- b) minimo un servizio igienico, adeguato per disabili, aperto al pubblico quale servizio alla spiaggia libera
- c) dotazione di ombrelloni e attrezzature destinate alle persone disabili.

Nell'ambito demaniale marittimo della AAS di servizio per la nautica è ammessa l'installazione di due tende per ombreggiamento delle dimensioni indicate dall'apposito "Regolamento di gestione del demanio marittimo" mentre è vietata l'installazione di punti ombra, come indicati nella normativa regionale in materia di turismo, di qualunque genere o tipologia.

Nell'ambito della AAS, al fine dello specifico servizio svolto, è ammessa l'installazione di punti ombra, come indicati nella normativa regionale in materia di turismo, e di sistemi temporanei per ombreggiamento su autorizzazione del Demanio Marittimo; la superficie massima utilizzabile per dette installazioni non potrà essere superiore al 60% dell'area in concessione al netto delle strutture fisse.

**SB**, stabilimento balneare per un fronte di ml. 66, attuale denominazione Bagno Ombretta, dove sono ammessi interventi di manutenzione e ristrutturazione dei fabbricati esistenti ovvero interventi di ristrutturazione urbanistica al fine dell'adeguamento alle necessità dell'attività, attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, urbanistica, sostituzione edilizia e ampliamento entro il 10% della Superficie Coperta, nel rispetto delle disposizioni generali di cui al Capo IV del presente Titolo.

Gli interventi di ristrutturazione sono vincolati al mantenimento Sono sempre ammessi interventi per la manutenzione del 20% del fronte mare interessato quale "giardino del mare" Sono sempre ammessi interventi e per la manutenzione della duna originaria o ricostituita e per il ripristino della stessa laddove necessario.

**LU**, spiaggia a libero uso per un fronte di ml. 22.

**SB**, stabilimento balneare per un fronte di ml. 64, attuale denominazione Bagno La Pineta dove sono ammessi interventi di manutenzione e ristrutturazione dei fabbricati esistenti ovvero interventi di ristrutturazione urbanistica al fine dell'adeguamento alle necessità dell'attività, attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, urbanistica, sostituzione edilizia e ampliamento entro il 10% della Superficie Coperta, nel rispetto delle disposizioni generali di cui al Capo IV del presente Titolo.

Gli interventi di ristrutturazione sono vincolati al mantenimento Sono sempre ammessi interventi per la manutenzione del 20% del fronte mare interessato quale "giardino del mare" Sono sempre ammessi interventi e per la manutenzione della duna originaria o ricostituita e per il ripristino della stessa laddove necessario.

**SB**, stabilimento balneare per un fronte di ml. 70, attuale denominazione Bagno Il Gabbiano, dove sono ammessi interventi di manutenzione e ristrutturazione dei fabbricati esistenti ovvero interventi di ristrutturazione urbanistica al fine dell'adeguamento alle necessità dell'attività, attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, urbanistica, sostituzione edilizia e ampliamento entro il 10% della Superficie Coperta, nel rispetto delle disposizioni generali di cui al Capo IV del presente Titolo.

Gli interventi di ristrutturazione sono vincolati al mantenimento Sono sempre ammessi interventi per la manutenzione del 20% del fronte mare interessato quale "giardino del mare" Sono sempre ammessi interventi e per la manutenzione della duna originaria o ricostituita e per il ripristino della stessa laddove necessario.

**LU**, spiaggia a libero uso per un fronte di ml.78.

**SB**, stabilimento balneare per un fronte di ml.50, attuale denominazione Bagno Argentina, dove sono ammessi interventi di manutenzione e ~~ristrutturazione dei fabbricati esistenti~~ ovvero interventi di ~~ristrutturazione urbanistica al fine dell'adeguamento alle necessità dell'attività, attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, urbanistica, sostituzione edilizia e ampliamento entro il 10% della Superficie Coperta,~~ nel rispetto delle disposizioni generali di cui al Capo IV del presente Titolo.

~~Gli interventi di ristrutturazione sono vincolati al mantenimento Sono sempre ammessi interventi per la manutenzione del~~ 20% del fronte mare interessato quale "giardino del mare" ~~Sono sempre ammessi interventi e per la manutenzione della duna originaria o ricostituita e per il ripristino della stessa laddove necessario.~~

**AAS**, area attrezzata di servizio alla balneazione per un fronte di ml. 50, attuale denominazione ~~Noleggio Hawaii Beach~~, dove gli interventi ammessi sono finalizzati alla realizzazione di servizi pubblici a confine con la spiaggia LU o privati, rappresentati dai servizi indicati dalle presenti norme ed un chiosco bar delle dimensioni massime di mq.16. ~~sono ammessi interventi di manutenzione ovvero interventi di adeguamento alle necessità dell'attività, attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, urbanistica, sostituzione edilizia e ampliamento entro il 10% della Superficie Coperta, nel rispetto delle disposizioni generali di cui al Capo IV del presente Titolo.~~

~~Gli interventi non potranno comunque portare alla realizzazione di un chiosco bar di dimensioni superiori a mq.16.~~

Sono sempre ammessi interventi per la manutenzione della duna originaria o ricostituita e per il ripristino della stessa laddove necessario.

~~E' ammessa la installazione di punti ombra o gazobe ombreggianti come previsto nell'articolo 102, punto g), comma 4 delle presenti norme~~

L'AAS, con convenzione registrata e trascritta, garantisce:

- a) il mantenimento di un percorso pubblico di accesso all'arenile dalla pineta retrostante;
- b) minimo un servizio igienico, adeguato per disabili, aperto al pubblico quale servizio alla spiaggia libera.

Nell'ambito della AAS, al fine dello specifico servizio svolto, è ammessa l'installazione di punti ombra, come indicati nella normativa regionale in materia di turismo, e di sistemi temporanei per ombreggiamento su autorizzazione del Demanio Marittimo; la superficie massima utilizzabile per dette installazioni non potrà essere superiore al 40% dell'area in concessione al netto delle strutture fisse.

**AC**, area in concessione alla ex Colonia Marina CIF, per un fronte di ml.30, senza possibilità di realizzare manufatti sull'arenile e con l'obbligo di ritrovare i servizi obbligatori dedicati all'interno degli edifici ricadenti nel Sistema dunale ~~nell'area "ACpf – Aree delle case per ferie in ex-colonie marine" (Art. 145/A delle Norme) compresa nel L.S.S. del tombolo delle dune e delle pinete (Art. 56 delle Norme).~~