

# COMUNE DI FOLLONICA

---

## PIANO DI LOTTIZZAZIONE AREA DI TRASFORMAZIONE TR09 VIA ISOLE EOLIE



---

# *Scheda Norma*

---

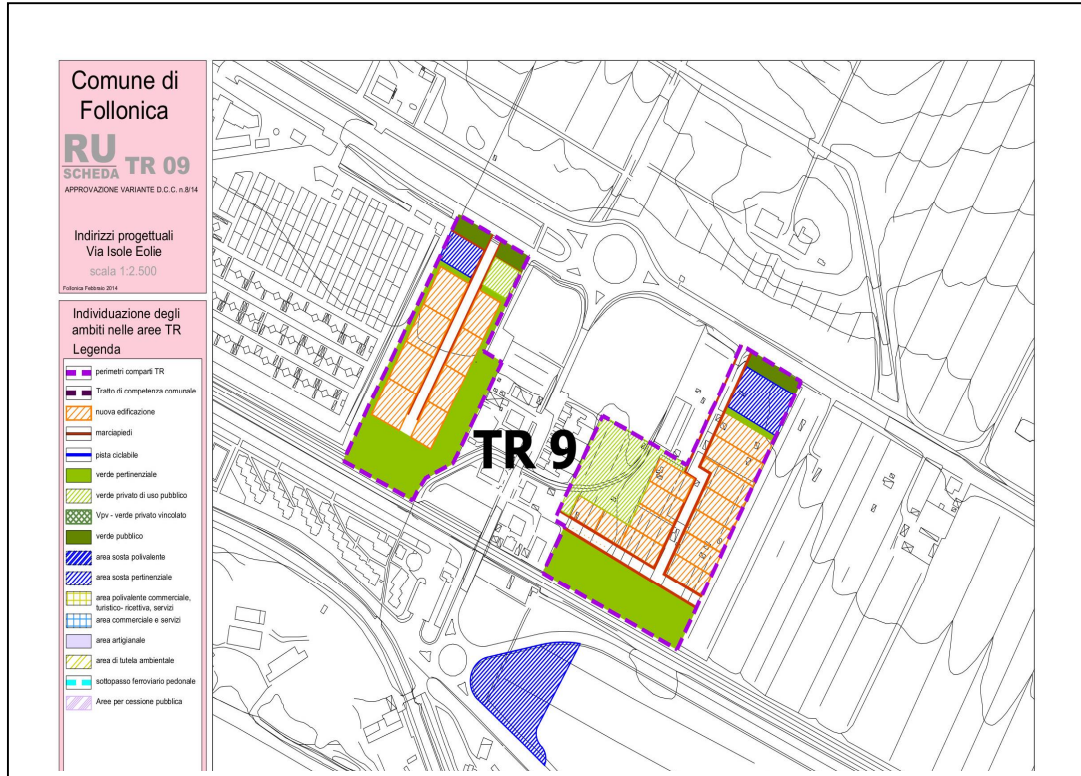
Richiedente: *Consorzio via Isole Eolie  
Via dell'Industria 1070, 58022 Follonica (GR)  
P.Iva 01557100532*

Progetto: *Arch. Davide Meiattini*

Data: Settembre 2018

## 1) NORMATIVA DI RIFERIMENTO REGOLAMENTO URBANISTICO

### ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO SCHEDA TRASFORMAZIONE TR09




Il comparto edificatorio è normato dalla scheda TR09 del Regolamento Urbanistico del Comune di Follonica, di cui è sopra riportata la relativa scheda progetto con indicazione planimetrica a suo tempo approvata.


Le indicazioni progettuali riguardano anche una area già di proprietà pubblica, esterna al perimetro dei due subcomparti e rappresentata nella scheda di Regolamento Urbanistico; per tale area il presente piano di Lottizzazione prevede la sistemazione superficiale ad area a parcheggio, secondo le indicazioni della scheda relativa.

Le previsioni individuano due subcomparti edificatori posti ai due lati di via Isole Eolie (via che rappresenta l'ingresso nord dell'abitato di Follonica), retrostanti a porzioni di edificio già attualmente esistenti.

Le indicazioni dimensionali e le previsioni sono indicate nel testo della stessa scheda allegata di seguito.

AREA DI TRASFORMAZIONE [APPROVAZIONE VARIANTE CON D.C.C. n.8/2014]		TR 9	COMUNE DI FOLLONICA - REGOLAMENTO URBANISTICO	
<b>R.U. indirizzi prescrizioni</b>				
<b>Descrizione</b>	L'area di trasformazione comprende due zone di frangia urbana degradate poste ai margini nord e sud dell'edificato di Via Isole Eolie e da questo intercluse. Le aree hanno oggi prevalentemente utilizzo agricolo; quelle a nord sono coltivate ad orto e vigneto; quelle a sud sono frazionate per usi ortivi dove i caratteri dell'originaria struttura e tessitura agricola sono ormai perduti.	<b>Discipline specifiche di intervento</b>	<b>Finalità interesse pubblico e sociali</b>	Riqualificazione della viabilità esistente; • riqualificazione ambientale delle aree di frangia e salvaguardia del paesaggio agrario.
<b>Finalità</b>	Interventi funzionali al completamento del tessuto urbano di Via Isole Eolie ed alla riqualificazione d'insieme, mediante la realizzazione di residenze di qualità architettonica riferite alle tipologie dell'edificato esistente e la formazione di aree a verde attrezzate e di sosta. Le eventuali attività commerciali dovranno essere di servizio al nucleo edificato.		<b>Caratteristiche degli alloggi P.A. e convenzione</b>	Le superfici degli alloggi nuovi non possono essere inferiori per l'80% a mq 80 di s.u.l. L'approvazione del P.A. e la stipula della convenzione presuppone la previsione e la realizzazione delle opere ed attrezzature di interesse pubblico previste. La convenzione dovrà prevedere e garantire: - tempi, modalità di attuazione e di esercizio delle infrastrutture di interesse pubblico e delle aree pubbliche - le opere da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti - modalità di utilizzo e manutenzione delle aree pubbliche e/o di uso pubblico - tempi e modalità della cessione gratuita delle aree pubbliche; - modalità per la salvaguardia del paesaggio agrario collinare individuato come verde privato vincolato.
<b>Superficie territoriale</b>	Superficie territoriale: mq. 43.000 circa		<b>Opere e attrezzature interesse pubblico</b>	La realizzazione delle previsioni è condizionata alla contestuale realizzazione a carico degli operatori dei seguenti interventi e/o opere di interesse pubblico nonché alla cessione gratuita delle aree alla Amm.ne Comunale: - riqualificazione della via Isole Eolie realizzazione di nuova viabilità interna - fognatura: completamento e integrazione del sistema fognario - acquedotto: integrazioni e miglioramenti alla rete esistente con le prescrizioni di cui al rapporto di utilizzazione integrativa collegata al sistema come indicato negli elaborati di R.U. e schema allegati - sistemazione del Fosso Val degli Olmi e altre opere idrauliche ai fini dell'eliminazione del rischio idraulico - realizzazione di un'area a verde pubblico o di uso pubblico di almeno mq. 3.000 - realizzazione di un parcheggio pubblico di almeno mq. 3.000
<b>Invarianti strutturali</b>	S.P. n. 152 "Vecchia Aurelia"		<b>Patrimonio Edilizio Esistente (P.E.E.)</b>	Nella considerazione che l'area si presenta con annessi agricoli di consistenza ridotta ed evidente precarietà la disciplina relativa è riportata nelle successive disposizioni per il p.e.e.
<b>Dimensionamento</b>	Residenza 38 alloggi Commerciale mq. 300 Servizi mq. 300		<b>Incentivi per efficienza e sostenibilità edilizia</b>	Gli incentivi edilizi ed economici saranno commisurati ai livelli di efficienza e sostenibilità previsti e realizzati negli interventi come previsto dall'art. 18 delle N.T.A. del R.U.
<b>Parametri urbanistici</b>	- residenziale max. 38 alloggi max. mq. 4.600 di sul, altezza max. mt. 7, max. piani 2 - commerciale/direzionale max. mq. 300 di su, altezza max. mt. 4, max. 1 piano - servizi max. mq. 300 di sul, altezza max. mt. 4, max. 1 piano.		<b>Disposizioni patrimonio edilizio esistente</b>	Il p.e.e. legittimamente autorizzato che: - presenta caratteristiche di precarietà e degrado ed è stato realizzato per finalità ortive (annessi) e di deposito materiali e attrezzature, sarà soggetto a demolizione senza possibilità di recupero; - non presenti le caratteristiche di cui sopra, potrà essere soggetto ad
<b>Destinazione d'uso</b>	Residenziale. Commerciale direzionale a servizio delle residenze. Servizi pubblici e di interesse pubblico, culturali.			
<b>Disposizioni</b>	L'intervento si dovrà caratterizzare per le strette relazioni e in coerenza con la tessitura dell'edificato esistente e con le aree rurali adiacenti. Lungo la SP 152 "Vecchia Aurelia", la ferrovia e sui fronti retrostanti degli edifici dovranno essere previste ampie zone di verde di arredo e di raccordo con le aree rurali adiacenti. Gli interventi dovranno essere di elevata qualità architettonica e ambientale tesi a riqualificare e fornire un nuovo fronte delimitante l'edificato.			
<b>Modalità di attuazione</b>	Gli interventi dovranno essere attuati mediante Piano Attuativo (P.A.) convenzionato, di iniziativa privata, esteso all'intera area di trasformazione e redatto nel rispetto delle indicazioni contenute nell'elaborato grafico di riferimento e degli indirizzi e prescrizioni della presente scheda. Il P.A. potrà prevedere la suddivisione degli interventi anche in lotti funzionali.			
<b>Disciplina perequazione urbanistica</b>	Gli interventi di nuova edificazione previsti sono soggetti alla disciplina dell'art. 21 delle N.T.A. del R.U. Si definiscono di seguito i criteri perequativi indicati al comma 6 del medesimo articolo: - i diritti edificatori sono ripartiti per le aree in modo proporzionale alle superfici di proprietà ricomprese nell'ambito di trasformazione ad esclusione delle aree pertinenziali degli edifici esistenti. - gli oneri inerenti l'attuazione delle opere di urbanizzazione, di interesse pubblico e sociali come indicate nelle discipline specifiche d'intervento sono ripartiti in relazione alla quota parte dei diritti edificatori;			

**TR 9**  
**VIA ISOLE EOLIE**

AREA DI TRASFORMAZIONE [APPROVAZIONE VARIANTE CON D.C.C. n.8/2014]		TR 9	COMUNE DI FOLLONICA - REGOLAMENTO URBANISTICO	
				
	interventi di ristrutturazione edilizia con il mantenimento delle destinazioni in atto, ovvero di ristrutturazione urbanistica all'interno del dimensionamento dell'area di trasformazione.		e area di sosta	
<b>Mitigazione ambientale</b>	Distanza dalla viabilità principale in allineamento con l'esistente o minimo mt. 6. Fasce di verde privato di uso pubblico di almeno 5 mt. lungo tutta la viabilità esistente. Lungo la ferrovia, nell'area a verde pubblico, dovrà essere realizzato un idoneo sistema di mitigazione acustica integrato con l'area a verde, di elevata qualità architettonica e ambientale.		Sistemi di mitigazione acustica	2
<b>Disciplina al termine di scadenza quinquennale</b>	In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data d'approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione del Piano Attuativo e nelle more dell'approvazione dello stesso, agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: - edifici e/o complessi edilizi interventi edilizi fino alla categoria del restauro - aree libere interventi ammessi per il verde privato (art. 141)		PIE o PIME (**)	1 se non interferente con il deflusso delle acque 3 se interferente con il deflusso delle acque
<b>Disciplina successiva all'attuazione degli interventi</b>	Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo agli immobili ricadenti nell'area di trasformazione si applica la seguente disciplina: - spazi e parcheggi pubblici: aree ad edificazione speciale per standard (art. 87); - tessuti con funzioni prevalentemente residenziale (art.136) - edifici e/o complessi edilizi a destinazione commerciale (art. 147).			1

**TR 9**

Pericolosità geomorfologica	G.2
Pericolosità idraulica	I.1 (parte) - I.2 (parte) - PIME (parte)
Vulnerabilità falde	V2 (parte) - V3 (parte)

INTERVENTI	Fattibilità Geomorfologica (FG...)	Fattibilità Idraulica (FI...)	Vulnerabilità Falde (FV...)
Interventi edificatori	2	1 se ricadente in (I.1) <sup>15</sup> 4 se ricadente in aree PIE o PIME (**)	2
Viabilità	1	1 se ricadente in (I.1) <sup>15</sup> 4 se ricadente in aree PIE o PIME (**)	1 se in V.2 2 se in V.3
Modifica e realizzazione reti tecnologiche	1	1	1
Riqualificazione, nuove sistemazioni aree a verde pubblico e privato	1	1	1
Realizzazione di parcheggi pubblici e privati fuori terra	1	1 se ricadente in (I.1) <sup>15</sup> 4 se ricadente in aree	2 se in V.2 3 se in V.3

**TR 9**  
**VIA ISOLE EOLIE**



La scheda di R.U. di cui di seguito riportiamo un estratto della sezione %descrizione+e %finalità+ descrive sommariamente l'area di intervento in una situazione già del tutto conforme allo stato attuale, non essendovi stati all'oggi ulteriori trasformazioni.

<b>R.U. indirizzi prescrizioni</b>	
<b>Descrizione</b>	L'area di trasformazione comprende due zone di frangia urbana degradate poste ai margini nord e sud dell'edificato di Via Isole Eolie e da questo intercluse. Le aree hanno oggi prevalentemente utilizzo agricolo, quelle a nord sono coltivate ad orto e vigneto; quelle a sud sono frazionate per usi ortivi dove i caratteri dell'originaria struttura e tessitura agricola sono ormai perduti.
<b>Finalità</b>	Interventi funzionali al completamento del tessuto urbano di Via Isole Eolie ed alla riqualificazione d'insieme, mediante la realizzazione di residenze di qualità architettonica riferite alle tipologie dell'edificato esistente e la formazione di aree a verde attrezzato e di sosta. Le eventuali attività commerciali dovranno essere di servizio al nucleo edificato.
<b>Superficie territoriale</b>	Superficie territoriale: mq. 43.000 circa
<b>Invarianti strutturali</b>	S.P. n. 152 "Vecchia Aurelia"

## 2) DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE DEI LUOGHI E QUADRO CONOSCITIVO

Le aree e previsioni del Piano di Lottizzazione riguardano due aree comprese tra la linea ferroviaria a sud e la SP Vecchia Aurelia a Nord, separate da via Isole Eolie, che costituisce ingresso nord a Follonica, e da una prima fila di fabbricati e terreni esistenti che affacciano sulla stessa via.

FOTO AEREA DELL'AREA CON INDIVIDUAZIONE DEL PERIMETRO DI COMPARTO

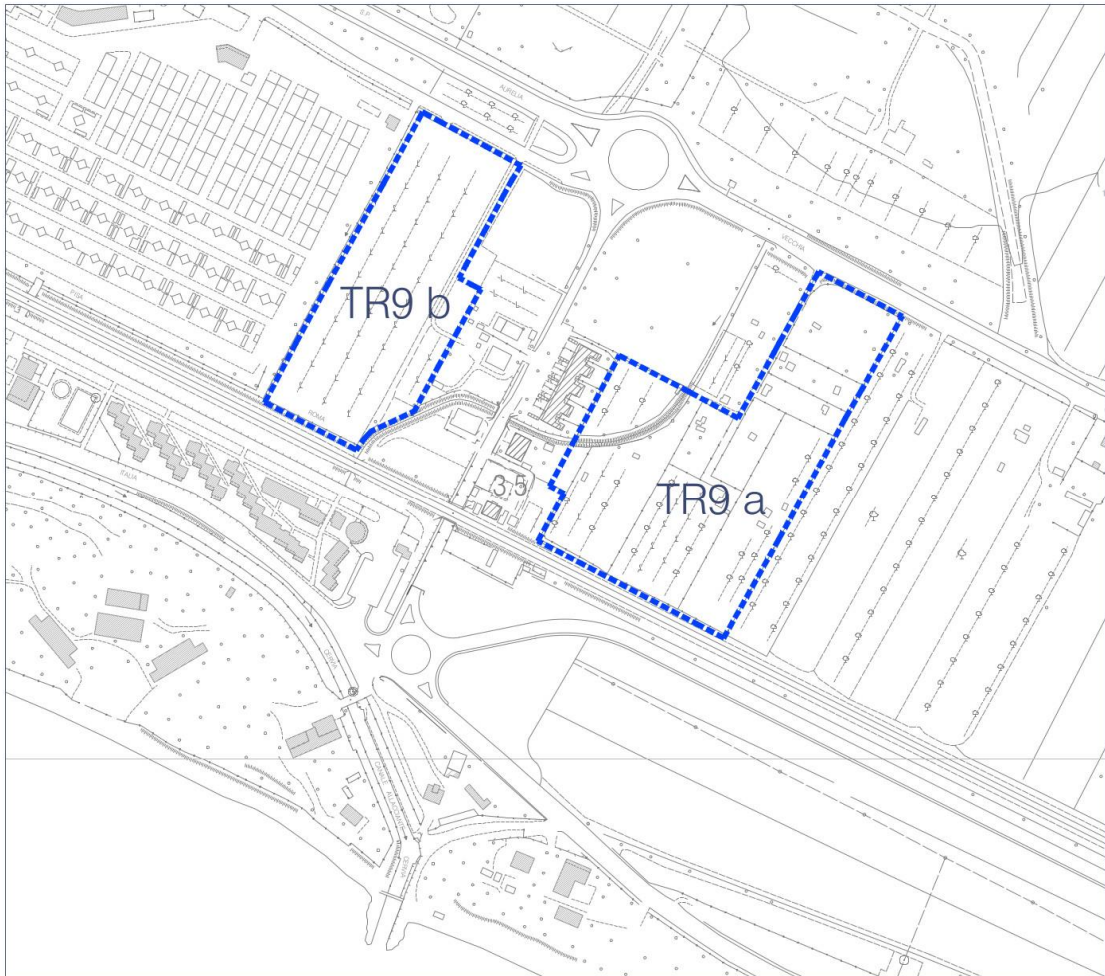




Vista aerea di insieme dell'area (posta al centro) e del contorno; l'area è compresa tra la linea ferroviaria ed il tracciato della ex Aurelia, a nord. In alto il tracciato della nuova Aurelia, a sud il litorale; si vedono anche il villaggio turistico il Girasole (tra la ferrovia e la pineta, sulla sinistra) ed il campeggio Il Veliero, tra la ferrovia e la ex Aurelia a sinistra di via Isole Eolie.



Nell'angolo in prossimità della rotatoria è presente un'area libera da fabbricati compresa in adiacente comparto edificatorio a destinazione turistico ricettiva, di altra proprietà. Il comparto edificatorio è al momento oggetto di convenzione con il Comune di Follonica, ma non realizzato. Per meglio configurare l'impianto complessivo edificatorio dell'intero, negli elaborati di Piano di Lottizzazione è stata graficizzata la previsione realizzativa relativa, rappresentata dalla planimetria di previsione al piano terreno. La previsione autorizzata prevede la realizzazione di due piani fuori terra con notevole densità edilizia; nella parte lungo la ex Statale Aurelia sono previste aree a parcheggio e verde già parzialmente cedute al Comune di Follonica.



UBICAZIONE SU IMMAGINE CARTA TECNICA scala 1:2000

In particolare la porzione ad Est è costituito da un terreno con una leggero declivio costante dalla SP Vecchia Aurelia verso la linea ferroviaria, in direzione Nord/Sud. Attualmente ha accesso dalla statale a mezzo di ingresso posto sul limite ovest di questa porzione, che introduce ad una viabilità interna a servizio delle proprietà esistenti sostanzialmente a destinazione ortiva. Non sono presenti elementi di rilievo nell'area, di fatto caratterizzata da piantumazioni di alberi da frutto, olivi, piccoli filari di viti come detto ad uso ortivo. L'area è attraversata per un piccolo tratto dal Fosso Valle degli Olmi, che dopo aver attraversato la Aurelia ed il lotto confinante, %taglia+una porzione dell'area in progetto prima di dirigersi perpendicolarmente a via Isole Eolie , costeggiare l'altra porzione del comparto Tr09, per poi proseguire il suo percorso interrato fino allo sbocco sul Fosso Cervia.

La porzione posta ad ovest del comparto edificatorio ha un andamento morfologico simile a quanto precedentemente descritto, anche se la proprietà risulta non parcellizzata e priva di viabilità interna di penetrazione. L'ingresso all'area è già individuato lungo la bretella che parte dalla rotatoria sulla SP Vecchia Aurelia e che serve il vicino Camping Village Il Veliero, dotata su questo lato di marciapiede interrotto proprio in corrispondenza dell'accesso.

## **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEL CONTESTO AMBIENTALE CIRCOSTANTE E VISIBILITÀ DELL'AREA DALL'INTORNO**



Foto 1. Panoramica dalla strada a valle della ferrovia verso ovest. Sulla destra la strada immediatamente adiacente alla ferrovia e la scarpata dei binari; sulla sinistra il tombolo costiero con la pineta su duna e la strada adiacente; tra le due strade lo spazio aperto libero, utilizzato già attualmente come area a parcheggio durante il periodo estivo e di cui si prevede una sistemazione con il presente piano di Lottizzazione. Nella parte centrale si intravede la rotatoria di ingresso a via Isole Eolie. Sulla rotonda vi è anche l'ingresso al Villaggio Turistico Il Girasole.



Foto 2. Vista dalla fine di via Isole Eolie verso il mare. Al centro si vede l'unico edificio storico della zona, il vecchio Casello Idraulico posto sulla foce a mare del fosso Cervia. Dalla foto si vede come la vegetazione esistente di fatto costituisca un filtro tra il litorale e l'area retrostante e

comunque non permetta la vista del mare dall'area retrostante.





Foto 3. Via Isole Eolie vista dalla rotonda lato mare, con il sottopasso di ingresso a Follonica lato ovest. In primo piano il casello ferroviario, la scarpata della ferrovia e sulla destra nella parte retro l'area di intervento. Dalla foto si vede come il rilevato della linea ferroviaria impedisca la percezione dell'area interessata dal comparto edificatorio, di cui si intravedono solamente le fronde più alte della vegetazione presente, costituita principalmente da olivi di impianto negli orti presenti. I fabbricati lungo via Isole Eolie attualmente esistenti sono a due piani

fuori terra.



Foto 4. Immagine verso i fabbricati esistenti lungo via Isole Eolie, presa immediatamente a valle della ferrovia. La foto è stata riportata per mostrare la percezione dei fabbricati esistenti a due piani fuori terra visti da sud, coperti in gran parte dalla massicciata della ferrovia e dalla vegetazione presente lungo la linea, in questo caso solamente di tipo arbustivo.



Foto 5. Via Isole Eolie vista dalla direzione opposta della foto 3, verso il mare; le previsioni edificatorie del comparto in esame verranno localizzate sulle aree a sinistra e destra della via e dei fabbricati esistenti, tutti a due piani fuori terra. A due piani fuori terra sono previsti anche gli edifici del comparto edificatorio convenzionato e non ancora realizzato, previsto immediatamente prima degli edifici in foto, sul lato di sinistra. L'edilizia esistente sui due lati di via Isole Eolie è tutta relativamente recente come meglio descritto successivamente



Foto 6. Panoramica dalla rotonda sulla ex Aurelia verso ovest. Al centro la ex statale in direzione di Follonica, sulla sinistra le prime colline a monte con un fabbricato recentemente ristrutturato, al centro la area del comparto contiguo non ancora iniziato e subito dietro la area di intervento.





Foto 7. Ingresso dalla ex Aurelia al Comparto edificatorio, alla porzione ad ovest di via Isole Eolie.

La area su questo lato è maggiormente frazionata ed utilizzata attualmente per coltivazioni ortive, con vegetazione spontanea (come le canne visibili in foto) e vegetazione di impianto come gli olivi che si intravedono sul retro.

Foto 8. Le coltivazioni ortive esistenti sullo stesso lato; sullo sfondo si intravedono le chiome di pini del tombolo costiero.







Foto 9. La porzione di intervento posta ad ovest di via Isole Eolie. La strada in primo piano è una complanare alla ex statale Aurelia.

L'ingresso che si vede è quello che diventerà l'accesso al comparto edificatorio. Su questo lato la porzione non è frazionata ed è sistemata a seminativo e vigna. Da questo lato si comprende meglio la morfologia del terreno, sostanzialmente pianeggiante e con una limitata pendenza dal punto di presa della foto verso il mare. Sullo sfondo si vede la vegetazione lungo la scarpata della ferrovia. Ancora dietro si vede il tombolo costiero con la pineta.

La vegetazione e la morfologia del terreno impediscono corridoi visivi e qualsiasi percezione al di là del rilevato ferroviario.

In particolare dalla foto non si vedono in alcun modo le coperture dei fabbricati del villaggio turistico esistente %Girasole+situato tra la linea ferroviaria e la pineta sullo sfondo.

## CONSISTENZE ARCHITETTONICHE E VEGETAZIONALI ATTUALI NELL'AREA DI INTERVENTO

Come riportato nella documentazione fotografica la porzione a nord di via Isole Eolie non presenta alcun manufatto edilizio, né alcun tipo di vegetazione di alto fusto. Equa porzione di terreno parzialmente occupata da filare di vigna e segnata su di un lato da un fitto canneto prima della massicciata ferroviaria e dal lato opposto da un filare di eucalipti ed altra vegetazione a confine con il villaggio turistico adiacente. Nel comparto a sud invece l'andamento originario delle colture è stato nel tempo fittamente

parcellizzato con destinazione ortiva e con la realizzazione nel tempo di annessi agricoli di scarsa qualità costruttiva per lo più realizzati con materiali precari. La parcellizzazione e l'utilizzo ortivo ha di fatto fortemente alterato l'originaria morfologia delle colture agricole, che nei lotti adiacenti lato Follonica presentano un andamento molto regolare con seminativo o filari di olivi con superfici di dimensioni più ampie e segnate dalle scoline verso la linea ferroviaria, senza la parcellizzazione e la dotazione di annessi agricoli che segna il comparto in oggetto e che sostanzialmente è limitato a questa area.

In tal senso la descrizione della scheda di R.U. riporta fedelmente le caratteristiche del luogo: *“...quelle a sud sono frazionate per usi ortivi dove i caratteri dell'originaria struttura e tessitura agricola sono ormai perduti.”*

### 3) LETTURA DIACRONICA DEI LUOGHI

L'area è stata oggetto di sviluppo recente, di fatto coevo con lo sviluppo della città successivo agli anni '70.



Nella foto aerea riportata risalente al 1954 si vede la sola cantoniera in prossimità dell'incrocio tra la ferrovia e l'ingresso a Follonica (attuale via isole Eolie). Lato mare vi è il casello idraulico presso la foce del fosso Cervia. I terreni compresi nel comparto sono indivisi ed effettivamente ad uso agricolo; lato follonica sono sistemati a seminativo ed olivi.



Nella foto aerea del 1978 oltre la cantoniera appaiono i primi fabbricati lungo la strada di penetrazione, legati all'utilizzo agricolo dei terreni, dove si mantiene l'assetto originario. Nella pineta lato mare appare la Colonia, testimonianza dello sviluppo turistico della città.





Nella foto aerea del 2000 la consistenza dell'abitato lungo via isole Eolie è pressochè quella attuale. È realizzato il sottopasso ma ancora manca la viabilità immediatamente a sud della ferrovia. Mancano ancora gli insediamenti turistici e le abitazioni a nord della Aurelia sono ancora funzionali all'utilizzo agricolo. L'area attualmente oggetto del TR09b è ancora coltivata in maniera unitaria (a viti) con la contigua, ad uso seminativo, prima della realizzazione del villaggio turistico. Nell'attuale TR09a invece i terreni sono già parcellizzati ad uso ortivo e gli originari filari di olivi sono inglobati nel nuovo utilizzo del terreno, non più unitario. Si nota come anche gli annessi siano stati già realizzati, così come la strada di penetrazione. In ogni caso già a questa data l'impianto agricolo ha perso la sua omogeneità con l'area contigua.



Nella foto aerea del 2013 lo stato dei luoghi è sostanzialmente l'attuale (con la sola eccezione di alcuni recenti interventi a nord della Aurelia). Sono realizzati completamente i villaggi turistici sui lati opposti della ferrovia e la viabilità a sud della stessa. Le aree agricole sono ormai residuali rispetto allo sviluppo delle attività turistiche e di fatto sottoutilizzate o in stato di quasi abbandono.

Le aree circostanti sono oggetto di una urbanizzazione diffusa: lungo via isole Eolie vi sono praticamente per l'intera lunghezza dalla ex statale Aurelia al sottopasso ferroviario costruzioni ad uso residenziale su entrambi i lati, con edifici a due piani fuori terra; tra la ferrovia e la ex Aurelia sul lato est vi è il campeggio % Veliero+ con una discreta quantità di bungalows e strutture di servizio; A valle della ferrovia e prima del fosso Cervia troviamo il villaggio % Girasole+ e sul tombolo costiero immediatamente retrostante è in corso di ristrutturazione con destinazione alberghiera il complesso della colonia ex Cariplo.

#### 4) INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL QUADRO DELLE TUTELE

**ESTRATTI DELLA CARTOGRAFIA DEL PIT REGIONE TOSCANA RELATIVA  
AI PROVVEDIMENTI DI TUTELA CON INDIVIDUATA L'AREA OGGETTO DI  
INTERVENTO.**

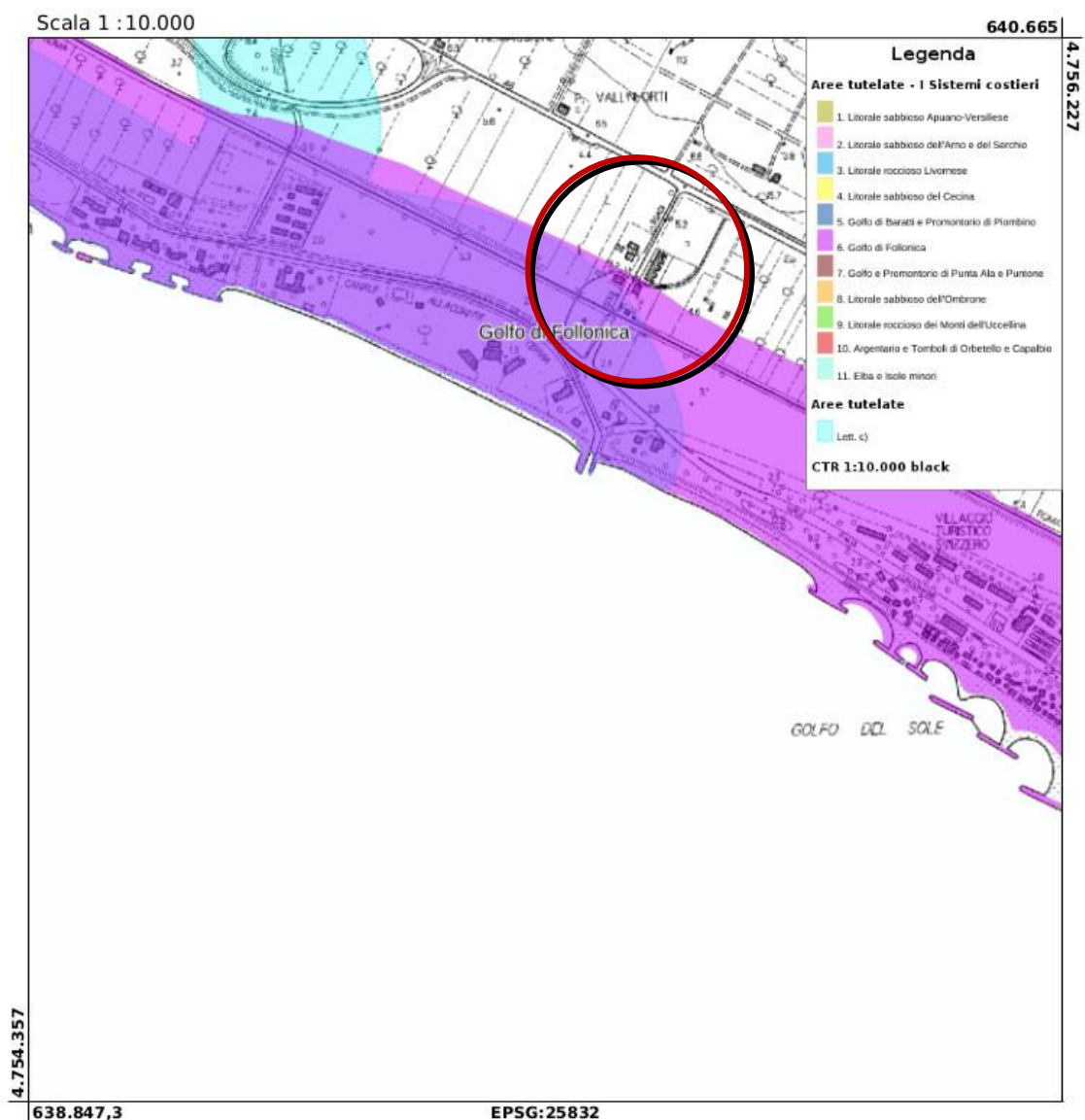


Regione Toscana



MINISTERO  
PER I BENI E  
LE ATTIVITÀ  
CULTURALI

#### **Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico**





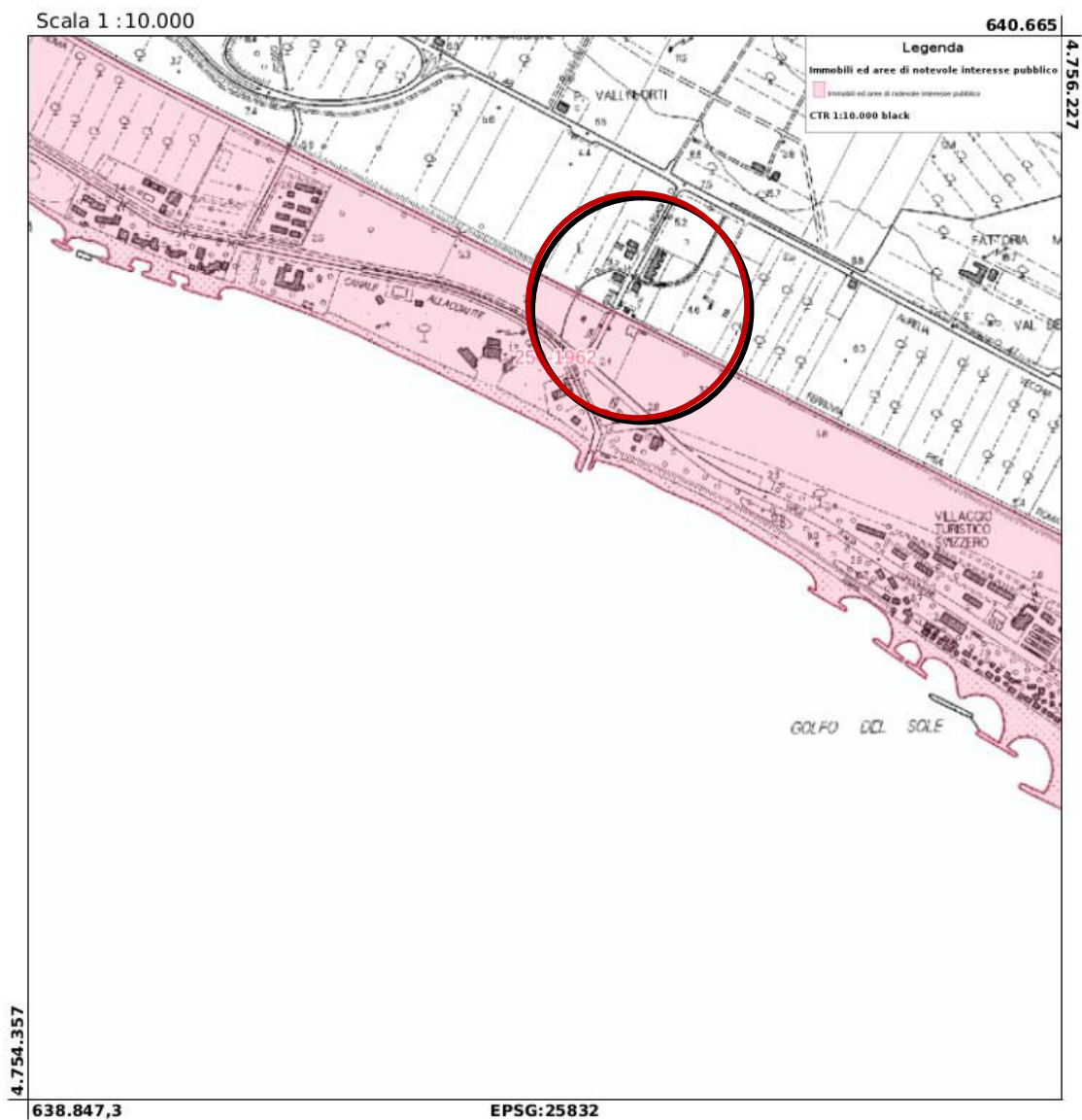


Regione Toscana



MINISTERO  
PER I BENI E  
LE ATTIVITÀ  
CULTURALI

## Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico



## Legenda

### Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

CTR 1:10.000 black

## **ESTREMI DEL PROVVEDIMENTO MINISTERIALE O REGIONALE DEL VINCOLO PER IMMOBILI O AREE DICHIARATE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO**

### **1. Presenza di AREE TUTELEATE PER LEGGE (art.142 del D. Lgs. 42/04):**

**Lettera a):** *%~~dei~~ territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare.+*

**Lettera c):** *%~~dei~~ fiumi, i torrenti i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal RD 1175/33 e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 m ciascuna.+*

### **2. Immobili ed aree di notevole interesse pubblico - VINCOLO PAESISTICO ai sensi dell'art.136 del D.Lgs. 42/04 (EX L.1497/39 È PROTEZIONE DELLE BELLEZZE NATURALI) istituito con :**

- ✓ **DECRETO DI VINCOLO D.M. 20/09/1962 pubblicato sulla G.U. n.250 del 1962, di seguito riportato:**

« ZONA SITA NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI PIOMBINO COMPRESA TRA LA LOCALITA' 'TORRE DEL SALE' ED IL CONFINE COL COMUNE DI FOLLONICA. La zona predetta ha 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, presenta 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.. »<sup>1</sup>.



**P.I.T. approvato con D.C.R. n.72 del 24 luglio 2007 e successiva adozione, con D.C.R. n.32 del 16 giugno 2009, dell'implementazione del P.I.T. per la disciplina paesaggisticamente, e successiva Deliberazione 27 marzo 2015, n. 37: Atto di integrazione del piano di indirizzo territoriale (PIT) con valenza di piano paesaggistico. Approvazione ai sensi dell'articolo 19 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio)**

Scheda estratta dal **PIT . Beni Paesaggistici** nella sezione 3B - Schede relative agli immobili ed aree di notevole interesse pubblico, esito di perfezionamento svoltosi nell'ambito dei Tavoli tecnici organizzati dalla Regione Toscana con le Soprintendenze territorialmente competenti e con il coordinamento della Direzione Regionale del MiBACT

Sezione 1 . Identificazione del Vincolo

---

<sup>1</sup> Dalla scheda di vincolo della Regione Toscana, Direzione Generale Per Le Politiche Formative E I Beni Culturali - Settore Beni Paesaggistici  
**Codice Regionale del Vincolo: 9000161**  
**Codice Vincolo: 250-1962**  
**Codice ministeriale: 90449**

	Regione Toscana	<b>sezione 4</b>	<b>art.136 D.Lgs. n. 42/2004</b> <b>disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico</b>		Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo
---	-----------------	------------------	--	---	--

A) ELEMENTI IDENTIFICATIVI

Codice regionale	Codice ministeriale	Ricognizione delimitazione rappresentazione	D.M. – G.U.	Provincia	Comune/i	Superficie (ha)	Ambiti di Paesaggio	Tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04			
9000161	90449	9000161_ID	D.M. 20/09/1962 G.U. 250 del 1962	LI-GR	Piombino Follonica	906,35	16 Colline Metallifere	a	b	c	d
<b>denominazione</b>		Zona sita nel territorio del Comune di Piombino compresa tra la località "Torre del sale" ed il confine col Comune di Follonica									
<b>motivazione</b>		[...] la zona predetta ha 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 imprevio dei rilievi stessi, presenta 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.									

			del suolo (successivo alle mareggiate), scarsa rinnovazione, effetto aerosol marino ed evoluzione della vegetazione.
Struttura antropica			
Insediamenti storici	"Il provvedimento non riconosce esplicitamente elementi di valore da ricondurre a tale struttura"	Torre Mozza, Torre del Sale e il casello idraulico di Carbonifera costituiscono elementi di valore estetico, storico-testimoniale.	In prossimità della spiaggia sono presenti recinzioni e muretti impropri.
insediamenti contemporanei			Il valore dell'intera area a vincolo è ridotto dalla presenza di insediamenti turistici, lottizzazioni residenziali e parcheggi di rilevante impatto ambientale.
Viabilità storica			
Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture		La via denominata "Geodetica" costituisce elemento di valore estetico percettivo.	La presenza della centrale termoelettrica dell'ENEL realizzata negli anni '80 ha alterato significativamente la percezione dei valori presenti alla data di apposizione del vincolo
Paesaggio agrario tradizionale		Il paesaggio agrario dell'area sottoposta a vincolo è dominato dai seminativi strutturali secondo la rete scolante e l'appoderamento della bonifica. La permanenza di equilibrio tra il sistema insediativo esito della bonifica e i residui seminativi arborali nella zona di Carbonifera, conferisce al contesto un elevato valore testimoniale al contesto di riferimento. La presenza di canali di bonifica che solcano e costellano i poderi storici e più recenti, conferisce particolare valore estetico al paesaggio agrario della costa.	Pratiche agricole estensive, insediamenti turistico balneari e industriali, di forte impatto, in prossimità del Torre del Sale.  In riferimento al paesaggio agrario si segnala: <ul style="list-style-type: none"><li>- una forte riduzione della superficie coltivata per effetto di abbandono e diffusione di strutture ricettive e complessi residenziali turistici di diverso genere di tipo seriale e di scarsa qualità, con trasformazione dei caratteri paesaggistici e alterazione delle relazioni con il contesto.</li><li>- la significativa espansione della pineta costiera e alterazione del tessuto coltivato presso la località Mortelliccio</li><li>- una tendenziale semplificazione geometrica e dimensionale dei coltivi strutturali secondo l'appoderamento della bonifica, e diffusione di pratiche agricole estensive.</li></ul>
Elementi della percezione			
Visuali panoramiche 'da' e 'verso', percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere.	la zona predetta ... costituisce pertanto un quadro naturale ed un punto di vista accessibile al pubblico.	Visuali dalla spiaggia verso la pianura agricola e verso i rilievi.	Gli interventi recenti costituiscono elemento di criticità per le visuali dalla strada della base geodetica. Gli insediamenti turistici e residenziali di forte impatto, inficiano in parte il valore dell'area sottoposta a vincolo.
Strade di valore paesaggistico			

B) IDENTIFICAZIONE DEI VALORI E VALUTAZIONE DELLA LORO PERMANENZA/TRASFORMAZIONE

Strutture del paesaggio e relative componenti	Elementi di valore		Valutazione della permanenza dei valori
	evidenziati nella descrizione del vincolo	descritti dal piano	dinamiche di trasformazione / elementi di rischio / criticità
<b>Struttura idrogeomorfologica</b>			
Geomorfologia	Con le sue pendici dai rilievi collinari di varia altezza e le sue piccole rade e le spiagge, dovute alle linee di imprevio dei rilievi stessi, presenta una superficie in declivio completamente ricoperta da vegetazione cedua e di alto fusto senza soluzione di continuità.	L'area di vincolo comprende il tratto di costa sabbiosa che dalla Foce del F. Cornia si estende fino a Follonica. Alle spalle della spiaggia attuale si estende uno stretto cordone dunale che si interrompe alla foce del Fosso Valnera. La zona retrostante è costituita da alluvioni recenti e da depositi lacustri, lagunari, palustri, torbosi e di colmata indifferenziati, su cui si impongono aree umide retrodunali di elevato valore ambientale (ad es. nel Parco della Sterpaia). Frequenti le aree depresse soggette ad allagamento stagionale. Il paesaggio interno è caratterizzato dalla presenza dei fossi e dei canali della bonifica dell'ex-padule di Piombino.	Permanenza dei valori nelle zone protette (Parco della Sterpaia) Paesaggio agrario e della bonifica alterati dalla presenza di insediamenti urbani e strutture turistico ricettive. Presenza di insediamenti industriali (centrale ENEL) Tra le principali criticità sono da ricordare la presenza di tratti di costa soggetti ad erosione e l'ingressione delle acque di mare nella falda.
Idrografia naturale		Numerosi fossi e canali solcano l'area di vincolo.	
Idrografia artificiale		Presenza di un sistema di scoline e canali artificiali (Canale Allacciante Cervia, Canale Mercatone) determinati dai processi di bonifica che hanno interessato la pianura alluvionale del Cornia a partire dal 1828	
<b>Struttura eco sistemica/ambientale</b>			
Componenti naturalistiche	Vegetazione cedua e di alto fusto senza soluzione di continuità. Presenza di cipressi macrocarpa, querce e lecci	Zona costiera tra Torre del sale e Follonica, di elevato interesse naturalistico, con lunga e stretta fascia dunale interessata da habitat dunali, pinete e boschi/macchie di sclerofille. Aree umide retrodunali con zone palustri salmastre e boschi pianiziani (in particolare loc. Padule Perelli e tra Riva Verde e Carbonifera), anche quale collegamento ecologico con l'importante e confinante zona umida di Orti Bottagone. Importante ed esteso bosco costiero retrodunale (Sterpaia), a dominanza di boschi palustri a farnia e frassino ossifilo, anche con esemplari monumentali. Area costiera retrodunale di pianura con denso reticolo idrografico (Canale Cervia, Fosso Cosimo, F. Acquaviva, F. Corniaccia) ed agroecosistemi di interesse naturalistico. Area con elevata presenza di habitat e specie vegetali e animali di interesse regionale e/o comunitario.	Parziale permanenza dei valori con elementi di criticità quali: - Intensi fenomeni di erosione costiera, con forte riduzione della continuità ed ampiezza della fascia dunale (scarsa presenza habitat di duna mobile) e suo frequente sfondamento ad opere delle mareggiate invernali. - Fascia costiera esterna all'ANPIL con elevata grado di artificializzazione ed urbanizzazione turistica, residenziale (in particolare tra Torre Mozza e Follonica) e produttiva (centrale ENEL, Torre del Sale), con perdita di ambienti costiera sabbiosi e dunali, aree umide retrodunali, frammentazione ed elevato impatto paesaggistico. - Pianura agricola retrodunale con sviluppo di nuclei di edificato turistico e residenziale, villaggi vacanze (Villaggio Mortelliccio, Parco Vacanze Mare verde, campeggio Rictort), campeggi e vasti parcheggi per l'accesso all'arenile, con complessiva perdita di agroecosistemi ed aree umide di pianura costiera. - Fruizione turistica estiva elevata, con estesa presenza di stabilimenti balneari, attività di "pulizia" dell'arenile ed intensi fenomeni di sentieramento ed alterazione del sistema dunale. - Elevata presenza di specie vegetali aliene ed invasive sia sul sistema dunale (in particolare <i>Carpobrotus acinaciformis</i> ) che nei boschi pianiziani retrostanti, con profonda alterazione dei valori naturalistici e paesaggistici. - Ecosistemi torrentizi e dei fossi con non ottimale qualità delle acque, inadeguata gestione della vegetazione sponale e presenza di porti canali (Perelli Carbonifera, Prato Ranieri, e nuove previsioni). - Degradazione del bosco pianiziano di Sterpaia per intrusione del cuneo salino, impregnazione del suolo e conseguente crollo di alberi monumentali, diffusione specie aliene invasive. - Deperimento delle pinete costiere per essiccamento da salinizzazione
Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree Protette e Siti Natura 2000)		Area Naturale Protetta di Interesse Locale ANPIL "Sterpaia"  Riserva Naturale Provinciale "Padule di Orti Bottagone", porzione relativa all'area contigua della Riserva in loc. Perelli.	



## ESTRATTO DALLA DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO; SISTEMA DEI VINCOLI E SOVRAPPOSIZIONE CON IL PERIMETRO DI COMPARTO.



### NOTE DESCRITTIVE DELLO STATO ATTUALE DELL'AREA TUTELATA

#### FASCIA DI RISPETTO FERROVIARIO E STRADALE

La presenza dei tracciati della Ferrovia e della ex ss. Aurelia sui due lati opposti del comparto introduce due aree dove non si rende possibile la realizzazione di fabbricati. Per la parte lungo la viabilità stradale il vincolo e le norme di sicurezza da rispettare per garantire idonee condizioni di visibilità in prossimità degli accessi condizionano anche la sistemazione a verde, dovendo evitare alberature e piantumazioni in genere che fossero riduttive in tal senso.

#### RISCHIO ESONDAZIONI

Per la verifica del rischio esondazioni è stata prodotta specifica relazione idraulica e documentazione grafica facente parte integrante del Piano Attuativo; ricordiamo in questa sede che a fronte della problematica sono state concentrate le previsioni edificatorie e la dotazione dei sottoservizi al di fuori delle aree a rischio, evitando la modifica dell'andamento planaltimetrico dei terreni per scongiurare variazione dello stato di rischio dovuto all'attuazione delle previsioni nelle aree circostanti al comparto edificatorio.

Le acque di pioggia di entrambi i sub comparti seguono la pendenza naturale del terreno e convogliano verso il fosso di Valle degli Olmi, che attraversa l'area e si immette quindi nel fosso Cervia; il sistema idraulico rimarrà sostanzialmente invariato.

I vincoli di tipo ambientale interessano l'intera area a parcheggio posta a valle della ferrovia, area già esistente e per la quale si prevedono solamente modesti interventi di

collocazione di apparecchi illuminanti e di imbrecciatura superficiale previa regolarizzazione, senza alcuna opera edificatoria in elevato. Tale area risulta tuttavia fuori del comparto edificatorio vero e proprio e rappresenta una opera perequativa richiesta ai lottizzanti

I comparti edificatori veri e propri rientrano solo parzialmente nella perimetrazione della cartografia di vincolo, ed in particolare risultano compresi nella parte inferiore nella perimetrazione delle aree comprese nella lettera **%a+** (300 mt dalla linea di costa) e dalla lettera **%b+** (150 mt da arginature di corsi d'acqua) per la parte del comparto ad Ovest di via Isole Eolie, dove i 150 mt sono presi dal corso del Fosso Cervia, che sfocia a mare in prossimità dell'ex casello idraulico del Boschetto.

Le aree sottoposte a vincolo ambientale (nella porzione ad ovest i limiti della lettera **%a+** e della lettera **%b+** praticamente coincidono) sono comunque prive di particolari emergenze ambientali o paesaggistiche: si trovano di fatto fisicamente **%tagliate fuori+** dall'area restante a vicolo dalla presenza della massicciata ferroviaria, che costituisce una sorta di barriera fisica e visiva in direzione del mare e del Fosso Cervia. La sola presenza della massicciata e della vegetazione spontanea o di impianto che si trova lungo il suo tracciato e le caratteristiche morfologiche dell'area di intervento impediscono da questa la percezione della costa e non rendono possibile alcun corridoio visivo in quella direzione.

## PIT DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI ELABORATO 8B

Per le aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del dlgs 42/2004 lettera a) valgono le indicazioni sotto riportate :

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

Per le aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del dlgs 42/2004 lettera c) valgono le indicazioni riportate all'art. 8 della DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI ELABORATO 8B che individua obiettivi direttive e prescrizioni per i beni compresi nell'ambito:

Relativamente ai beni di cui alla lettera a), alleghiamo obiettivi, prescrizioni e direttive riportate nella Scheda dei sistemi costieri . Allegato C+:



DISCIPLINA D'USO		
3.1 OBIETTIVI	3.2 DIRETTIVE	3.3 PRESCRIZIONI
<p><b>a</b> - Tutelare gli assetti paesaggistici del sistema costiero costituito dall'unitarietà percettiva del litorale sabbioso del golfo di Follonica, in continuità con le pianure agricole della Val di Comia e della Valle del Pecora, e connotato dalla presenza dei complessi dunali e pinetali della Sterpaia e dei Tomboli di Follonica, da aree umide retrodunali e boschi planiziali 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>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti di governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per la propria competenza, provvedono a:</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</b> - 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><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>Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <p><b>e</b> - 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"><li>- il mantenimento della tipica sequenza dunale, delle aree umide retrodunali e dei naturali processi dinamici costieri;</li><li>- 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 interimento delle aree umide e i rimboschimenti su duna mobile;</li><li>- la corretta organizzazione della fruizione, evitando l'installazione di strutture turistiche, i fenomeni di calpestio e sentieramento diffuso, riducendo l'inquinamento luminoso;</li><li>- 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.</li></ul> <p><b>f</b> - 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><b>g</b> - Conservare e tutelare le formazioni forestali costiere autoctone o derivanti da storici impianti, la loro qualità ecologica, la loro continuità longitudinale alla</p>	<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 su dune, e utilizzando tecniche e materiali ad elevata compatibilità paesaggistica e naturalistica;</li><li>- attività in grado di aumentare i livelli di artificializzazione del complessivo paesaggio dunale.</li></ul> <p><b>b</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><b>c</b> - Negli interventi di ripascimento degli arenili il colore del materiale da utilizzare deve essere determinato in riferimento ai sedimenti nativi della spiaggia oggetto di intervento.</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>e</b> - Non è ammesso alcun intervento che possa interferire con la conservazione integrale degli habitat delle 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><b>f</b> - 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><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>- concorrano alla formazione di fronti urbani continui, o occultano 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;</li><li>- impediscano l'accessibilità all'arenile, alle aree pubbliche da cui si godono visuali panoramiche e al mare.</li></ul>
3.1 OBIETTIVI	3.2 DIRETTIVE	3.3 PRESCRIZIONI
	<p>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><b>h</b> - 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><b>i</b> - 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><b>l</b> - 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><b>m</b> - 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><b>n</b> - Sugli arenili limitare la realizzazione e l'ampliamento di strutture e manufatti legati al turismo balneare, privilegiando il recupero di quelli esistenti, valorizzando i caratteri tipologici ed evitando interventi che occultano i varchi 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 varchi visuali da e verso l'arenile e il mare.</p> <p><b>o</b> - 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><b>p</b> - 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><b>q</b> - 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 del</p>	<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> - 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><b>l</b> - 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"><li>- siano poste al di fuori dei sistemi dunali,</li><li>- siano realizzate con materiali coerenti con il contesto paesaggistico;</li><li>- non comportino:</li><ul style="list-style-type: none"><li>- aumento di superficie impermeabile ad esclusione delle aree interne all'edificio 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;</li><li>- frammentazione degli habitat e interruzione dei corridoi di connessione ecologica, riconosciuti dal Piano;</li><li>- alterazione dei sistemi vegetali di valore paesaggistico e della loro continuità morfologica;</li><li>- detrimimento dell'integrità percettiva da e verso la costa e il mare.</li></ul></ul> <p><b>m</b> - 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.</p> <p>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"><li>- siano strettamente necessarie al miglioramento della qualità dell'offerta turistica;</li><li>- non interessino le aree caratterizzate dalla presenza di dune anche mobili;</li><li>- 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;</li><li>- non comportino un incremento complessivamente maggiore del 5% della super-</li></ul>



3.1 OBIETTIVI	3.2 DIRETTIVE	3.3 PRESCRIZIONI
	<p>la fascia costiera.</p> <p><b>r</b> - Conservare e valorizzare la strada panoramica litoranea S.S. delle Colacchie, anche preservando l'integrità percettiva dei filari alberati che la costeggiano.</p> <p><b>s</b> - Ridurre le captazioni idriche dalla falda costiera, ostacolando i processi di salinizzazione delle falde e di subsidenza.</p>	<p>ficio coperta delle strutture di servizio esistenti.</p> <p><b>n</b> - Sull'arenile non è ammessa la realizzazione di nuove strutture in muratura, anche prefabbricate, 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 comprese gli impianti tecnologici.</p> <p><b>o</b> - Non è ammessa la realizzazione di nuovi porti e approdi nei tratti di costa sabbiosa.</p> <p>E' 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"> <li>- siano privilegiati gli interventi volti al recupero e riuso del patrimonio portuale esistente,</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- sia garantita la coerenza rispetto alle dinamiche di trasporto dei sedimenti, evitando nuove strutture a mare in grado di provocare fenomeni di erosione costiera;</li> <li>- sia garantita la tutela degli ecosistemi costieri;</li> <li>- 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;</li> <li>- siano privilegiate, per i pontili, le strutture galleggianti a basso impatto visivo e sia salvaguardata la singolare conformazione geomorfologica della costa.</li> </ul> <p><b>p</b> - Non è ammessa la realizzazione di nuove opere a mare o a terra in grado di provocare fenomeni di erosione costiera.</p> <p><b>q</b> - Non è ammessa la realizzazione di aree estrattive (cave terrestri) e l'ampliamento di quelle esistenti.</p> <p><b>r</b> - Gli interventi che interessano l'assetto geomorfologico ed idraulico devono privilegiare l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica.</p>
3.1 OBIETTIVI	3.2 DIRETTIVE	3.3 PRESCRIZIONI
		<p><b>s</b> - 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><b>t</b> - 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><b>u</b> - 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>

## 5) PARAMETRI URBANISTICI E DESTINAZIONI D'USO

I parametri urbanistici e le destinazioni d'uso di nuova previsione sono quelli già indicati nella scheda tr09 del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Follonica ed in particolare quanto riportato nello stralcio della scheda sotto allegato.

<b>Dimensionamento</b>	Residenza 38 alloggi Commerciale mq. 300 Servizi mq. 300
<b>Parametri urbanistici</b>	- residenziale max. 38 alloggi max. mq. 4,600 di sul , altezza max. mt. 7, max. piani 2 - commerciale/direzionale max. mq. 300 di su, altezza max. mt. 4, max. 1 piano - servizi max. mq. 300 di sul, altezza max. mt. 4, max. 1 piano.
<b>Destinazione d'uso</b>	Residenziale. Commerciale/direzionale a servizio delle residenze. Servizi pubblici e di interesse pubblico, culturali.
<b>Disposizioni</b>	L'intervento si dovrà caratterizzare per le strette relazioni e in coerenza con la tessitura dell'edificato esistente e con le aree rurali adiacenti. Lungo la SP 152 "Vecchia Aurelia", la ferrovia e sui fronti retrostanti degli edifici dovranno essere previste ampie zone di verde di arredo e di raccordo con le aree rurali adiacenti. Gli interventi dovranno essere di elevata qualità architettonica e ambientale tesi a riqualificare e fornire un nuovo fronte delimitante l'edificato.

## 6) FINALITÀ, INDIRIZZI E PRESCRIZIONI PROGETTUALI E PAESAGGISTICI

La finalità della previsione è indicata nella scheda attualmente vigente del Regolamento Urbanistico e di seguito riproposta:

*Interventi funzionali al completamento del tessuto urbano di via Isole Eolie ed alla riqualificazione di insieme, mediante la realizzazione di residenze di qualità architettonica riferite alla tipologia dell'edificato esistente e la formazione di aree a verde attrezzato e di sosta. Le eventuali attività commerciali dovranno essere di servizio al nucleo edificato.*

Gli interventi di nuova previsione oltre a rispettare le indicazioni prescrittive per le aree a vincolo paesaggistico, dovranno conformarsi alle seguenti direttive ed indirizzi progettuali:

- Mascherare con vegetazione idonea i margini e curare paesisticamente il rapporto visivo con il contesto
- Curare il margine con il territorio aperto, prevedendo connessioni e/o mascherature vegetazionali e stabilendo rapporti visivi con il contorno
- Mitigare gli impatti ambientali da/verso le principali viabilità sovrastrutturali esistenti (ferrovia, ex ss Aurelia) realizzando barriere antirumore vegetazionali
- Ridurre al minimo gli interventi di impermeabilizzazione del suolo attraverso la realizzazione di infrastrutture, privilegiando sistemazioni superficiali permeabili e sistemazioni a verde
- Qualificare le nuove espansioni secondo criteri di sostenibilità, minore invasività, qualità ambientale e paesaggistica degli interventi
- Curare che le nuove espansioni siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze ed opportunamente inserite nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva
- Ottimizzare il sistema di smaltimento e scolo delle acque di pioggia, secondo sistemazioni coerenti ed omogenee al contesto
- Non alterare intervisibilità di elementi paesaggisticamente emergenti e verificare la visibilità degli interventi dal contesto.



## **7) INDIRIZZI E PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE**

- Fattibilità geologica e pericolosità idraulica. Il Piano attuativo dovrà comprendere relazione di fattibilità geologica e di verifica del rispetto della nuova disciplina in merito al rischio idraulico, la L.R- 41/2018
- Acque superficiali. Le previsioni dovranno limitare gli incrementi di permeabilità dei suoli, favorendo sistemazioni permeabili e drenanti, garantendo lo smaltimento delle acque di pioggia attraverso reticolo per gravità da convogliare preferibilmente verso ricettori naturali.
- Rete acquedottistica. La realizzazione degli interventi dovrà prevedere allaccio alla rete di distribuzione esistente, previa verifica con ente erogatore preventiva alla realizzazione esecutiva degli interventi. In ogni caso saranno da prevedere nella realizzazione degli interventi sistemi per accumulo delle acque di pioggia e per il loro riutilizzo a fini irrigui o duali.
- Rete fognaria. La realizzazione degli interventi dovrà prevedere allaccio alla rete di distribuzione esistente, previa verifica con ente erogatore preventiva alla realizzazione esecutiva degli interventi.
- Energia. Sia nella realizzazione degli interventi privati che pubblici dovranno essere perseguiti criteri di efficientamento delle reti e delle utenze, privilegiando impianti ed apparecchi illuminati a basso consumo energetico. E' consentita ed incentivata la collocazione di impianti per la produzione di pannelli fotovoltaici e per la produzione di acqua calda, ponendo particolare attenzione al corretto inserimento paesaggistico e privilegiando le installazioni integrate nella copertura dei fabbricati, evitando la collocazione sulle linee di colmo e di gronda per non confliggere sulle visuali panoramiche. E' possibile la collocazione di pannelli fotovoltaici anche in su strutture pertinenziali quali pergolati, senza tuttavia alterarne la permeabilità.
- Efficientamento energetico. Le nuove previsioni realizzative dovranno essere realizzate con tecnologie ad alto efficientamento energetico e con materiali comunque riciclabili e non nocivi per la salute.
- Rifiuti. La raccolta dei rifiuti dovrà essere di tipo differenziato secondo le normative vigenti nel comune al momento della effettiva realizzazione delle previsioni. Dovranno essere predisposte isole ecologiche per la raccolta in sede di progettazione esecutiva degli interventi.