

COMUNE DI FOLLONICA

VARIANTE N. 8 AL REGOLAMENTO URBANISTICO CON CONTESTUALE VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE MODIFICHE PUNTUALI AL SETTORE TURISTICO E ALTRE DISPOSIZIONI

VERIFICA COERENZA CON IL PIT/PPR

La Legge Regionale Toscana n. 65/2014, disciplina, all'Art. 31, la procedura di Adeguamento e conformazione degli strumenti di pianificazione urbanistica e delle relative varianti regolando lo svolgimento della “Conferenza Paesaggistica”, in analogia a quanto dettato dall'Art. 21 della disciplina di Piano del P.I.T./P.P.R.

Per gli ambiti oggetto di modifica con la presente Variante (meglio descritti nella specifica relazione e sommariamente nei punti successivi), ai sensi della disciplina normativa del P.I.T., e in particolare dell'Art. 20 “*Conformazione e adeguamento al Piano degli atti di governo del territorio*”, è necessario procedere alla verifica di adeguamento e, a tal riguardo, il comma 4 recita: “*le varianti agli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica sono adeguate per le parti del territorio interessate, ai sensi del precedente comma 3 e secondo quanto previsto dall’articolo 21*” e il citato comma 3 prescrive che gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica adeguino i propri contenuti “*assicurando il rispetto delle prescrizioni e delle prescrizioni d'uso, e la coerenza con le direttive della ... disciplina statutaria*”.

Con il presente documento si intende pertanto verificare che la Variante urbanistica si formi altresì in coerenza con il PIT/PPR e nel rispetto delle prescrizioni generali e prescrizioni d’uso e in particolare:

- prescrizioni generali contenute nella disciplina del PIT/PPR;
- prescrizioni d’uso della disciplina dei beni paesaggistici (Allegati 8B e 3B);
- direttive della scheda d’ambito paesaggistico n. 16 “Colline metallifere e Elba”.

È stato quindi verificato che i punti costituenti la variante non siano in contrasto con le direttive della disciplina d’uso contenute nella *Scheda d’Ambito 16 “Colline Metallifere* evidenziando i punti di variante che presentano aspetti inerenti con tali direttive, descrivendo le eventuali problematiche ed i motivi per cui si ritiene che gli interventi perseguano dette direttive.

E’ stato inoltre verificato che i punti costituenti la variante rispettino le prescrizioni della disciplina dei beni paesaggistici, relativamente sia ai beni tutelati ai sensi dell’art.142 del D.Lgs. 42/2004 (contenute nell’all.8 del P.I.T.), sia ai beni tutelati ai sensi dell’art.136 del D.Lgs. 42/2004 (contenute nelle schede del vincolo dell’all.3B): per ogni tipo di vincolo interessato nella variante, quindi, sono stati indicati i punti di variante interessati, rimandando alle allegate “Schede di verifica” la dimostrazione del rispetto delle prescrizioni.

Il documento che segue prende quindi in esame i punti di variante che ricadono nelle casistiche sopra richiamate, e non esamina quelli che non rivestono alcun elemento di interesse rispetto agli stessi, o che, pur inseriti nella variante, sono inerenti a semplici correzioni cartografiche, lessicali o normative.

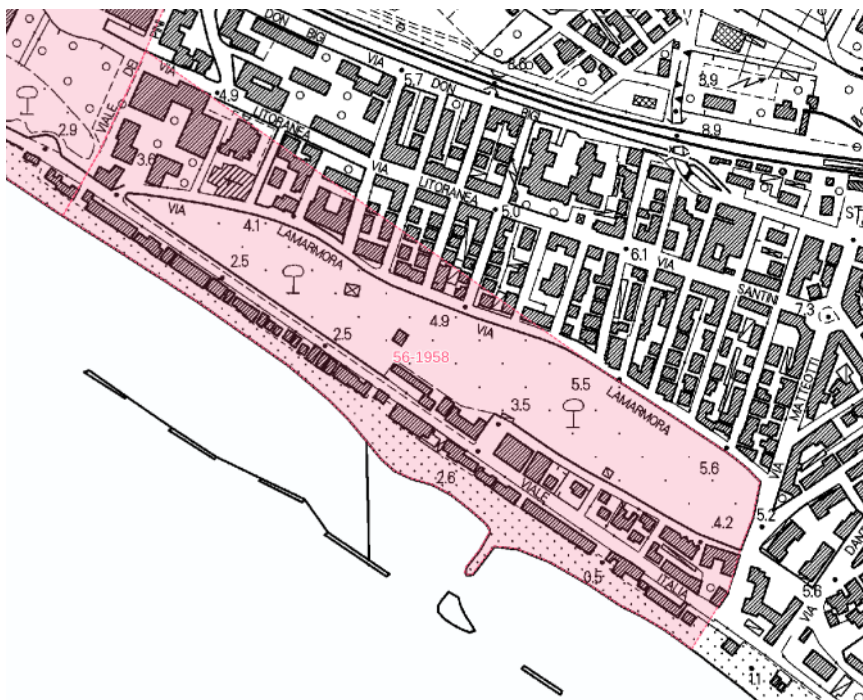
VERIFICA CONFORMITA' CON IL P.I.T./P.P.R.		
Invariante strutturale "I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici"		
<p>Obiettivo generale: l'elevamento della qualità ecosistemica del territorio regionale (ossia l'efficienza della rete ecologica, un'alta permeabilità ecologica del territorio nelle sue diverse articolazioni, l'equilibrio delle relazioni fra componenti naturali, seminaturali e antropiche dell'ecosistema), da perseguirsi mediante:</p> <p>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;</p> <p>b) il contenimento dell'erosione del suolo entro i limiti imposti dalle dinamiche naturali, promuovendo il presidio delle aree agricole abbandonate e promuovendo un'agricoltura economicamente e ambientalmente sostenibile orientata all'utilizzo di tecniche colturali che non accentuino l'erosione</p> <p>c) la salvaguardia delle risorse idriche, attraverso la prevenzione di quelle alterazioni del paesaggio suscettibili di impatto negativo sulla qualità e quantità delle medesime;</p> <p>d) la protezione di elementi geomorfologici che connotano il paesaggio, quali i crinali montani e collinari, unitamente alle aree di margine e ai bacini neogenici, evitando interventi che ne modifichino la forma fisica e la funzionalità strutturale;</p> <p>il miglioramento della compatibilità ambientale, idrogeologica e paesaggistica delle attività estrattive e degli interventi di ripristino.</p>		<p><i>La Variante al RU, con contestuale variante al PS, non incide sull'equilibrio delle componenti antropiche dell'ecosistema regionale. Le modifiche sono di tipo puntuale, limitate ad alcune previsioni relative al settore turistico e riguarda ambiti già interessati da previsioni nel vigente Regolamento Urbansitico in particolare:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>propone modifiche relative alle strutture ricettive, tramite il reimpiego dei posti letto che si sono resi disponibili con la scadenza del RU, prevedendo:</i> <ul style="list-style-type: none"> - <i>la realizzazione di un'area di sosta camper;</i> - <i>l'incremento di posti letto per una struttura alberghiera esistente;</i> - <i>la realizzazione di una struttura di hospital village nell'ambito del complesso ricreativo esistente Aquapark (senza interessare ambiti soggetti a vincolo paesaggistico);</i> - <i>la realizzazione, tramite ampliamento volumetrico di un edificio esistente in via Amorotti – Piazza Sivieri, di una struttura ricettiva RTA per 33 posti letto (senza interessare ambiti soggetti a vincolo paesaggistico).</i> - <i>propone una ricognizione e limitate modifiche all'articolazione dell'arenile con particolare riferimento alle aree AC (aree in concessione) destinate a soddisfare le esigenze delle strutture ricettive;</i> - <i>propone limitate modifiche alla scheda CP15 per consentire la realizzazione di piccole attrezzature sportive a raso senza opere edilizie (senza interessare ambiti soggetti a vincolo paesaggistico);</i> <p><i>propone, per alcuni manufatti minori del patrimonio edilizio, la modifica dell'attuale classificazione (senza interessare ambiti soggetti a vincolo paesaggistico).</i></p>
Invariante strutturale "I caratteri ecosistemici del paesaggio"		
<p>Obiettivo generale: 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), da perseguirsi mediante:</p> <p>a) il miglioramento dei livelli di permeabilità ecologica delle pianure alluvionali interne e dei territori costieri;</p> <p>b) il miglioramento della qualità ecosistemica complessiva delle matrici degli ecosistemi forestali e degli ambienti fluviali;</p>		<p><i>La Variante, in quanto limitata e puntuale, riguarda ambiti già urbanizzati o con precedenti previsioni urbanistiche, non coinvolge ambiti rurali e del territorio aperto, e non interessa aspetti che influiscono sulla salvaguardia dei caratteri insediativi urbani e infrastrutturali. Sono confermati tutti gli aspetti ambientali di salvaguardia e di tutela già presenti nelle Norme vigenti.</i></p>

<p>c) il mantenimento e lo sviluppo delle funzioni ecosistemiche dei paesaggi rurali</p> <p>d) la tutela degli ecosistemi naturali e degli habitat di interesse regionale e/o comunitario;</p> <p>e) la strutturazione delle reti ecologiche alla scala locale.</p>	<p><i>L'unico elemento che può interessare eventuali tematiche di tipo ecologico è quello relativo all'area, attualmente disciplinata dalla scheda per interventi di completamento CP15, posta al limitare della zona industriale di Follonica, in cui si ritiene di consentire, a completamento delle strutture esistenti, la realizzazione di piccole attrezzature sportive. Una limitata porzione di tale area ricade nell'ambito denominato luogo a statuto speciale della gora delle ferriere. Si tratta comunque di un'area, di limitata estensione, già ricompresa in area di trasformazione a destinazione produttiva TR3. Le previsioni oggetto di modifica non compromettono il ruolo di connessione ecologico territoriale essendo comunque volte a consentire attrezzature a raso, senza la realizzazione di manufatti edilizi e senza che si producano alterazioni circa la funzione percettiva ed ambientale di connessione con le limitrofe aree agricole.</i></p>
<p>Invariante strutturale “Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali”</p>	
<p>Obiettivo generale: salvaguardia e valorizzazione del carattere policentrico e delle specifiche identità paesaggistiche di ciascun morfotipo insediativo che vi concorre, da perseguirsi mediante:</p> <p>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;</p> <p>b) la riqualificazione dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee e delle loro criticità;</p> <p>c) la riqualificazione dei margini città-campagna con la conseguente definizione dei confini dell'urbanizzato, e la promozione dell'agricoltura periurbana multifunzionale come strumento per migliorare gli standard urbani;</p> <p>d) il superamento dei modelli insediativi delle “piattaforme” monofunzionali;</p> <p>e) il riequilibrio e la riconnessione dei sistemi insediativi fra le parti di pianura, collina e montagna che caratterizzano ciascun morfotipo insediativo;</p> <p>f) il riequilibrio dei grandi corridoi infrastrutturali, con il potenziamento del servizio alla rete diffusa dei sistemi territoriali policentrici;</p> <p>g) lo sviluppo delle reti di mobilità dolce per integrare l'accessibilità ai sistemi insediativi reticolari con la fruizione turistica dei paesaggi;</p> <p>h) l'incardinamento sui caratteri strutturali del sistema insediativo policentrico dei progetti multisettoriali per la sicurezza idrogeologica del territorio, la riqualificazione dei sistemi fluviali, la riorganizzazione delle connessioni ecologiche, la valorizzazione dei paesaggi rurali.</p>	<p><i>La Variante non interessa aspetti che influiscono sulla salvaguardia del carattere policentrico del sistema insediativo e infrastrutturale né sulle identità paesaggistiche del morfotipo insediativo.</i></p>
<p>Invariante “I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali”</p>	
<p>Obiettivo generale: salvaguardia e valorizzazione del carattere multifunzionale dei paesaggi rurali regionali (che comprendono elevate valenze estetico percettive, rappresentano importanti testimonianze storico-culturali, svolgono insostituibili funzioni di connettività ecologica e di presidio dei suoli agroforestali, sono</p>	<p><i>La Variante interessa l'ambito urbano senza coinvolgere l'ambito rurale e gli spazi aperti e non produce effetti sui paesaggi rurali.</i></p>

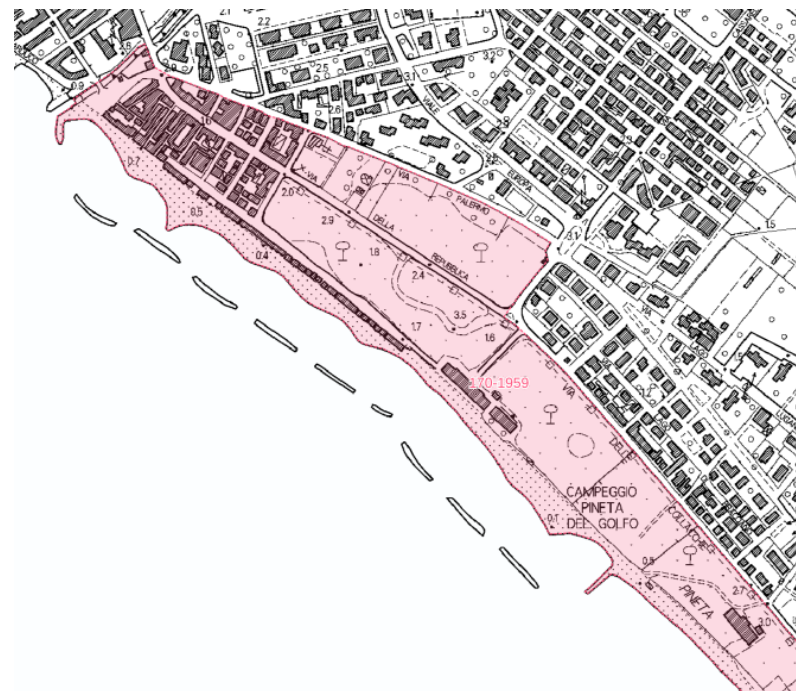
<p>luogo di produzioni agro-alimentari di qualità e di eccellenza, costituiscono una rete di spazi aperti potenzialmente fruibile dalla collettività, oltre a rappresentare per il futuro una forte potenzialità di sviluppo economico) da perseguirsi mediante:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) il mantenimento della relazione che lega paesaggio agrario e sistema insediativo (leggibile alla scala urbana, a quella dell'insediamento accentrato di origine rurale, delle ville-fattoria, dell'edilizia specialistica storica, dell'edilizia rurale sparsa) attraverso la preservazione dell'integrità morfologica dei suoi elementi costitutivi, il mantenimento dell'intorno coltivato, e il contenimento di ulteriori consumi di suolo rurale; b) il mantenimento della continuità della rete di infrastrutturazione rurale (data dal sistema della viabilità minore, della vegetazione di corredo e delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante e di piano) per le funzioni di organizzazione paesistica e morfologica, di connettività antropica ed ecologica, e di presidio idrogeologico che essa svolge anche nel garantire i necessari ammodernamenti funzionali allo sviluppo agricolo; c) prevedendo, per le colture specializzate di grandi estensioni con ridisegno integrale della maglia agraria, una rete di infrastrutturazione rurale articolata, valutando, ove possibile, modalità d'impianto che assecondino la morfologia del suolo e l'interruzione delle pendenze più lunghe anche al fine di contenere i fenomeni erosivi; d) la preservazione nelle trasformazioni dei caratteri strutturanti i paesaggi rurali storici regionali, attraverso: la tutela della scansione del sistema insediativo propria di ogni contesto (discendente da modalità di antropizzazione storicamente differenziate); la salvaguardia delle sue eccellenze storico-architettoniche e dei loro intorni paesistici; l'incentivo alla conservazione delle colture d'impronta tradizionale in particolare ove esse costituiscono anche nodi degli agro-ecosistemi e svolgono insostituibili funzioni di contenimento dei versanti; il mantenimento in efficienza dei sistemi di regimazione e scolo delle acque di piano e di colle; e) la tutela dei valori estetico-percettivi e storico-testimoniali del paesaggio agrario pianificando e razionalizzando le infrastrutture tecnologiche, al fine di minimizzare l'impatto visivo delle reti aeree e dei sostegni a terra e contenere l'illuminazione nelle aree extraurbane per non compromettere la naturale percezione del paesaggio notturno; f) la tutela degli spazi aperti agricoli e naturali con particolare attenzione ai territori periurbani; la creazione e il rafforzamento di relazioni di scambio e reciprocità tra ambiente urbano e rurale con particolare riferimento al rapporto tra produzione agricola della cintura periurbana e mercato urbano; la messa a sistema degli spazi aperti attraverso la ricostituzione della continuità della rete ecologica e la realizzazione di reti di mobilità dolce che li rendano fruibili come nuova forma di spazio pubblico. 	
--	--

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.		<i>La Variante non incide sul consumo del suolo ineditato, se non nei termini previsti dal P.I.T., limitandosi ad apportare puntuali modifiche ad ambiti già interessati da previsioni urbanistiche nel RU vigente. Sono comunque confermati gli aspetti della salvaguardia ambientale già contenuti nelle norme vigenti.</i>
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. 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:		<i>La Variante mantiene le disposizioni originarie volte a perseguire l'obiettivo di mantenere i caratteri peculiari della costa e risponde coerentemente alle direttive. Inserisce, quando necessario, riferimenti di richiamo al P.I.T./P.P.R..</i>
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 Portigliani) 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". La variante favorisce la riqualificazione delle strutture turistico ricettive esistenti</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>La variante non si pone in contrasto con la valorizzazione dei caratteri storici degli insediamenti. 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>La variante conferma e si propone di incrementare il sistema dell'accessibilità alla fascia costiera e all'arenile. Riferimenti: "Art.100 – Il Sistema di accessibilità al mare" e "Art. 102 - Le disposizioni comuni per l'arenile – lett. c) Regole generali.</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).
<p>1. Nei Territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri dalla linea di battigia si perseguono gli obiettivi con valore di indirizzo, si attuano le direttive, si applicano le prescrizioni d'uso di cui alle "Schede dei Sistemi costieri" (Allegato C), che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente disciplina.</p> <p>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.</p>
Art.136 Del D.Lgs. 42/04 – Disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico
Vincoli presenti – Elementi identificativi
<p>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 – <i>“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”.</i></p>
<p>DECRETO DI VINCOLO D.M. 24/06/1959 pubblicato sulla G.U. n.170 del18/07/1959, di seguito riportato: LOC. PINETA DI LEVANTE – <i>“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”.</i></p>
<p>DECRETO DI VINCOLO D.M. 30/09/1962 pubblicato sulla G.U. n.250 del 05/10/1962, di seguito riportato: LOC. PRATORANIERI - <i>“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”</i></p>



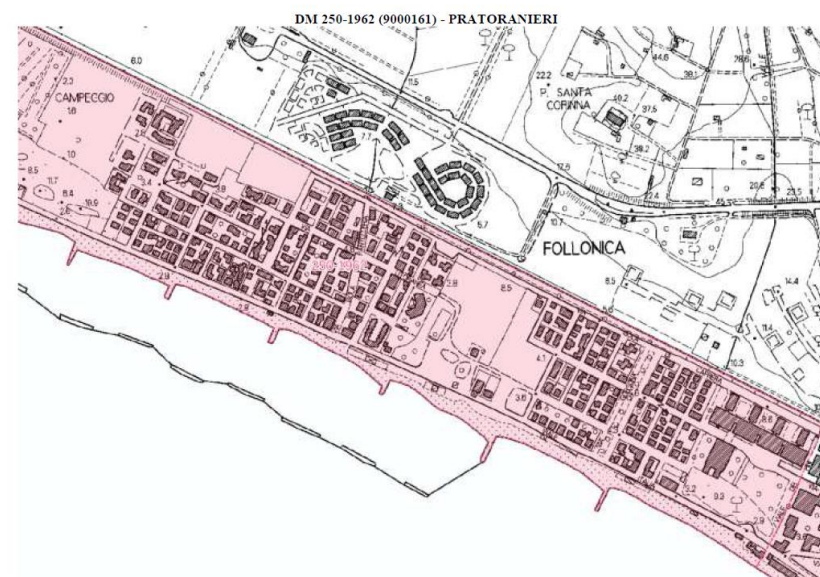
D.M. 56-1958 (9053300) - PINETA PONENTE



DM 170-1959 (9053097) - PINETA DI LEVANTE



DM 250-20/09/1962 (9000161) – PRATORANIERI



Allegato C – Sistema Costiero – 6 Golfo di Follonica

Obiettivi	Coerenza
<p>A – 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 – 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>C – 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>D – Favorire la ricostituzione della conformazione naturale dei territori costieri interessati da processi di antropizzazione.</p>	<p><i>La Variante, è di tipo puntuale e interessa aspetti limitati apportando modifiche con non alterano l'attuale articolazione dell'arenile, mantenendo le disposizioni originarie ed inserendo quando necessario i 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>A – B – D - 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.</p> <p>C – La fruizione pubblica è garantita per quanto al CAPO III – TUTELA DEL SISTEMA DI ACCESSIBILITA' AL MARE, Art.100 – Il Sistema di accessibilità al mare; in particolari i varchi visuali sono garantiti dal vincolo di non occupare il 20% del fronte arenile; le modifiche apportate dalla variante non introducono interferenze con le visuali da e verso il mare.</p>
Direttive	Coerenza
<p>a. 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. 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>c. Riconoscere le aree a terra e a mare, caratterizzate dalla presenza di testimonianze storico-culturali, di valori paesaggistici e di valori eco-sistemici, nelle quali escludere impianti e interventi di trasformazione edilizia ed infrastrutturale.</p> <p>d. Riconoscere e salvaguardare i caratteri identitari dello skyline costiero, derivanti dagli elementi determinanti per la riconoscibilità degli insediamenti (profili consolidati nell'iconografia e nell'immagine collettiva) e/o dalla continuità del profilo d'insieme di valore paesaggistico.</p> <p>Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <p>e. Garantire la conservazione dei sistemi dunali e retrodunali della Sterpaia e dei Tomboli di Follonica, nelle loro componenti geomorfologiche, vegetazionali, ecosistemiche e paesaggistiche attraverso:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il mantenimento della tipica sequenza dunale, delle aree umide retrodunali e dei naturali processi dinamici costieri; 	<p><i>La Variante, non modifica le attuali disposizioni che perseguono l'obiettivo di tutelare gli aspetti paesaggistici della costa. Inserisce, quando necessario i riferimenti di richiamo al P.I.T./P.P.R., e si ritiene che risponda coerentemente alle direttive per il Sistema di riferimento.</i></p> <p>-----</p> <p>a – Gli ecosistemi sono individuati e 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 - i – Gli interventi di riqualificazione dei valori del paesaggio e la particolare attenzione posta al lungomare viene individuata in tutte quelle aree classificate ASA (Aree di Salvaguardia Ambientale) dove sono presenti sistemi dunali residuali da salvaguardare, ricostituire, ecc.; la presente variante conferma ed in parte estende tali ambiti.</p> <p>d – h - n – La salvaguardia della percezione paesaggistica, dello sky-line costiero, della permeabilità visiva e della valorizzazione dei caratteri tipologici, non sono compromessi delle modifiche introdotte dalla variante, quando necessario vengono introdotti riferimenti di richiamo al PIT/PPR e vengono determinate modalità di intervento mirate alla riqualificazione ambientale tramite nuove piantumazioni di alberi di alto fusto e la presenza di schermature vegetali. Gli eventuali ampliamenti del patrimonio edilizio esistente sono contenuti nei limiti previsti del 10% della superficie coperta, come prescritto dal PIT/PPR e sono</p>

<ul style="list-style-type: none"> - la salvaguardia degli habitat e delle specie di interesse regionale/comunitario o di interesse conservazionistico, contrastando anche la diffusione di specie aliene invasive, i fenomeni di interrimento delle aree umide e i rimboschimenti su duna mobile; - la corretta organizzazione della fruizione, evitando l'installazione di strutture turistiche, i fenomeni di calpestio e sentieramento diffuso, riducendo l'inquinamento luminoso; - la promozione di modalità sostenibili di pulizia delle spiagge e di gestione del materiale organico spiaggiato, diversificando tecniche e modalità in relazione ai locali valori e vulnerabilità naturalistiche, paesaggistiche e morfologiche. <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'ingresso del cuneo salino e la tutela della rinnovazione spontanea di pini su dune fisse, evitando ulteriori processi di artificializzazione.</p> <p>g. Conservare e tutelare le formazioni forestali costiere autoctone o derivanti da storici impianti, la loro qualità ecologica, la loro continuità longitudinale alla linea di costa e i loro collegamenti ecologici con i nuclei forestali interni e collinari. Tali formazioni, unitamente alle pinete costiere, offrono importanti servizi eco- sistemici (tutela dall'erosione costiera, tutela dei coltivi costieri dall'aerosol, tutela degli acquiferi costieri, ecc.).</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>l. Incentivare la delocalizzazione delle strutture ed impianti per le attività di campeggio interne alle pinete costiere, nei sistemi dunali, o comunque in aree caratterizzate dalla presenza di sistemi forestali di valore paesaggistico, in aree alternative e comunque attigue ad aree urbanizzate.</p> <p>m. Individuare il livello di vulnerabilità delle componenti paesaggistiche (naturalistiche, geomorfologiche) rispetto al quale definire le possibili soglie di sostenibilità della pressione antropica anche tenendo conto delle superfici di arenile utilizzabile. Tale individuazione è finalizzata alla valutazione degli effetti cumulativi complessivi delle previsioni e necessaria al mantenimento dell'integrità del sistema costiero.</p> <p>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 varchi visuali e gli accessi pubblici al mare localizzati tra le proprietà private. Gli eventuali nuovi interventi devono garantire</p>	<p>comunque volti alla riqualificazione e all'incremento della qualità dell'offerta turistica.</p> <p>f – La variante non incide sulle disposizioni già inserite dal R.U. e dal P.S. che prevede la conservazione e la tutela delle pinete costiere che sono individuate quali luoghi a statuto speciale.</p> <p>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 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, quando possibile, non sono individuate strutture fisse di riferimento, in quanto si prevede di utilizzare quelle presenti nelle stesse strutture.</p> <p>p – Le disposizioni non vengono modificate e sono riferite esclusivamente alle strutture per attività turistico-ricreative e balneari.</p> <p>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 amministrazione comunale. Sono inoltre individuati e di ampliati gli accessi di progetto da realizzarsi con modalità eco-compatibili.</p> <p>s – le pertinenti disposizioni non sono oggetto di modifica, gli interventi sono soggetti ad una preventiva verifica del bilancio idrico esistente; 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.</p>
---	--

<p>l'uso sostenibile delle risorse naturali e il mantenimento dei varchi visuali da e verso l'arenile e il mare.</p> <p>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> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>r. Conservare e valorizzare la strada panoramica litoranea S.S. delle Collacchie, anche preservando l'integrità percettiva dei filari alberati che la costeggiano.</p> <p>Ridurre le captazioni idriche dalla falda costiera, ostacolando i processi di salinizzazione delle falde e di subsidenza.</p>	<p><u>Nota:</u> quanto ai punti indicati con le lettere c-e-g-l-m-r non sono stati trattati in quanto trattasi di direttive che non hanno influenza sui territori costieri o sulle modifiche oggetto di variante.</p>
--	---

Prescrizioni	Coerenza
<p>a. 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"> - l'inserimento di qualsiasi struttura o manufatto per la balneazione o il tempo libero sulla duna mobile; - l'apertura di nuovi percorsi, ad esclusione di quelli realizzati attraverso un progetto di razionalizzazione e riduzione del sentieramento diffuso su dune, e utilizzando tecniche e materiali ad elevata compatibilità paesaggistica e naturalistica; - attività in grado di aumentare i livelli di artificializzazione del complessivo paesaggio dunale. <p>b. Nell'ambito delle attività di pulizia periodica degli arenili non è ammessa la collocazione del materiale organico spiaggiato direttamente sopra il sistema dunale e i relativi habitat. Tale materiale dovrà essere altresì valorizzato per la realizzazione di interventi di difesa del fronte dunale con particolare riferimento alla chiusura di eventuali aperture e interruzioni dunali (blowout).</p> <p>c. Negli interventi di ripascimento degli arenili il colore del materiale da utilizzare deve essere determinato in riferimento ai sedimenti nativi della spiaggia oggetto di intervento.</p> <p>d. 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>e. Non è ammesso alcun intervento che possa interferire con la conservazione integrale degli habitat della costa sabbiosa e delle aree umide di interesse comunitario o regionale, o delle aree caratterizzate dalla presenza di specie vegetali o animali di interesse conservazionistico (in particolare di interesse comunitario/regionale, rare o endemiche).</p> <p>f. Non sono ammessi interventi che possano compromettere la conservazione dei sistemi forestali di valore naturalistico e paesaggistico (pinete costiere, formazioni forestali autoctone e boschi planiziali), delle aree umide e retrodunali. All'interno di tali formazioni non sono ammessi interventi che possano comportare l'impermeabilizzazione del suolo e l'aumento dei livelli di artificializzazione, ad esclusione degli interventi di cui alla prescrizione 3.3, lett. m; o alterare l'equilibrio idrogeologico.</p> <p>g. Non sono ammessi gli interventi che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - modifichino i caratteri connotativi del paesaggio litoraneo (emergenze naturalistiche e paesaggistiche, manufatti di valore storico ed identitario, trama viaria storica, emergenze geomorfologiche); - concorrano 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 di belvedere accessibili al pubblico, riconosciuti dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, o dal mare verso l'entroterra; 	<p><i>La Variante, mantenendo le disposizioni originarie ed inserendo quando necessario i 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>a. Le disposizioni già ampiamente indicate nelle tabelle precedenti rispondono alle prescrizioni indicate per questo punto:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la duna mobile è salvaguardata e protetta; - i nuovi percorsi, da realizzarsi con modalità esecutive ecocompatibili, utilizzeranno tracciati esistenti e comunque di minor impatto ambientale; - il paesaggio dunale è protetto e, dove possibile, ricostituito. <p>b. Non rilevante o non oggetto di variante.</p> <p>c. Non rilevante o non oggetto di variante.</p> <p>d. Le disposizioni già ampiamente indicate e richiamate nelle tabelle ed ai punti precedenti rispondono alle prescrizioni indicate in questo punto.</p> <p>e. Non rilevante o non oggetto di variante.</p> <p>f. Non rilevante o non oggetto di variante.</p> <p>g. Le disposizioni già ampiamente indicate nelle tabelle precedenti rispondono alle prescrizioni indicate a questo punto in quanto:</p> <ul style="list-style-type: none"> - non incidono sui caratteri connotativi del paesaggio litoraneo; - mantengono la discontinuità dei fronti urbani non occludendo i varchi e le visuali panoramiche verso il mare; - definiscono gli interventi per l'accessibilità all'arenile sia per gli accessi esistenti che per quelli di progetto che vengono ampliati. <p>h. Le disposizioni già ampiamente indicate nelle tabelle precedenti rispondono alle prescrizioni indicate a questo punto in quanto:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gli interventi ammessi sulle strutture turistico alberghiere esistenti sono volte a conseguire un miglioramento della qualità dell'offerta turistica e sono da realizzarsi comunque entro i limiti del 10% di superficie coperta; - gli interventi di cui sopra non interessano i varchi visivi esistenti ed è garantita in ogni caso la salvaguardia ambientale; <p>i. Non rilevante o non oggetto di variante.</p> <p>l. La previsione relativa alla realizzazione di un'area di sosta camper, posta lungo via Don Sebastiano Leone, viene introdotta quale modifica di una precedente previsione urbanistica (CP13a) e risulta:</p> <ul style="list-style-type: none"> - al di fuori dei sistemi dunali, - realizzata con materiali coerenti con il contesto paesaggistico senza comportare: <ul style="list-style-type: none"> - incremento della superficie impermeabile, salvo limitare porzioni per le aree di manovra da realizzarsi con materiali drenanti e comunque nel rispetto delle disposizioni regionali e comunali in materia di contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo; - frammentazione degli habitat e interruzione dei corridoi di connessione ecologica, riconosciuti dal Piano;

<ul style="list-style-type: none"> - impediscano l'accessibilità all'arenile, alle aree pubbliche da cui si godono visuali panoramiche e al mare. <p>h. Non è ammesso l'impegno di suolo non edificato ai fini insediativi, ad eccezione dei lotti interclusi dotati di urbanizzazione primaria. Gli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente possono comportare l'impegno di suolo non edificato a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - siano riferiti all'adeguamento funzionale degli edifici o, nel caso delle strutture ricettive turistico alberghiere esistenti, siano strettamente necessari al miglioramento della qualità dell'offerta turistica; - siano finalizzati a perseguire, attraverso la sostituzione/rimozione degli elementi incongrui, la salvaguardia e il recupero dei valori paesaggistici, con particolare attenzione agli assetti geomorfologici, vegetazionali e identitari, caratteristici della zona; - non determinino un incremento complessivamente maggiore del 10% della superficie coperta delle strutture edilizie esistenti. <p>i. Non è ammesso l'insediamento di nuove attività produttive, industriali, di centri commerciali, di depositi a cielo aperto di materiali di qualunque natura, di impianti per smaltimento dei rifiuti, depurazione di acque reflue, produzione di energia. Sono escluse le aree ricomprese negli ambiti portuali.</p> <p>l. La realizzazione di nuove aree di sosta e parcheggio, anche attrezzate a servizio delle attività esistenti, non diversamente localizzabili, è ammessa a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - siano poste al di fuori dei sistemi dunali, - siano realizzate con materiali coerenti con il contesto paesaggistico; - non comportino: <ul style="list-style-type: none"> - aumento di superficie impermeabile ad esclusione delle aree interne all'edificato ove, nel rispetto delle disposizioni regionali e comunali in materia di contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, è ammesso un incremento di superficie impermeabile del 5% dell'area per la realizzazione di nuove aree di sosta e parcheggio; - frammentazione degli habitat e interruzione dei corridoi di connessione ecologica, riconosciuti dal Piano; - alterazione dei sistemi vegetali di valore paesaggistico e della loro continuità morfologica; - detrimento dell'integrità percettiva da e verso la costa e il mare. <p>m. Non è ammessa la localizzazione di nuovi campeggi e villaggi turistici, così come l'ampliamento di quelli esistenti all'interno delle pinete costiere, nei sistemi dunali e nelle aree caratterizzate dalla presenza di sistemi forestali di valore paesaggistico e naturalistico nonché laddove permane la continuità visiva tra mare ed entroterra. E' consentita la riqualificazione delle strutture esistenti, anche attraverso la realizzazione di nuove strutture di servizio, l'ampliamento delle strutture di servizio esistenti, a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - siano strettamente necessarie al miglioramento della qualità dell'offerta turistica; - non interessino le aree caratterizzate dalla presenza di dune anche mobili; 	<ul style="list-style-type: none"> - alterazione dei sistemi vegetali di valore paesaggistico e della loro continuità morfologica; - detrimento dell'integrità percettiva da e verso la costa e il mare. <p>m. Non rilevante o non oggetto di variante.</p> <p>n. Le disposizioni già ampiamente indicate nelle tabelle precedenti rispondono alle prescrizioni indicate a questo punto in quanto non è ammessa la realizzazione di nuove strutture in muratura, nonché l'utilizzo di materiali cementati di qualsiasi genere. Eventuali manufatti, considerati ammissibili, sugli arenili destinati alla balneazione, 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 possono essere collegati alle reti di urbanizzazione principale solo con opere e impianti a carattere provvisorio e alla cessazione dell'attività devono essere rimosse compreso gli impianti tecnologici.</p> <p>o. Non rilevante o non oggetto di variante.</p> <p>p. Non rilevante o non oggetto di variante.</p> <p>q. Non rilevante o non oggetto di variante.</p> <p>r. Non rilevante o non oggetto di variante.</p> <p>s. t – Le prescrizioni indicate a questi punti, pur non essendo state trattate nella variante, sono ricomprese nel riferimento esplicito contenuto al comma 4 dell' "Art.94 – Finalità e obiettivi" che recita: <i>"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"</i>.</p> <p>u. Non rilevante o non oggetto di variante.</p> <p><u>Nota:</u> quanto ai punti indicati con le lettere b-c-f-e-i-l-m-o-p-q-r (omissis) non sono stati trattati in quanto trattasi di prescrizioni che non hanno influenza sui territori costieri o sulle modifiche oggetto di variante.</p>
--	---

<ul style="list-style-type: none"> - siano finalizzati a perseguire, attraverso la sostituzione/rimozione degli elementi incongrui, la massima coerenza e continuità con i valori paesaggistici, con particolare attenzione alla qualità progettuale e alla compatibilità degli interventi rispetto agli assetti geomorfologici e vegetazionali caratteristici della zona; - non comportino un incremento complessivamente maggiore del 5% della superficie coperta delle strutture di servizio esistenti. <p>n. Sull'arenile non è ammessa la realizzazione di nuove strutture in muratura, anche prefabbricata, nonché l'utilizzo di materiali cementati di qualsiasi genere. Eventuali manufatti, considerati ammissibili, sugli arenili destinati alla balneazione, a seguito di una verifica di compatibilità paesaggistica, dovranno utilizzare tecniche e materiali eco-compatibili, strutture di tipo leggero, rimovibili e riciclabili, al fine di garantire il ripristino delle condizioni naturali. Tali manufatti potranno essere collegati alle reti di urbanizzazione principale solo con opere e impianti a carattere provvisorio. Alla cessazione dell'attività dovranno essere rimosse tutte le opere compresi gli impianti tecnologici.</p> <p>o. Non è ammessa la realizzazione di nuovi porti e approdi nei tratti di costa sabbiosa. È ammessa la riqualificazione, l'adeguamento dei porti e approdi esistenti e la modifica degli ormeggi esistenti, nonché le nuove previsioni definite al capitolo 5 del quadro conoscitivo del Masterplan, vigente alla data di approvazione del presente Piano, al fine di dotarli dei servizi necessari per la loro trasformazione in porti e approdi turistici a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - siano privilegiati gli interventi volti al recupero e riuso del patrimonio portuale esistente, - sia assicurata la integrazione paesaggistica degli interventi con le specificità dei luoghi, con i caratteri storici e ambientali del sistema costiero, tenendo conto delle relazioni figurative e dimensionali con gli insediamenti a cui sono connessi; - sia mantenuta l'accessibilità e la fruizione pubblica e la permanenza di funzioni tradizionali di servizio legate all'insediamento portuale favorendo le attività che preservano l'identità dei luoghi e la fruizione pubblica da parte delle comunità locali; - gli interventi concorrano alla qualità dei waterfront e non impediscano i varchi e le visuali panoramiche verso il mare, che si aprono dai tracciati e dai punti di belvedere, riconosciuti dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, accessibili al pubblico; - sia garantita la coerenza rispetto alle dinamiche di trasporto dei sedimenti, evitando nuove strutture a mare in grado di provocare fenomeni di erosione costiera; - sia garantita la tutela degli ecosistemi costieri; - le opere di difesa portuali e le attrezzature di servizio siano progettate tenendo conto della necessità di tutelare la relazione visiva con il mare e con la naturalità costiera; - siano privilegiate, per i pontili, le strutture galleggianti a basso impatto visivo e sia salvaguardata la singolare conformazione geomorfologica della costa. <p>p. Non è ammessa la realizzazione di nuove opere a mare o a terra in grado di provocare fenomeni di erosione costiera.</p>	
--	--

<p>q. Non è ammessa la realizzazione di aree estrattive (cave terrestri) e l'ampliamento di quelle esistenti.</p> <p>r. Gli interventi che interessano l'assetto geomorfologico ed idraulico devono privilegiare l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>u. Sono fatte salve le prescrizioni più vincolanti e restrittive presenti negli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, nei piani e regolamenti delle aree protette, negli eventuali piani di gestione dei Siti Natura 2000 oltre alle misure di conservazione obbligatorie per ZSC e ZPS di cui alla Del.GR 454/2008 e di prossima approvazione.</p>	
---	--

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

	Strutture del paesaggio e obiettivi con valore di indirizzo	Prescrizioni	Coerenze
1	Struttura idrogeomorfologica 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, di tipo puntuale introduce limitate modifiche su aree su cui insistono glà previsioni urbanistiche.</i>
2	Struttura eco sistemica/ambientale 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.	<i>Non prevede interventi suscettibili di innescare o aumentare i fenomeni di erosione della costa e l'integrità del sistema dunale</i> <i>Non si pone in contrasto con le misure di conservazione.</i> <i>Non prevede interventi che possano compromettere la conservazione delle pinete litoranee storiche o che determinino l'impermeabilizzazione di aree libere;</i> <i>Non interviene sulla trama viaria storica nè su manufatti che costituiscono valore storico culturale.</i> <i>Non interferisce con i con i con i bersagli visivi;</i> <i>non interessa interventi infrastrutturali,</i>
3	Struttura antropica 3.a.2. Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica e edilizia non compromettano gli elementi strutturanti il paesaggio, concorrano 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 con i con i bersagli visivi (fondali, panorami e <i>skylines</i>); - 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.	<i>non contiene previsioni di nuova edificazione che costituisca nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato</i> <i>non impedisce, ma anzi integra e amplia gli accessi pubblici al mare.</i> <i>Mantenendo le disposizioni originarie ed inserendo, quando necessario i riferimenti di richiamo al p.i.t./p.p.r., si è 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>
4	Elementi della percezione 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 occultandole 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.	