



COMUNE DI CAPALBIO

Provincia di Grosseto

PIANO ATTUATIVO INERENTE CENTRO SPORTIVO TURISTICO BALNEARE CHIARONE Località Chiarone, Capalbio



PROGETTISTA:

ARCH. DANIELE BARTOLETTI

Castiglione della Pescaia
via della Libertà n. 3
58043 Grosseto

COMMITTENTE:

S.A.C.R.A. spa
Strada Litoranea Burano 17
Loc. Chiarone - 58011 Capalbio
Grosseto - Italy

P.I. 06199470151

OGGETTO:

Stato di Progetto

RELAZIONE PAESAGGISTICA

DATA:

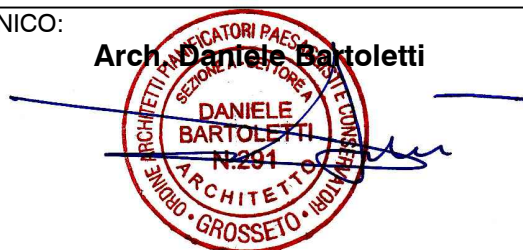
MARZO 2018

AGG. :

TAVOLA 16

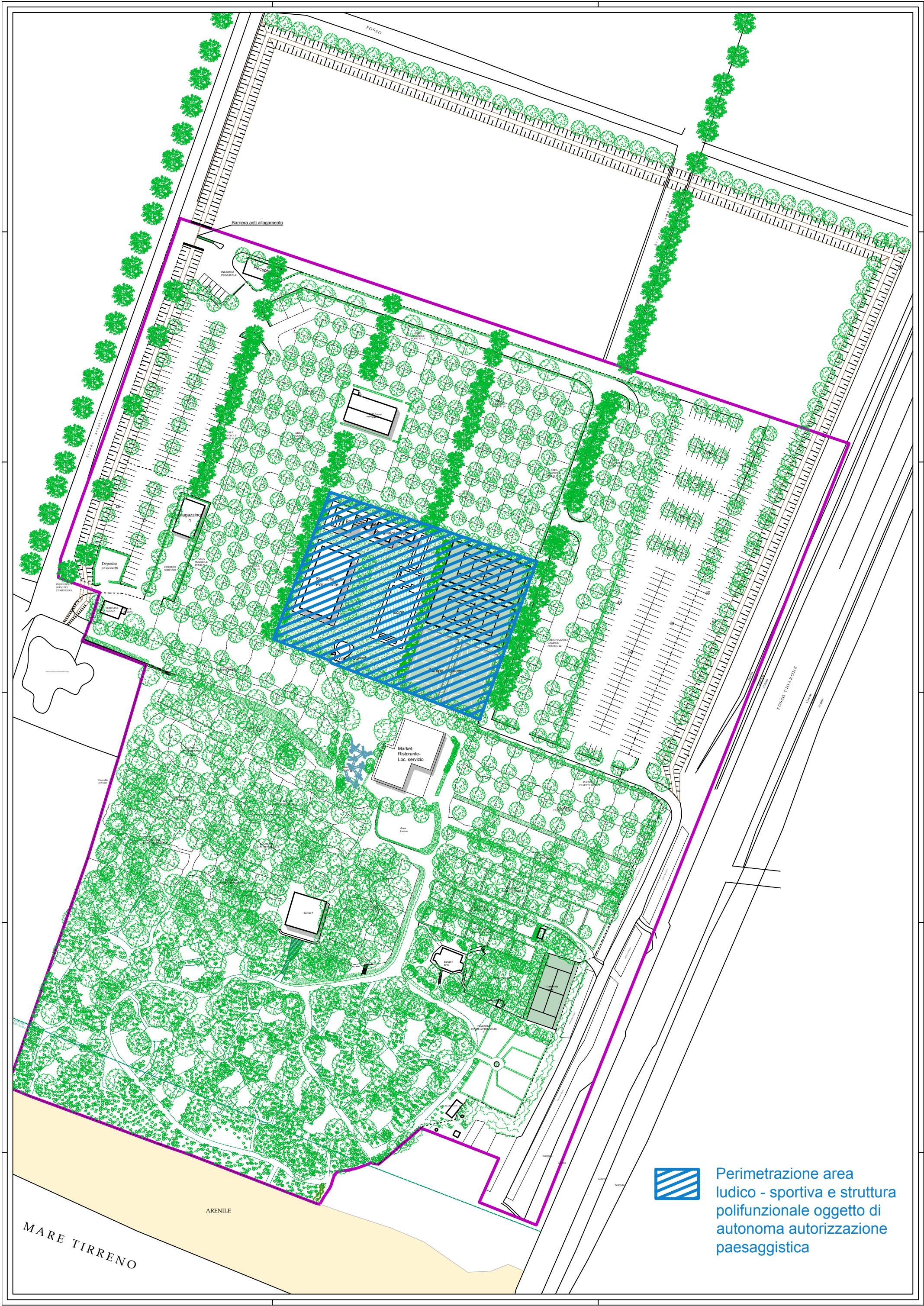
IL TECNICO:

Arch. Daniele Bartoletti



COMMITTENTE:

S.A.C.R.A. spa



Perimetrazione area
ludico - sportiva e struttura
polifunzionale oggetto di
autonoma autorizzazione
paesaggistica

Sommario

1. TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO	
2. UBICAZIONE DELL'INTERVENTO	
3. ANALISI STORICA E DESCRIZIONE DEL LUOGO	
4. STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE E ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO	
5. ANALISI DEI VINCOLI	
6. PREMESSA	
7. ANALISI DELLO STATO DI FATTO	
8. DESCRIZIONE DEI CARATTERI PAESAGGISTICI DEL CONTESTO PAESAGGISTICO E DELL'AREA D'INTERVENTO	
9. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO DA REALIZZARE E DELLE CARATTERISTICHE DELL'OPERA	
10. EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO IN RELAZIONE AL PAESAGGIO	
11. FOTOINSERIMENTI NEL CONTESTO PAESAGGISTICO	

1. TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO:

Piano Attuativo redatto in conformità al Regolamento Urbanistico approvato del Comune di Capalbio (pubblicazione sul BURT n. 16 del 18 Aprile 2012 e BURT N. 25 DEL 25.06.2014).

2. UBICAZIONE DELL'INTERVENTO:

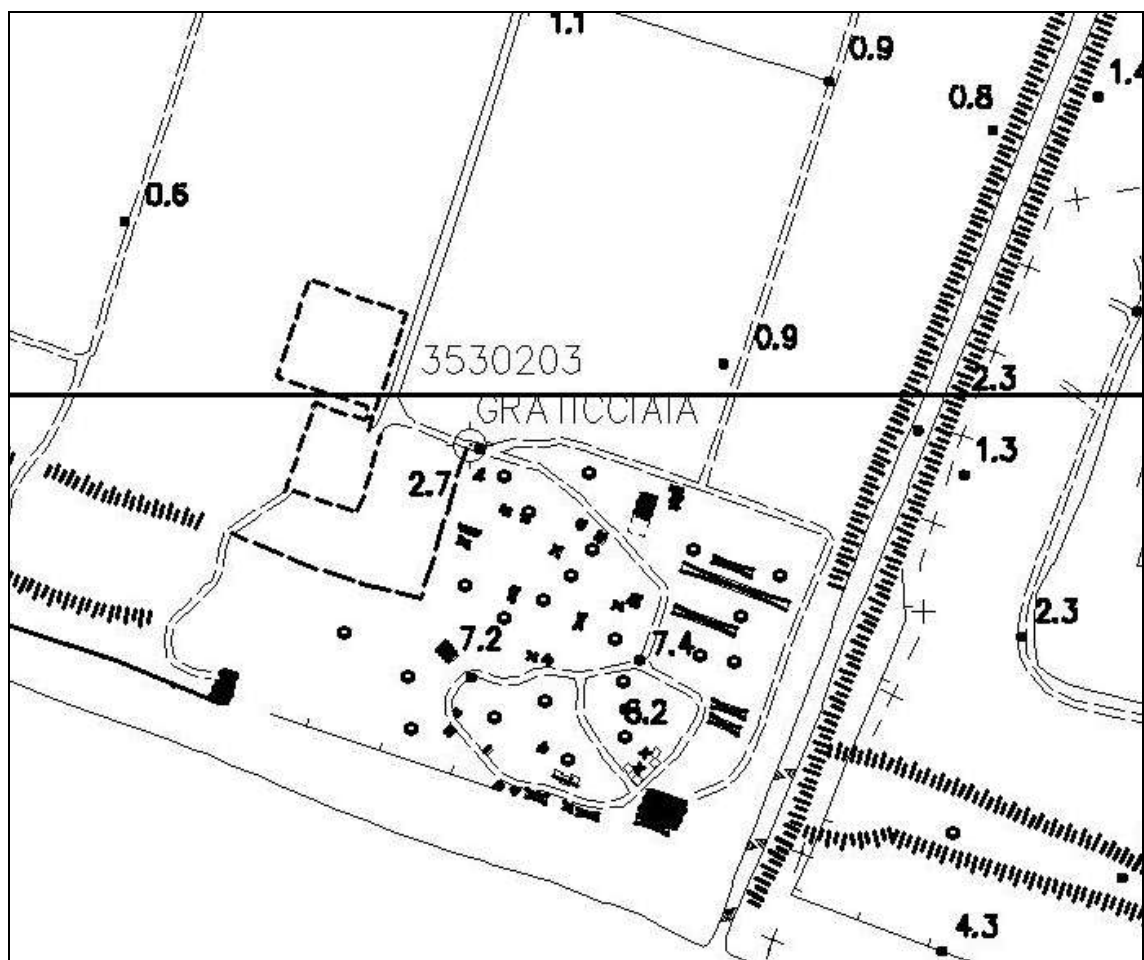
Loc. Chiarone a Capalbio (GR); Immobili censiti al Catasto Terreni del Comune al fg.49, particelle 370, 371, 301, 264, 302, 22, 344, 326 intestate a S.A.C.R.A. s.p.a.



ESTRATTO C.T.R. 1:10.000

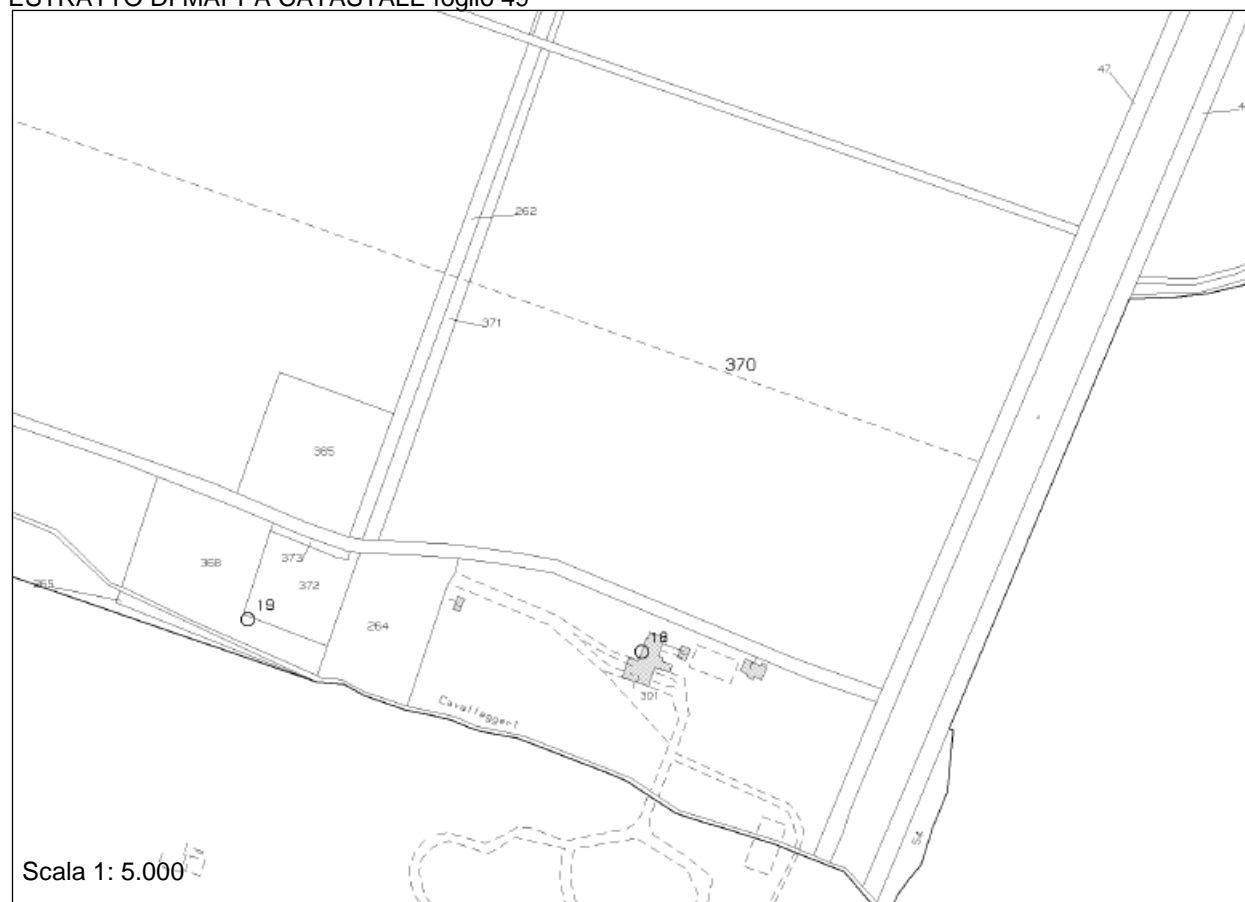
Relazione Paesaggistica

Relazione Paesaggistica

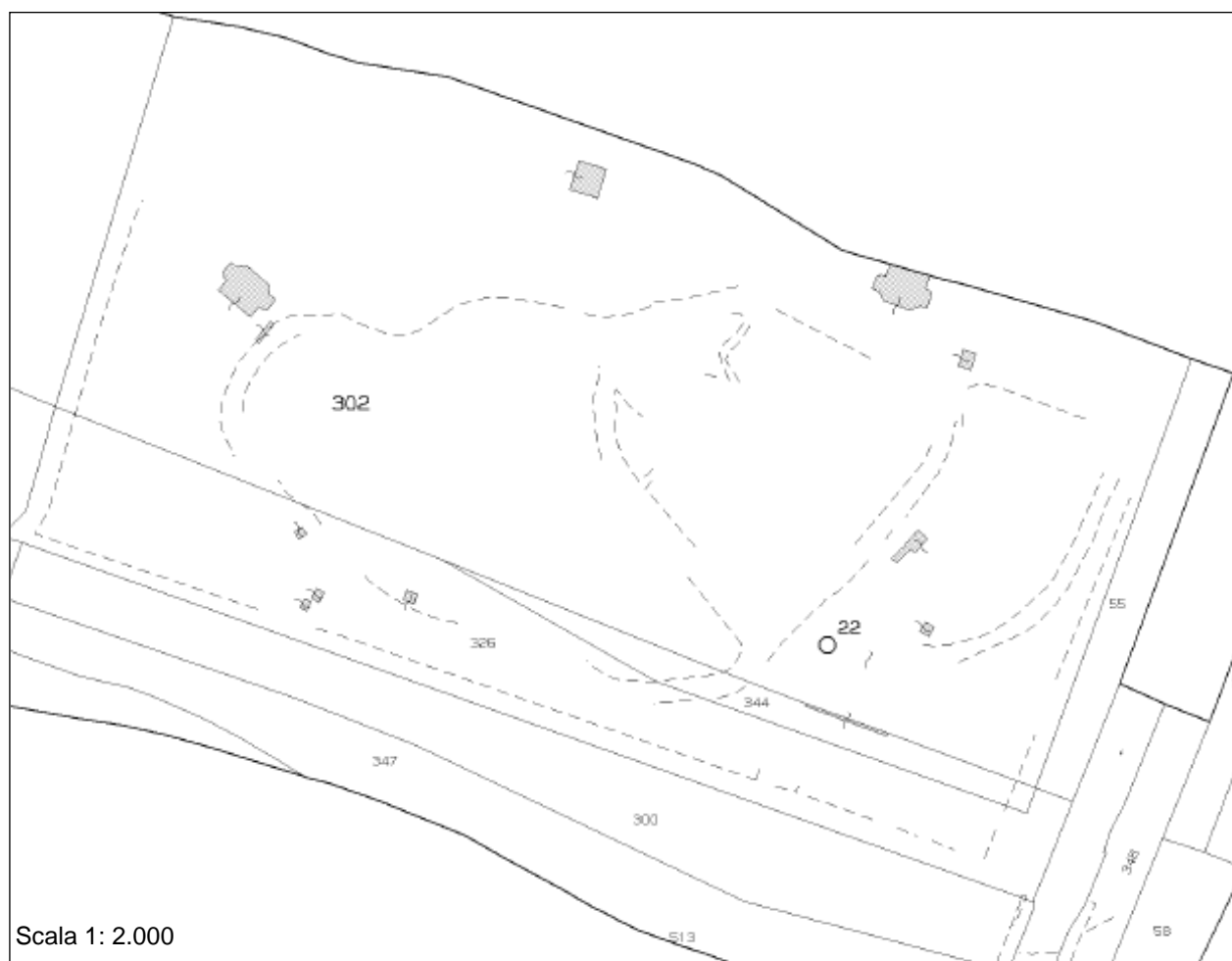


CARTOGRAFIA DI DETTAGLIO 1:5.000

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE foglio 49



Scala 1: 5.000



3. ANALISI STORICA E DESCRIZIONE DEL LUOGO:

“Redimere la terra” per produrre nuove risorse. Questa la motivazione che nel 1922 spinse un gruppo di amici a rilevare la proprietà che si estendeva dal castello di Capalbio al mare – un territorio all'epoca inospitale e paludoso - e fondare la Tenuta di Sacra. Una motivazione, talmente profonda, da entrare di prepotenza nel nome di allora: Società Anonima Capalbio Redenta Agricola (S.A.C.R.A.). “Redenta”, perché quella parola esprimeva in pieno il programma da attuare: redimere il comprensorio attorno al lago di Burano con una moderna bonifica idraulica, che avrebbe prosciugato le paludi e distrutto i focolai malarici. Successivamente, con una bonifica fondiaria del territorio, fare di Capalbio un centro agricolo-zootecnico di prim'ordine. Una sfida appassionante e promettente di soddisfazioni, lanciata anche per dimostrare alle autorità nazionali le capacità dell'imprenditoria agricola lombarda.

La storia della Tenuta è fatta dei terreni strappati alla palude con i lavori di bonifica e delle conquiste, economiche e sociali, dei propri operai. È il riconoscimento dei loro diritti di lavoratori e del passaggio dalla condizione di braccianti a quella di coloni. È la costruzione di canali e fontanili, ma anche di strade e linee elettriche, di case, casali e scuole. È storia di bestiame e di grano, di tradizione e di innovazione. È storia di guerra e ricostruzione, di espropri - a seguito della Grande Riforma Agraria - ma anche della volontà di continuare a perseguire i propri valori nei terreni rimasti. Dalla tenuta di Capalbio alla fattoria di Burano. È storia di uomini innamorati del proprio territorio. Un sentimento lungo quasi un secolo che la Tenuta ha dimostrato nel tempo difendendone la vocazione agricola dai tentativi di trasformazione dovuti all'estrazione di materie prime, torba e magnetite. Salvaguardare il proprio lavoro, ma anche l'ambiente naturale circostante. Consacrarne la vocazione agricolo-naturale piuttosto che cedere alle lusinghe delle opzioni industriali-minerarie.

Un principio morale che ha portato alla scelta di collaborare con il WWF per l'istituzione, nel 1968, dell'Oasi Naturale del lago di Burano, la prima in Italia. Anche a discapito della prestigiosa tradizione venatoria maremmana. Quello di questa terra è un percorso lungo e per niente semplice. Nel 1922 la Tenuta ha trovato una palude che, grazie alle bonifiche idrauliche-fondiarie ed al lavoro dei suoi operai, è stata trasformata nello stupendo giardino odierno, apprezzabile sia nell'Oasi di Burano sia nella circostante azienda agricola. Due realtà naturali che fanno e faranno onore a Capalbio ed alla Maremma per tanto tempo ancora.

Attualmente in questa striscia di terra tra mare e ferrovia nel Comune di Capalbio sono distribuite una ventina di casali antecedenti alla riforma agraria che negli ultimi venti anni sono stati riconvertiti a dimore turistiche di pregio.

All'estremità meridionale, in prossimità del confine con il Lazio, si trova il campeggio e lo stabilimento balneare.

Dal punto di vista agricolo, la Società oggi conduce in forma biologica circa 500 ettari coltivati a cereali o leguminose e mantiene, più come traccia storica che per l'effettivo valore economico, alcuni capi di bestiame maremmano.



IMMAGINE STORICA TENUTA S.A.C.R.A.

4. STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE E ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO

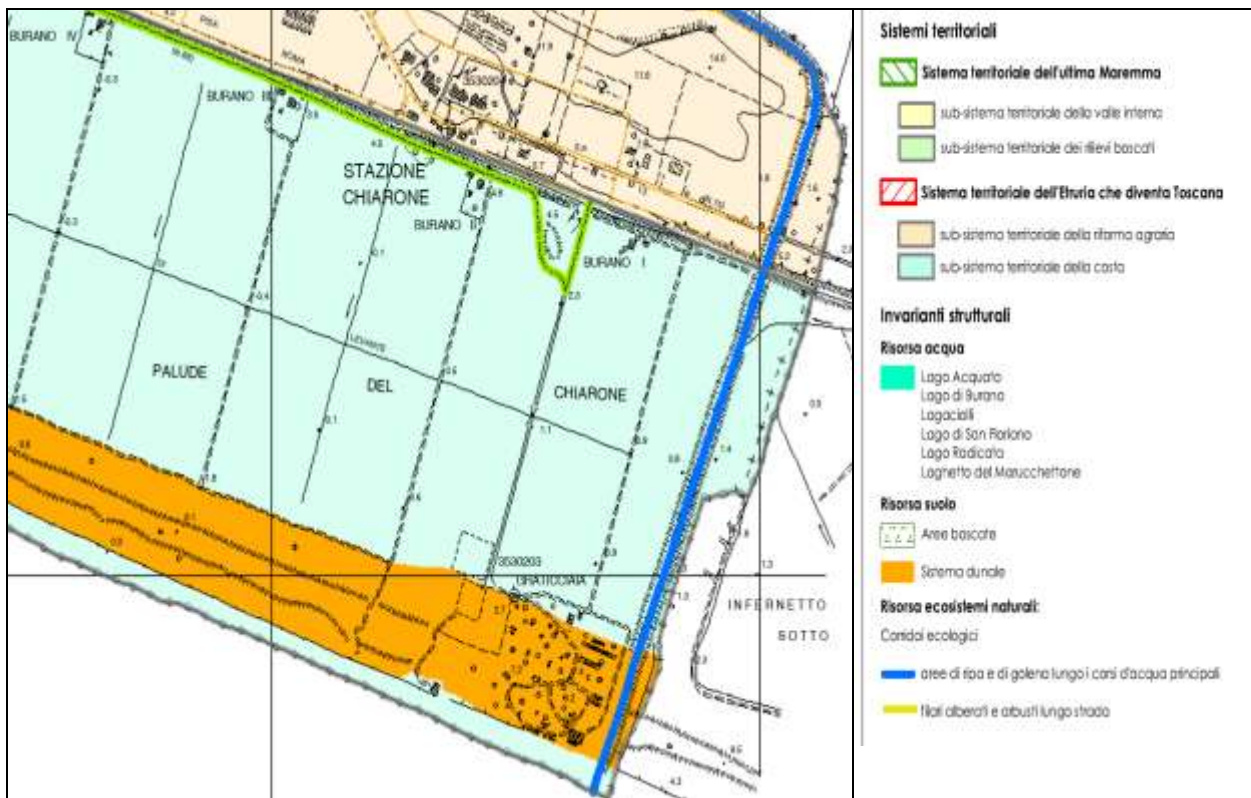
Il **Piano Strutturale** approvato con Delibera di Consiglio Comunale n°25 del 03/07/2008 classifica l'aria di intervento nel *Sistema territoriale dell'Etruria che diventa Toscana* – *Sub Sistema territoriale della Costa*, oltre a perimetrare gran parte dell'area del campeggio attuale fra le Invarianti Strutturali "Sistema Dunale". All'Art. 11 della Disciplina del Piano Strutturale sono evidenziati gli obiettivi e indirizzi per l'area in esame:

Obiettivi statutari: mantenimento delle preesistenze archeologiche;

tutela dell'ecosistema umido e del sistema dunale.




Indirizzi strategici: aumento dell'accessibilità pubblica al mare;

recupero di degradi urbanistico edilizi.

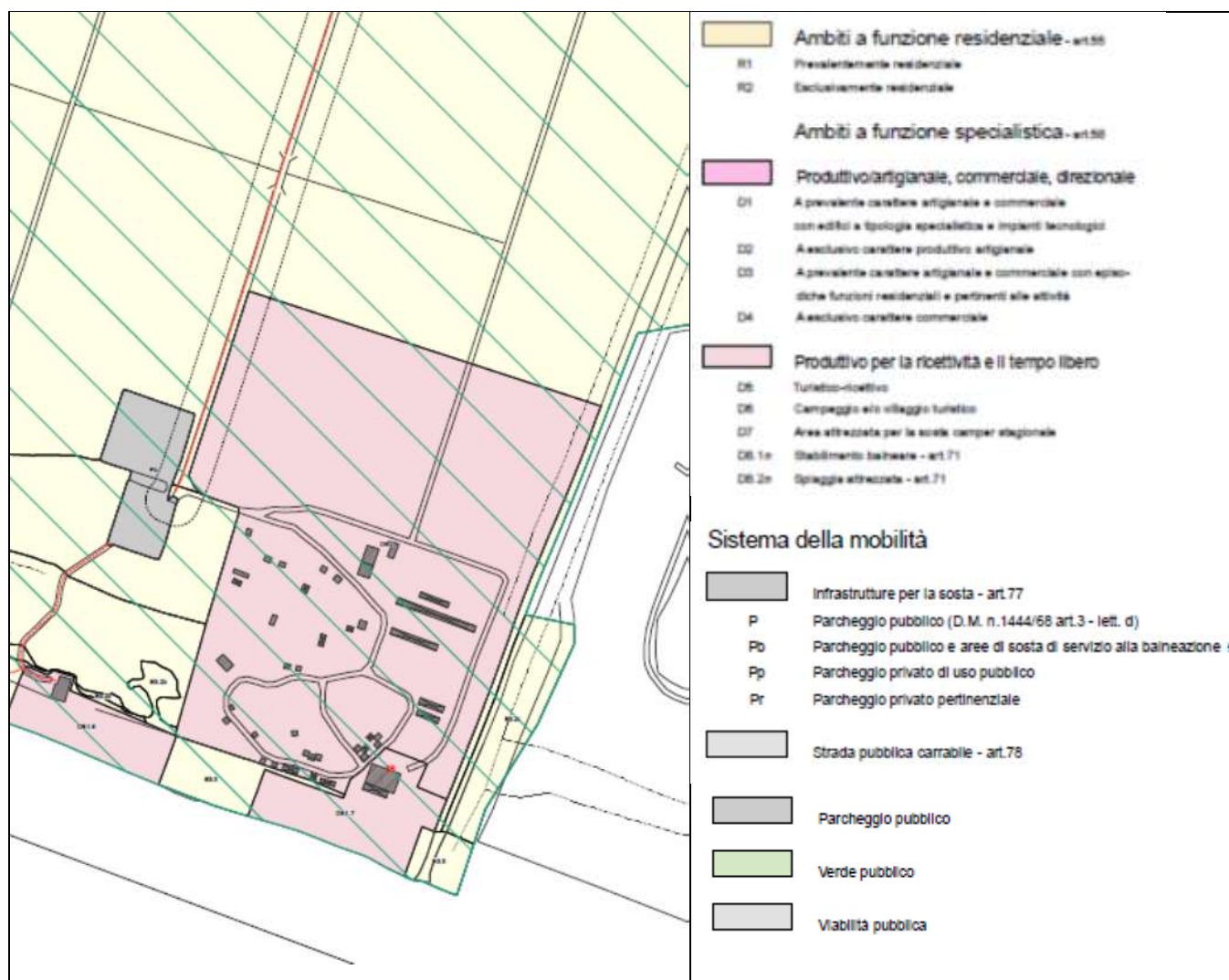


ESTRATTO DI PIANO STRUTTURALE – Tavola STA.01.4

Nel Piano Strutturale è evidenziata con scheda n.42 la valutazione di compatibilità dell'intervento :

COMUNE DI CAPALBIO PROVINCIA DI GROSSETO		PIANO STRUTTURALE - art. 53 LR n. 1 del 3 Gennaio 2005 SCHEDA DI VALUTAZIONE DELLA COMPATIBILITA' DEGLI INTERVENTI PREVISTI NEL P.R.G.		42 valutazione
1. LOCALIZZAZIONE E CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO 1.1 Subzona P.R.G. 1999 - art. NTA: F3 - art. 79 1.2 Località: Chiarone 1.3 Foglio C.T.R. 10.000 1.4 Tavola individuazione intervento: 1.5 Superficie territoriale: 1.6 Destinazione d'uso dell'intervento: 1.7 Dimensionamento: 1.8 Individuazione dell'area sulla foto aerea		2. INDICATORI DI COMPATIBILITA' 2.1 PRESSIONE SULLE RISORSE ESSENZIALI 2.1.1 Aria - Emissioni atmosferiche: MEDIA 2.1.2 Aria - Emissioni acustiche: MEDIA 2.1.3 Acqua - Emissioni elettromagnetiche: BASSA 2.1.4 Acqua: MEDIO-ALTA 2.1.5 Suolo - Sismicità: MEDIA 2.1.6 Suolo - Idrogeologia: BASSA 2.1.7 Suolo - Idraulica: BASSA 2.1.8 Flora: MEDIA 2.1.9 Fauna: MEDIA 2.1.10 Paesaggio: MEDIO-BASSA 2.1.11 Sistema insediativo rurale: INDIFF. 2.1.12 Sistema insediativo urbano: MEDIA 2.1.13 Sistema infrastrutturale e tecnologico: MEDIA 2.2 PRESSIONE SULLE INVARIANTI STRUTTURALI 2.2.1 Qualità dell'aria: BASSA 2.2.2 Qualità acque superficiali e sotterranee: BASSA 2.2.3 Elementi identitari del paesaggio: BASSA 2.2.4 Aree sensibili ad inondazioni o soggette a pericolosità idraulica: BASSA 2.2.5 Identità del territorio provinciale e crisi evolutive (art. 18 PTC): BASSA 2.2.6 Unità e Sistemi di Paesaggio (art. 19 PTC): BASSA 2.2.7 Emergenze paesaggistico-ambientali (art. 20 PTC): BASSA 2.2.8 Beni territoriali di interesse storico-culturale (art. 21 PTC): BASSA		
 1.9 Sistema Territoriale dell'Etruria che diventa Toscana 1.10 UTCE 9 della costa orientale		 		
4. NOTE				
5. VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA': COMPATIBILE				

Il **Regolamento Urbanistico** approvato con Delibera del Consiglio Comunale n°8 del 24.02.2012 classifica l'area all'interno delle zone con destinazione "Produttivo per la ricettività e il tempo libero" e nella fattispecie D6 "Campeggio e/o villaggio turistico".

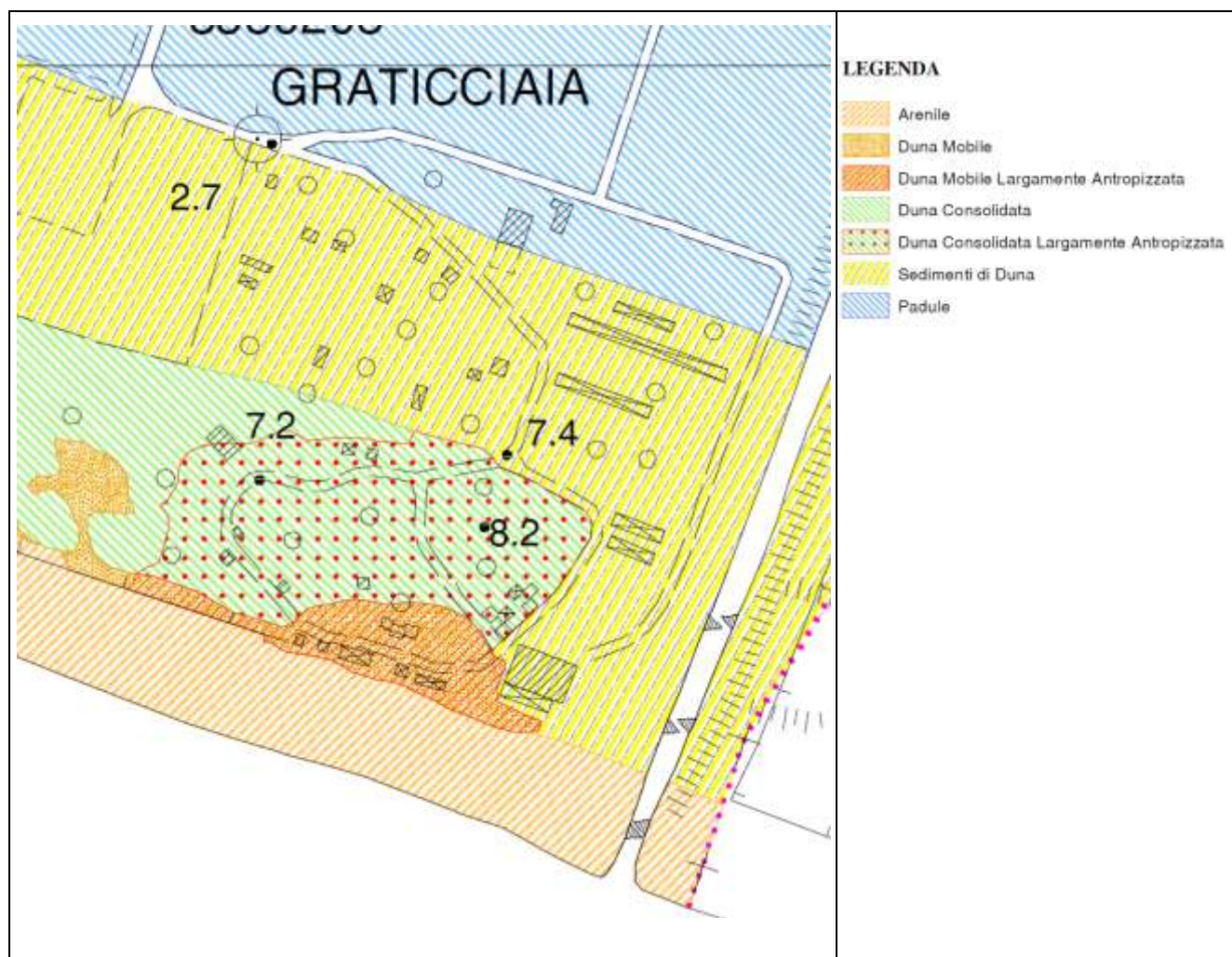


ESTRATTO DI REGOLAMENTO URBANISTICO – Tavola 2.5 Chiarone

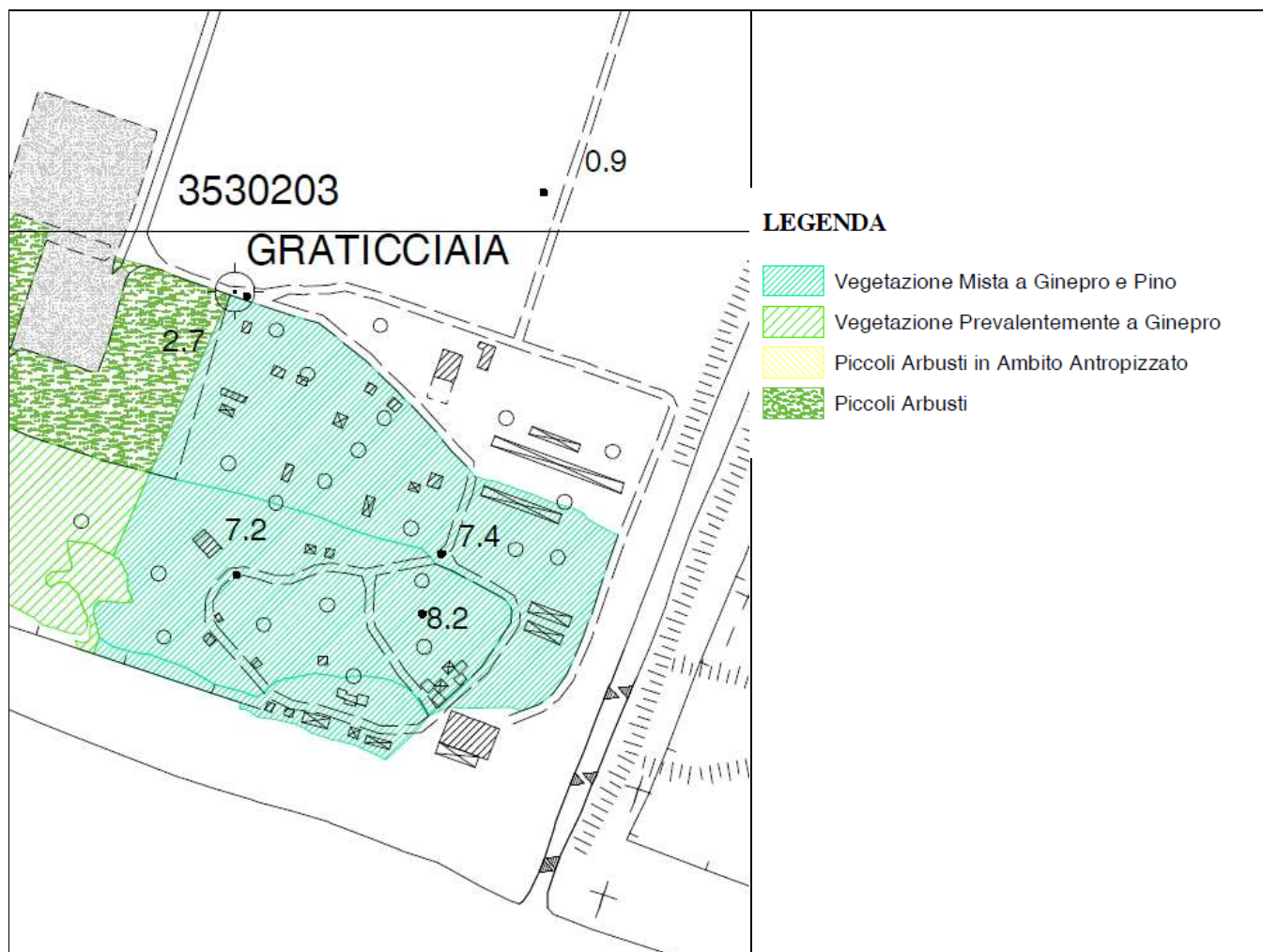
Le NTA del RU prescrivono per l'area in questione la completa demolizione dei fabbricati esistenti all'interno della duna mobile e della duna consolidata, con traslazione delle volumetrie nella fascia retrostante del sistema agricolo.

L'intervento di trasformazione è subordinato, per quanto concerne gli aspetti paesistico-ambientali, alla presentazione uno Studio di Incidenza Ambientale per valutare e verificare i rapporti e i rischi correlati alla realizzazione del progetto con il corridoio ecologico "sistema delle dune" nonché con le specie e gli habitat di interesse dei vicini Siti della Rete Natura 2000; alla ricostituzione ed integrazione della presenza arborea esistente nelle porzioni interessate dalla demolizione degli edifici esistenti nel sistema dunale; alla sistemazione e pedonalizzazione dei percorsi esistenti all'interno del sistema dunale, (rendendoli permeabili con possibilità di opere di pavimentazione ecocompatibili e delimitandoli con staccionate in legno al fine di evitare accessi incontrollati alla Duna); alla presentazione di idoneo e dettagliato studio di inserimento paesaggistico ambientale comprendente la realizzazione e gestione delle opere di naturalizzazione e di protezione a verde sia dei fabbricati che degli spazi pubblici unitamente.

Il **Piano di Utilizzo degli Arenili** approvato dall'Amministrazione Comunale di Capalbio classifica le aree interessate dalla struttura ricettiva come indicato negli estratti della relative tavole cartografiche ed individua l'intervento come Zona F3 – Centro Sportivo Turistico Balneare.



ESTRATTO DI PIANO DI UTILIZZO DEGLI ARENILI –
Carta delle Microunità Ambientali - Sistema Dunale



ESTRATTO DI PIANO DI UTILIZZO DEGLI ARENILI –

Carta delle Microunità Ambientali - Sistema Vegetazionale

Le N.T.A. del Piano di Utilizzo degli Arenili prescrive che gli interventi previsti sono subordinati alla messa in sicurezza idraulica della zona e l'altezza di riferimento partirà dalla quota di riferimento del piano una volta effettuate le opere di messa in sicurezza.

Il Campeggio una volta traslato nel sistema agricolo retrodunale, nell'ambito del Piano Attuativo potrà essere ampliato fino ad una massimo di n. 350 piazzole e corredato con i servizi minimi della Legge Regionale di settore utilizzando in via prioritaria la volumetria esistente. Nella Sistema dunale, nella sola duna fissa, potranno rimanere al massimo 35 piazzole fermo restando che tutte le volumetrie esistenti e la viabilità impermeabile dovrà essere rimossa e la duna ripristinata. La viabilità di servizio alle piazzole rimanenti dovrà essere del tipo permeabile, tutti i percorsi e le piazzole dovranno essere opportunamente recintati in modo da impedire l'accesso alla duna e proteggere le parti vegetazionali.

Il Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) della Toscana approvato con deliberazione del Consiglio regionale n° 72 del 24 luglio 2007, modificato con l'integrazione paesaggistica di cui alla deliberazione del Consiglio regionale 2 luglio 2014, n. 58, con valenza di piano paesaggistico, identifica l'area di intervento nell'ambito di paesaggio n° 20 *"L'ambito Bassa Maremma e ripiani tufacei"*.

La disciplina del PIT è formata dalle disposizioni riguardanti lo Statuto del territorio, costituenti integrazione paesaggistica del PIT e dalle disposizioni riguardanti la Strategia dello sviluppo territoriale.

La disciplina relativa allo Statuto del territorio è articolata in :

- a) disciplina relativa alle invarianti strutturali, il cui contenuto consiste nel riconoscimento dei caratteri di ciascuna invariante e nella formulazione degli obiettivi di qualità per ogni morfotipo;
- b) disciplina a livello di ambito contenuta nelle "Schede degli ambiti di paesaggio" costituita da "obiettivi di qualità con valore di indirizzo e direttive";
- c) disciplina dei beni paesaggistici recante oltre a obiettivi e direttive:

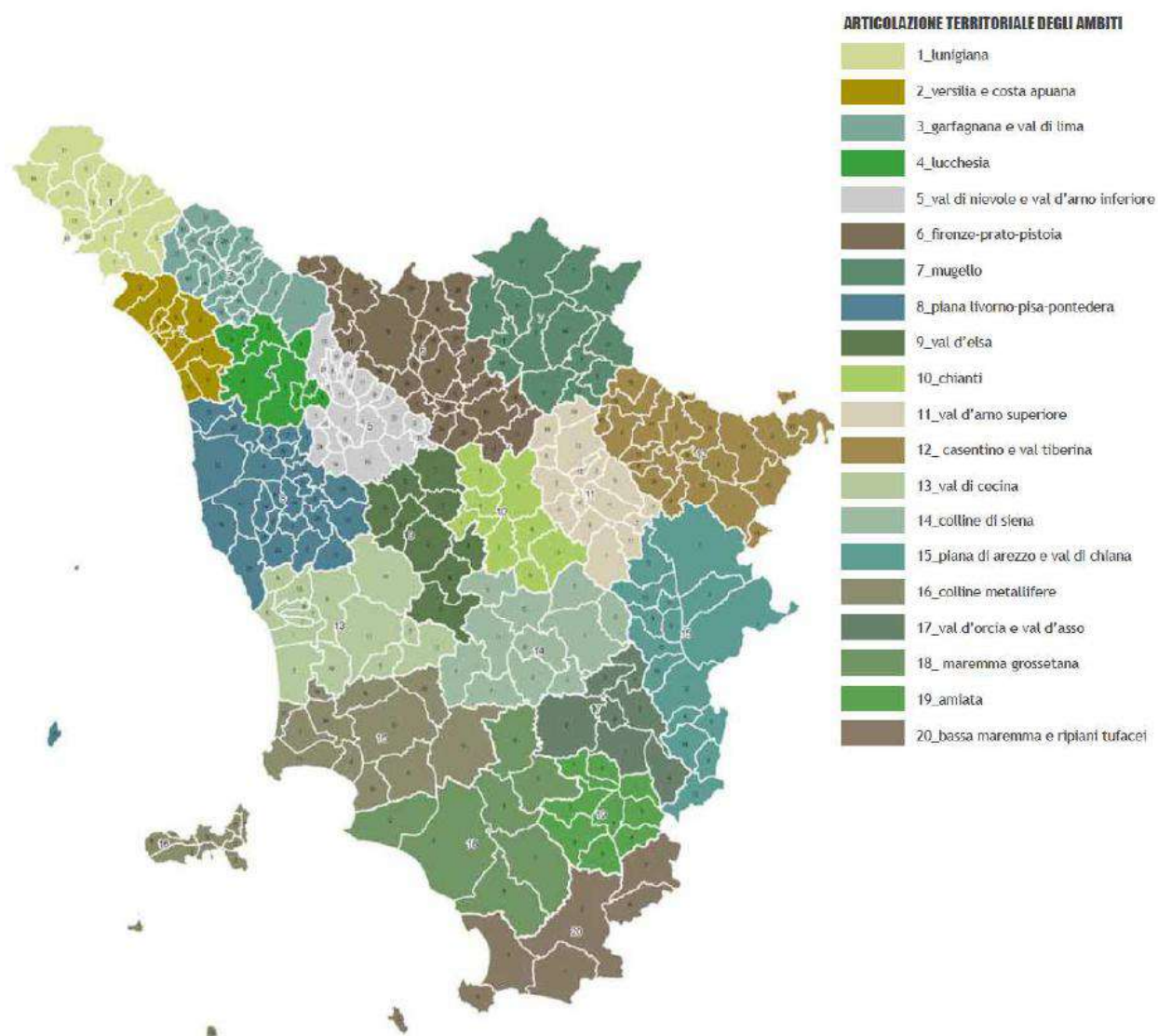
le specifiche prescrizioni d'uso intese ad assicurare la conservazione dei valori espressi dagli immobili e dalle aree di notevole interesse pubblico di cui all'art.136 del Codice, e comprensive delle cartografie recanti l'individuazione, delimitazione e rappresentazione degli immobili e delle aree dichiarate di notevole interesse pubblico, ai sensi dell'art. 143, comma 1, lettera b del Codice;

le prescrizioni d'uso intese ad assicurare la conservazione dei caratteri distintivi delle aree tutelate per legge ai sensi dell'art.142 del Codice, comprensive delle cartografie recanti l'individuazione, delimitazione e rappresentazione delle aree tutelate per legge ai sensi dell'art.143, comma 1, lettera c del Codice;

disciplina degli ulteriori contesti;

disciplina del sistema idrografico;

disposizioni relative alla conformazione e all'adeguamento degli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica al PIT con specifica considerazione dei valori paesaggistici.



ESTRATTO CARTOGRAFICO P.I.T. – Ambito 20 Bassa Maremma e Ripiani Tufacei

Nello specifico, relativamente all'ambito di paesaggio n° 20 “bassa maremma e ripiani tufacei”, il P.I.T. individua gli **obiettivi di qualità** e le azioni strategiche più significative che, per l'area di intervento, prevedono di *“Salvaguardare la fascia costiera e la retrostante pianura, qualificate dalla presenza di eccellenze naturalistiche legate agli importanti sistemi dunali e di costa rocciosa, di aree umide e lagune costiere, e dal paesaggio agrario di Pianura e della bonifica, riequilibrando il sistema insediativo e infrastrutturale polarizzato sulla costa.”*

Ciò attraverso **direttive correlate** volte a :

- assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;

- migliorare il livello di sostenibilità, rispetto alla vulnerabilità delle componenti paesaggistiche, naturalistiche e geomorfologiche, del turismo estivo e balneare e delle strutture ad esso collegate nella fascia costiera, al fine di tutelare gli ecosistemi dunali, retrodunali e della costa rocciosa attraverso il divieto di ogni ulteriore urbanizzazione e il miglioramento della funzionalità e della sostenibilità ambientale delle strutture di accesso esistenti agli arenili (percorsi attrezzati) e delle attività di pulizia degli arenili

Orientamenti:

ridurre il sentieramento diffuso su dune e la diffusione di specie aliene;

riqualificare gli ecosistemi dunali alterati e/o frammentati, con particolare riferimento alle coste classificate come “corridoi ecologici da riqualificare”;

- garantire l'equilibrio idraulico delle aree di pianura e delle falde acquifere e salvaguardare i valori ecosistemici, idrogeomorfologici e paesaggistici degli ambienti fluviali e torrentizi

Orientamenti:

contenere i prelievi idrici, anche attraverso il ricorso a sistemi irrigui a minore richiesta. I sistemi irrigui debbono peraltro tenere conto del rischio di salinizzazione dei suoli nelle Depressioni retrodunali e nei Bacini di esondazione;

mitigare, nelle zone adiacenti le aree umide e gli ecosistemi fluviali e torrentizi, i processi di intensificazione delle attività agricole;

evitare il sovraccarico degli estesi sistemi drenanti, in particolare con acque potenzialmente inquinanti di origine urbana, agricola o industriale;

contenere l'impermeabilizzazione delle aree di assorbimento dei deflussi e di ricarica degli acquiferi, montane, collinari e di Margine;

aumentare la capacità di smaltimento dei maggiori eventi di piena nei Bacini di esondazione e nelle Depressioni retrodunali, intervenendo anche sulle infrastrutture per creare vie di drenaggio, capaci di proteggere gli insediamenti e ridurre le aree allagabili;

migliorare la qualità ecosistemica e il grado di continuità ecologica trasversale e longitudinale degli ambienti fluviali e torrentizi nonché i livelli di sostenibilità delle attività di gestione della vegetazione ripariale;

negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfo, prevedere, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, che le soluzioni funzionali individuate siano coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico, prevedendo altresì adeguate dotazioni ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità;

negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma, dimensione e localizzazione;

tutelare, dove non compromessa, l'intervisibilità tra insediamenti costieri, emergenze architettoniche, naturalistiche e il mare.

5. ANALISI DEI VINCOLI

L'intervento ricade in area soggetta ai seguenti vincoli:

➤ VINCOLO IDROGEOLOGICO DI CUI AL R.D. 3267/23

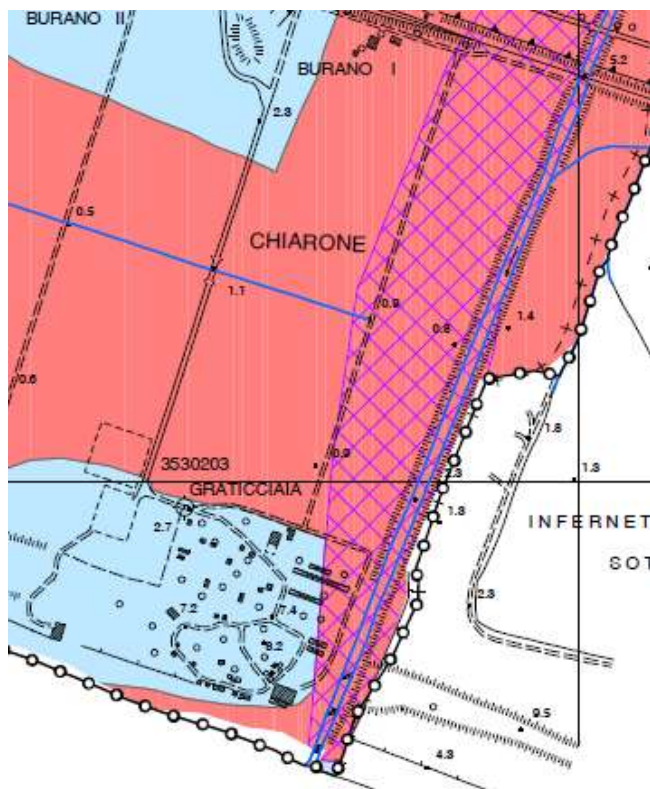


Legenda

- R.D. n.3267/1923
- Zone boscate; Zone con vegetazione arbustiva e/o erbacea;
Strade in aree boscate

ESTRATTO CARTOGRAFIA VINCOLO IDROGEOLOGICO

➤ PERICOLOSITÀ IDRAULICA



Legenda

CLASSI DI PERICOLOSITÀ IDRAULICA

- PERICOLOSITÀ IDRAULICA RILEVANTE: CLASSE 1**
Aree collinari o montane prossime ai corsi d'acqua per le quali ricorrono le seguenti condizioni:
a) non vi sono notizie storiche di precedenti inondazioni;
b) sono in situazione favorevole di alta morfologia, di norma a quote altimetriche superiori a 2 ml. rispetto al piede esterno dell'argine o al ciglio di sponda.
- PERICOLOSITÀ IDRAULICA BASSA: CLASSE 2**
Aree di fondovalle per le quali ricorrono le seguenti condizioni:
a) non vi sono notizie storiche di precedenti inondazioni;
b) sono in situazione di alta morfologia rispetto alla piana alluvionale adiacente, di norma a quote altimetriche superiori a 2 ml. rispetto al piede esterno dell'argine o al ciglio di sponda.
- PERICOLOSITÀ IDRAULICA ELEVATA (PIE art.4 PAI): CLASSE 3**
Aree per le quali ricorrono almeno una delle seguenti condizioni:
a) vi sono notizie storiche di precedenti inondazioni;
b) sono morfologicamente in situazione sfavorevole, di norma a quote altimetriche inferiori a 2 ml. rispetto al piede esterno dell'argine o al ciglio di sponda.
Rientrano in questa classe le aree di fondovalle non protette da opere idrauliche per le quali ricorre una sola delle condizioni di cui sopra.
- PERICOLOSITÀ IDRAULICA MOLTO ELEVATA (PIME art.5 PAI): CLASSE 4**
Aree di fondovalle non protette da opere idrauliche per le quali ricorrono entrambe le condizioni a) e b) della Pericolosità elevata.
La Carta della Pericolosità Idraulica del territorio è stata redatta tenendo in considerazione le indicazioni del PIT della Regione Toscana precedentemente riportate; le aree collinari o montane prossime ai corsi d'acqua e ricadenti in classe 1 sono state individuate utilizzando la carta dell'altimetria descrittiva con idrografia.

ESTRATTO DAL PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO

- PERICOLOSITÀ IDRAULICA MOLTO ELEVATA (PIME): CLASSE 4**
- RETI COLO SIGNIFICATIVO**

Confine comunale

ESTRATTO CARTOGRAFIA P.S. TAVOLA QC.G.08.4 PERICOLOSITÀ IDRAULICA

➤ **VINCOLI PAESAGGISTICI E AMBIENTALI DI CUI AL D.LGS. 42/2004**

1. Gli immobili e le aree indicati all'articolo 136, individuati ai sensi dell'articolo 143 del D.Lgs. 42/04:

D.M. 13/05/1965 pubblicato nella G.U. n. 306 del 1965:

CODICE REGIONALE: 9053214

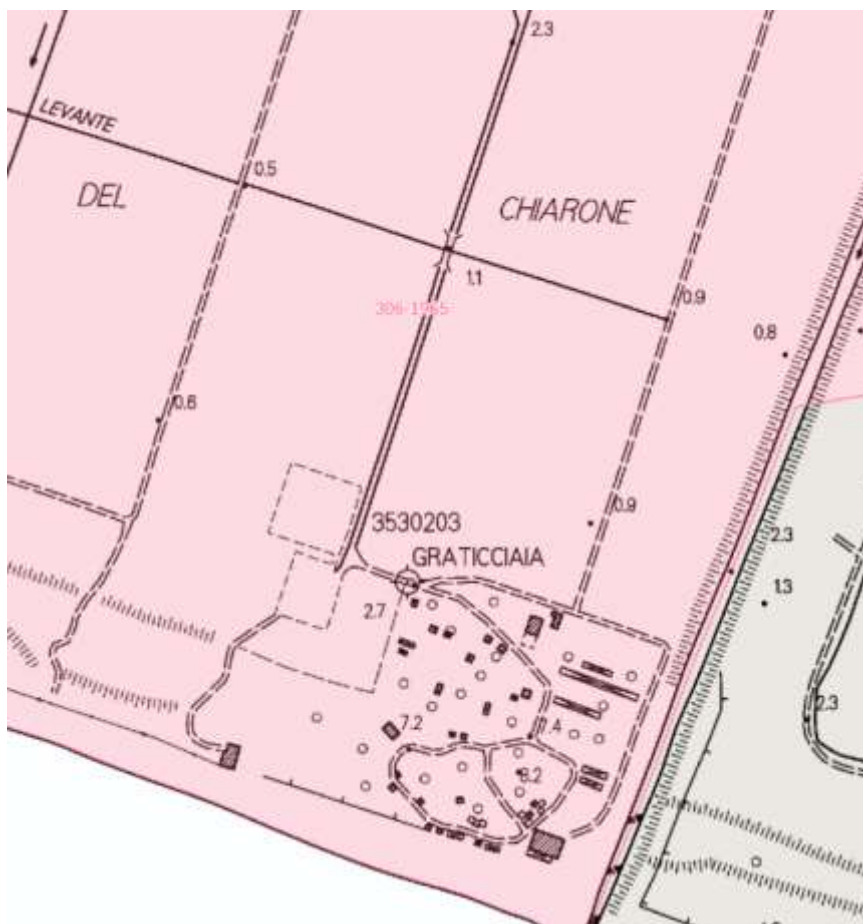
CODICE MINISTERIALE: 90434

**“ZONA DEL LAGO DI BURANO,
SITA NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI CAPALBIO “**

Motivazione: “.... la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché, per la varietà della sua vegetazione arborea e le pregevoli specie di flora mediterranea, ginepri secolari, quercie, sugheri, lecci, ecc., dà al paesaggio un aspetto tipico e inconfondibile, costituendo un quadro naturale di singolare bellezza.”.

Identificazione dell'area vincolata:

Tale zona è delimitata nel modo seguente: nord: dalla ferrovia Pisa - Roma; sud: dal mare; est: dal confine tra la provincia di Grosseto con quella di Viterbo; ovest: dalla collina di Ansedonia.



Legenda

Immobili ed aree di notevole
interesse pubblico D.Lgs 42/2004
art.136

 Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

Il **PIT** della Toscana approvato con deliberazione del Consiglio regionale n° 72 del 24 luglio 2007, modificato con l'integrazione paesaggistica di cui alla deliberazione del Consiglio regionale 2 luglio 2014, n. 58, alla sezione 4, per lo specifico vincolo, analizza gli elementi identificativi, individua i valori, valuta la loro permanenza-trasformazione e ne disciplina l'uso articolato in: Indirizzi, Direttive e Prescrizioni d'uso.

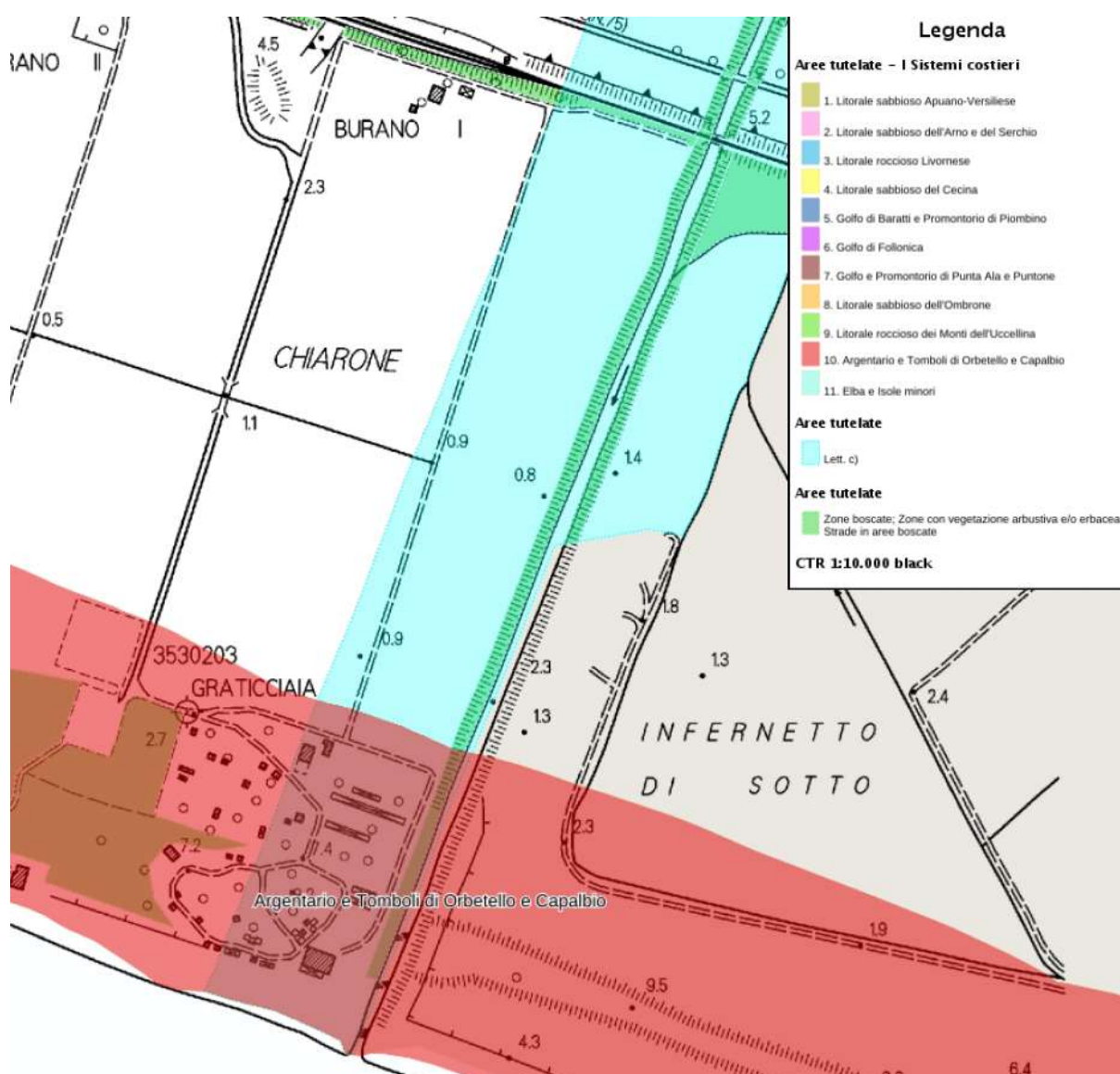
Relazione Paesaggistica

2. Gli immobili e le aree indicate all'articolo 142, comma 1 del D.Lgs. 42/04 ai sensi del P.I.T.:

lettera A: "i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare";

lettera C: "i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal grande R.D. 11 dicembre 1933, n°1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna";

lettera G: "territori coperti da foreste e boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento come definiti all'art. 2, commi 2 e 6 del D.Lgs. 18/05/2001, n. 227".

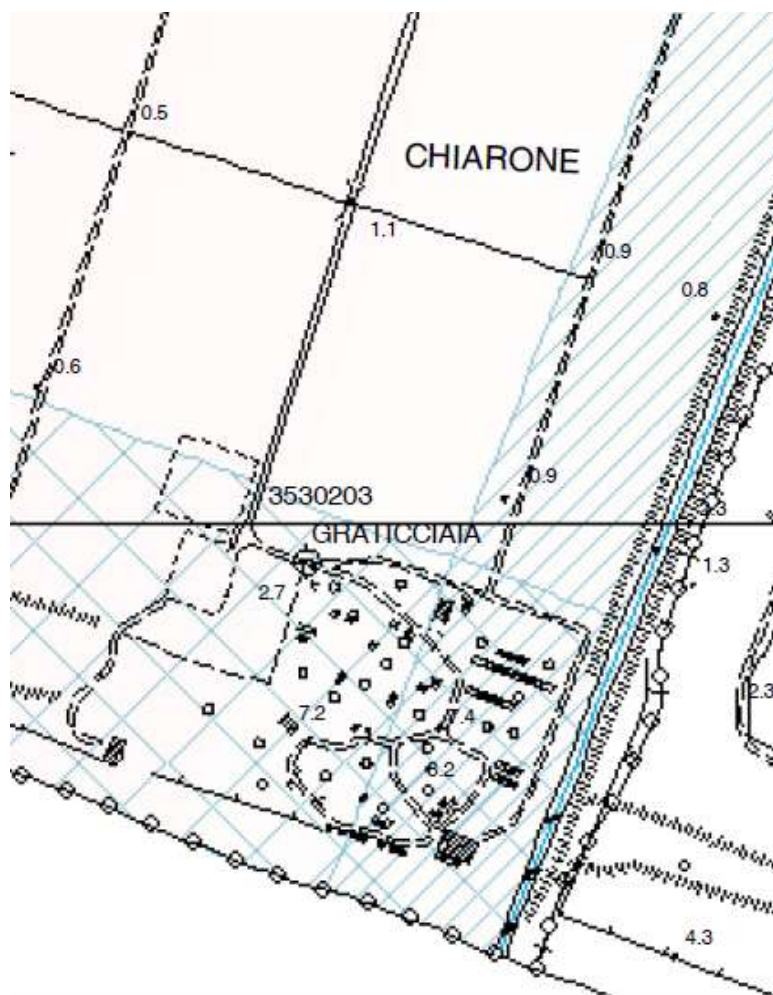


ESTRATTO CARTOGRAFIA DEL PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO –
Area tutelata per legge - art.142 D.Lgs.42/2004

2. Gli immobili e le aree indicate all'articolo 142, comma 1 del D.Lgs. 42/04 ai sensi del PIANO STRUTTURALE:

lettera A: "i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare";

lettera C: "i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal grande R.D. 11 dicembre 1933, n°1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna".










Legenda

Decreto legislativo 42/2005

Beni culturali dichiarati con provvedimenti amministrativi (art. 13)

-  Archeologici
-  Architettonici

Beni paesaggistici

-  Beni paesaggistici dichiarati con provvedimenti amministrativi (art. 136)
-  Territori costieri (lettera a), comma 1, art. 142)
-  Territori contigui ai laghi (lettera b), comma 1, art. 142)
-  Fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e relative sponde o argini (lettera c), comma 1, art. 142)
-  Parchi e riserve nazionali o regionali (lettera f), comma 1, art. 142)
-  Territori coperti da foreste e da boschi (lettera g), comma 1, art. 142)
-  Zone di interesse archeologico (lettera m), comma 1, art. 142)

ESTRATTO CARTOGRAFIA
PIANO STRUTTURALE QC.05.4
"Carta dei vincoli in materia di beni
culturali e ambientali"

6. PREMESSA

La Relazione paesaggistica analizza gli aspetti e i caratteri del paesaggio dell'area di progetto, in quanto espressione unica e irripetibile di una particolare evoluzione antropica e ambientale. L'obiettivo è di definire un quadro di misure di tutela e di valorizzazione del paesaggio per il raggiungimento di un equilibrato rapporto tra conservazione e ripristino dei valori espressi dai beni paesaggistici.

Così come previsto dal D.P.C.M. 12.12.2005, "tale Relazione costituisce la base di riferimento essenziale per le valutazioni previste dall'art. 146 comma 5 del Codice dei Beni Culturali del Paesaggio."

Il paesaggio è un bene comune e un elemento chiave dell'identità culturale e del benessere, dove ogni intervento di trasformazione deve necessariamente tendere ad uno sviluppo sostenibile e ad una valorizzazione dell'esistente. La Relazione paesaggistica è parte integrante di un innovativo piano di progettazione e valutazione degli interventi edilizi.

Le trasformazioni indotte da processi di sviluppo sociali, economici e ambientali dovrebbero orientarsi e armonizzarsi verso delle forme capaci di produrre nuovi valori, qualità e opportunità. Questo presuppone una corretta interpretazione del territorio per poi intervenire con azioni compatibili che devono risaltare la storia, il significato, l'immagine e i caratteri del territorio, ispirandosi a essi e ponendo le trasformazioni contemporanee in sintonia con la specificità del contesto paesaggistico affinché le opere realizzate diventino esse stesse parti integranti di quel paesaggio che hanno contribuito a mutare.

Obiettivo è un'evoluzione del "progetto nel paesaggio" in "progetto di paesaggio", cioè un progetto che include la visione del paesaggio a partire dalla sua ideazione, finalizzato alla realizzazione delle aspirazioni di miglioramento dell'ambiente di vita quotidiana e del territorio più in generale, di rafforzamento delle diversità, di mitigazione delle criticità e di produzione di nuove identità.

In particolare la Relazione paesaggistica in oggetto è allegata alla proposta di Piano Attuativo redatto in applicazione del Regolamento Urbanistico approvato del Comune di Capalbio, relativa alla struttura ricettiva denominata "Il Campeggio di Capalbio", ubicata in Loc. Loc. Chiarone a Capalbio (GR).

I principi chiave ai quali ispirano i vari interventi di progetto sono: il mantenimento, la riqualificazione, la conservazione del territorio e la sua possibile trasformazione in armonia con le strutture paesaggistiche esistenti.

Tutti gli interventi sono stati predisposti nella consapevolezza che il territorio attuale rappresenta una risorsa il cui valore dovrà essere riconosciuto, tutelato e valorizzato dai futuri progetti di sviluppo. La valutazione degli interventi edilizi di progetto ha come obiettivo:

La tutela del paesaggio: consistente nel riconoscere, salvaguardare e recuperare i valori culturali che questo esprime;

La conservazione degli aspetti e dei caratteri peculiari;

La valorizzazione del paesaggio;

La riqualificazione, la fruizione del paesaggio e la realizzazione di nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati.

La base per la progettazione dei nuovi interventi si struttura a partire da un'analisi attenta e dettagliata del paesaggio. Partendo dai modi attraverso cui può essere letto il paesaggio, possono conseguentemente essere progettate le trasformazioni a tutte le scale e per tutti i tipi d'intervento.

Questo metodo tiene conto della necessità di progettare all'interno del contesto e non "sul contesto" con sovrapposizioni acritiche rispetto ai beni naturali e storici presenti sul territorio. L'analisi del paesaggio è affrontata secondo un approccio che parte da una lettura delle caratteristiche paesaggistiche per arrivare a delineare alcune indicazioni utili alla progettazione degli interventi di trasformazione.

Il procedimento di analisi si sviluppa quindi secondo tre fasi:

- a) Individuazione dei beni e degli ambiti paesaggistici di tutela;
- b) Indicazione degli elementi da tutelare intorno degli ambiti e descrizione dei caratteri costruttivi;
- c) Formulazione di indirizzi e prescrizioni.

7. ANALISI DELLO STATO DI FATTO

Lo stato attuale del paesaggio è esaminato attraverso un'analisi dettagliata dell'area di progetto secondo i criteri di metodo descritti in precedenza. Le caratteristiche paesaggistiche ed ambientali vengono esaminate, inoltre, in riferimento al contesto paesaggistico in cui è situata l'area in esame.

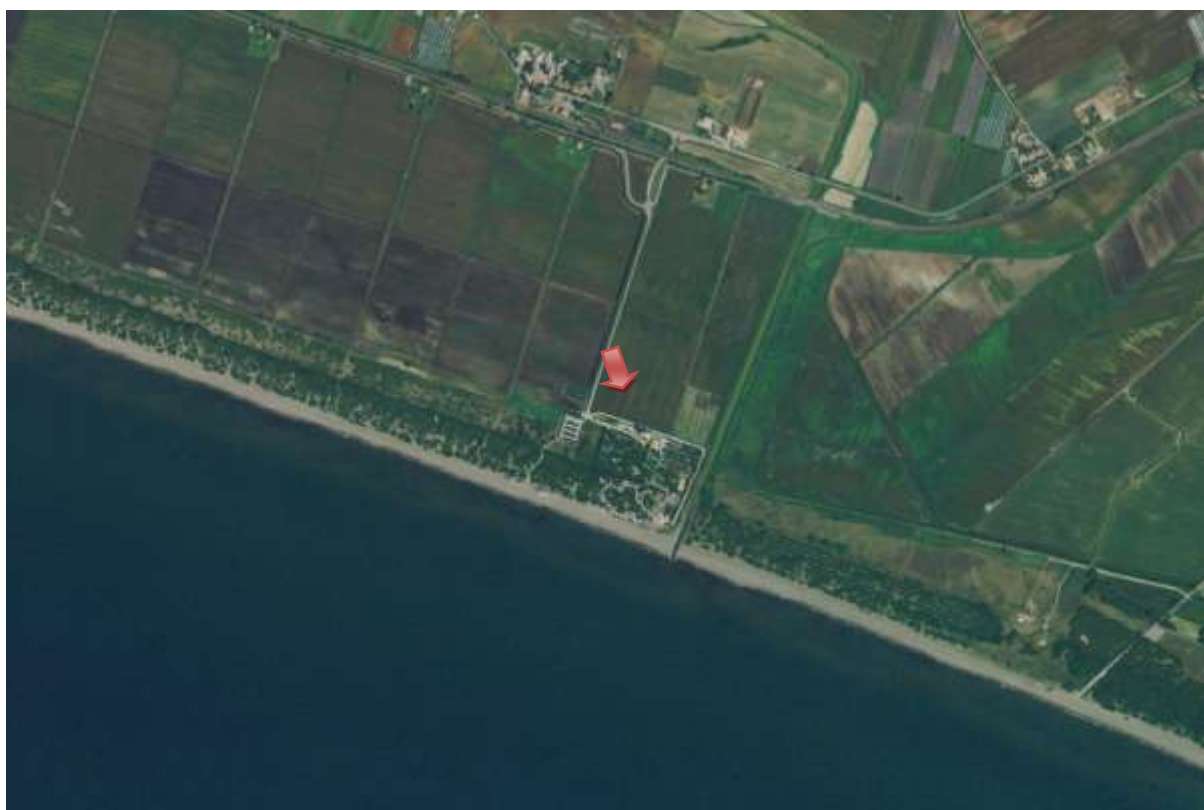


FOTO 1_ RIPRESA SATELLITARE CON INDICATA L'AREA DI INTERVENTO

Il Piano Strutturale del Comune di Capalbio individua l'area in esame nel Sistema Territoriale dell'Etruria che diventa Toscana – Sottosistema Territoriale della Costa. L'elaborato di P.S. "Dossier del Paesaggio" descrive l'area come *"pianeggiante protetta dal sistema dunale. Spiaggia sabbiosa, accessibile solo mediante un sentiero e attraverso uno stabilimento balneare, unica presenza insediativa sul litorale. Fascia retrostante originariamente paludosa, oggi intensamente coltivata. Paesaggio contraddistinto dai segni della bonifica (presenza di idrovore) e caratterizzato in particolar modo dalla maglia rigorosamente ortogonale dei canali. L'unica strada e la ferrovia accostate delimitano l'area dall'entroterra parallelamente alla linea di costa"*. Gli interventi dovranno perseguire gli obiettivi del *"mantenimento della situazione esistente e alla riqualificazione degli assetti naturalistici e antropici, con particolare riferimento ai problemi della fruizione turistica"*.

8. DESCRIZIONE DEI CARATTERI PAESAGGISTICI DEL CONTESTO PAESAGGISTICO E DELL'AREA D'INTERVENTO

8.a_ Aspetti geomorfologici e vegetazionali

Come si evince chiaramente dalla documentazione fotografica satellitare sotto riportata, il contesto di intervento è caratterizzato da un paesaggio di piana costiera alluvionale ed in parte boscata. E' prevalentemente non edificato e caratterizzato da valori paesistici e componenti naturalistiche di notevole pregio, tra cui emerge il litorale di natura sabbiosa, ricoperto da vegetazione tipica delle coste mediterranee con un sistema dunale ben conservato, che presenta alcuni aspetti di pregio geologico, morfologico ed ambientale. L'area in esame si estende, verso l'entroterra, fino all'ambiente retrodunale ex palustre. Nel sito in oggetto non si osservano fenomeni di erosione di suolo .

L'area risulta ubicata a ridosso del confine interregionale laziale individuato dal canale Chiarone. La costa agricola del paesaggio di bonifica è caratterizzata da un'area pianeggiante originariamente paludosa, attualmente coltivata e canalizzata, protetta dal sistema dunale con unico accesso al mare tramite questo stabilimento balneare che è anche l'unica presenza insediativa del litorale.

La superficie occupata dal campeggio si presenta pianeggiante fatta eccezione che per i rilevati delle dune fisse subparalleli alla linea di costa e che si attestano intorno ai 7-8m di quota. Il comparto delle dune fisse confina sui due lati con la contigua formazione a vegetazione sclerofilla edificata prevalentemente da ginepro coccolone, lillatro, lentisco, ma



anche caprifoglio, smilace e altre.

FOTO 2_ RIPRESA SATELLITARE DI DETTAGLIO

Il perimetro del campeggio ricade in gran parte nell'area pinetata-boscata, fatta eccezione per la porzione ubicata nelle aree di duna mobile e consolidata. Di fatto il Campeggio, per la prima parte, non incide sullo stato delle risorse paesaggistiche ambientali, dato che le strutture risultano per lo più ubicate al di sotto della linea vegetazionale e pertanto non percepibili dall'alto; mentre la porzione sviluppata nella duna mobile e consolidata dovrà essere riqualificata con la demolizione delle volumetrie e della viabilità impermeabile ed il ripristino e protezione della vegetazione dunale.

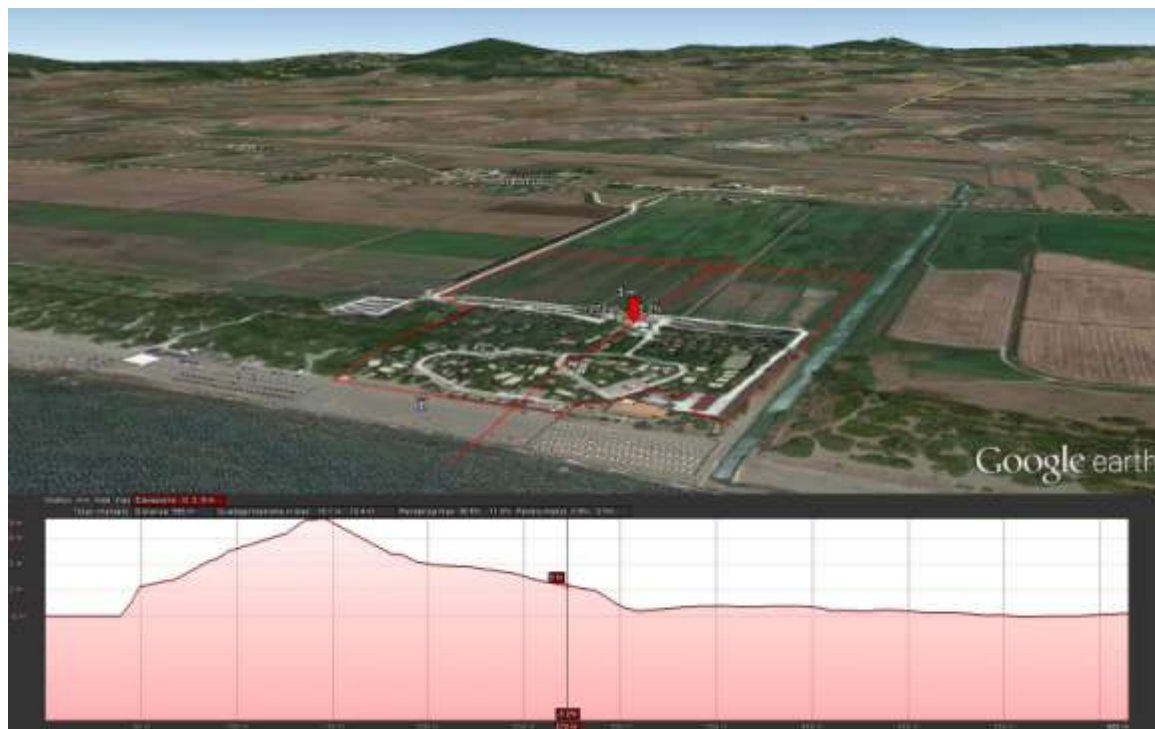


FOTO 3_ VEDUTA AEREA CON INDIVIDUAZIONE DEL PERIMETRO DEL CAMPEGGIO E SEZIONE ALTIMETRICA



FOTO 4_ VEDUTA PANORAMICA DAL LAGO DI BURANO

La struttura ricettiva in oggetto è ubicata in gran parte in un'area boscata caratterizzata dalla presenza di una fustaia di Pino domestico di circa 60 anni di età, densità pressoché colma ad impianto irregolare, con assenza di sottobosco e sporadiche specie secondarie accessorie. Le zone dei servizi comuni, vialetti, ecc., sono caratterizzate da specie ornamentali introdotte o naturalizzate molto diffuse in ambiente costiero e facilmente reperibili sul mercato vivaistico, per lo più non collegate con le specie autoctone spontanee come siepi di pittosforo, siepi di oleandro, filari di ailanto ed eucalipto, filari di melograno, filari di gelso, platano orientale isolato etc) nel merito solo funzionali per resistenza, rapidità di accrescimento e capacità schermante alla destinazione d'uso dell'area, stante l'esigenza di creare quinte di separazione e di accompagnamento. L'elemento di mitigazione vegetazionale è costituito dal comparto delle dune che, stante anche la posizione ad una quota sopraelevata rispetto a quella di sviluppo del campeggio, per la particolare densità di vegetazione arborea ed arbustiva ha funzione di filtro visivo, non consentendo in alcun modo la vista dei manufatti del campeggio dal mare e dalla spiaggia; le suddette dune risultano conformate prevalentemente con vegetazione sclerofilla costituita da ginepro coccolone, lillatro, lentisco, ma anche caprifoglio, smilace e altre.

L'area boscata è quindi composta da: Pino (*Pinus pinea* – foto 6a) consociato ad altre latifoglie come Ailanto (*Ailanthus altissima* – foto 6b), Olmo (*Ulmus campestris* – foto 6f), Acacia (*Robinia pseudoacacia* – foto 6c), oltre alla presenza di corbezzolo (*Arbutus unedo* – foto 6d), leccio (*Quercus ilex* – foto 6e), ecc.

La componente arbustiva è quindi formata in prevalenza da arbusti sclerofillici quali ad esempio:

Viburnum tinus (foto 7/1), *Phyllirea angustifolia* (foto 7/2), *Myrtus communis* (foto 7/3), *Rhamnus alaterno* (foto 7/4), *Smilax aspera* (foto 7/5), *Juniperus macrocarpa* (foto 7/6) e *phoenicea*, *Cistus scoparius* (foto 7/7) e *Pistacia lentiscus* (foto 7/8), *Phyllirea* spp., *Rosmarinus officinalis* (foto 7/9), *Ammophila litoralis*



FOTO 6_ ESSENZE ARBOREE



FOTO 7_ COMPONENTI ARBUSTIVI



Cordone delle dune embrionali stabilizzato a tratti con impianto di Tamerice ed *Ammophila litoralis* ma anche dal consorzio delle specie psammofile del cakileto come *Cakile maritima*, *Anthemis maritima*, *Chamaesyce peplis*, etc.



Sistema delle dune fisse consolidate con *Juniperus* spp prevalente consociato a sclerofille consolidanti come *Pistacia lentiscus* e *Phyllirea* spp.



Fascia di transizione tra la duna fissa ed i sedimenti di duna con impianti arboreo arbustivi di specie a rapido accrescimento, non autoctoni a prevalenza di *Ailanthus altissima*, *Pinus* spp ed *Eucalyptus* lungo i confini.



Area delle piazzole sotto pinetina di *Pinus pinea* consociato ad altre latifoglie come *Ailanthus altissima*, *Ulmus campestris*, *Robinia pseudoacacia*, etc.



Quinte di separazione: formazioni miste in parte autoctone (*Phyllirea*, *Lentiscus*, *Smilax* etc) e in parte introdotte, come *Punica granatum*, *Melia azedarach*, *Tamarix gallica*, *pittosporum tobira* etc talora invadenti (*Ailanthus altissima*)



Area dei parcheggi individuata a zone separate da filari uniformi di *Morus alba*, *Quercus ilex*, *Melia azedarach* e *Nerium oleander* talora come siepe in forma arbustiva.

8.b_ Caratteristiche architettoniche dei manufatti e principali vicende storiche

"Il Campeggio di Capalbio", un tempo chiamato Camping Chiarone, è stato creato nel 1964 e da allora ha avuto solo sporadici interventi di aggiornamento e adesso necessita di un intervento più completo che lo adegui alle nuove esigenze del mercato turistico.

Nello specifico si prevede un organico intervento di riorganizzazione distributiva e funzionale dei fabbricati, dei servizi e delle piazzole tale da garantire la conformità con la normativa vigente e con gli strumenti di pianificazione comunale, nonché un miglioramento della qualità del complesso, in relazione ai caratteri urbanistici, storici, paesistici ed ambientali del contesto di intervento.

Allo stato attuale si evidenzia che la struttura campeggistica si sviluppa in gran parte sull'area dunale e con il congestionamento delle aree immediatamente adiacenti; inoltre parte delle strutture e dei servizi non risultano adeguati alle necessità gestionali ed uno sviluppo qualitativo e per tale motivo già da diversi anni si chiedono volumi aggiuntivi con permessi temporanei che non permettono però un'ottimizzazione degli investimenti.

Gli interventi dovranno perseguire la finalità di conformarsi ai requisiti minimi di cui all'allegato "E" del Regolamento di Attuazione del Testo Unico delle Leggi Regionali in Materia di Turismo (L.R. 23 marzo 2000, n° 42, modificata con L.R. 17 gennaio 2005, n° 14) per un livello di classifica a 4 stelle.



VEDUTA DELL'EDIFICIO PRINCIPALE AD USO RISTORANTE E SUPERMERCATO.



VEDUTA BOX AREA DI LAVORO POSTA SUL RETRO DELL'EDIFICIO AD USO RISTORANTE E SUPERMERCATO



VEDUTA FABBRICATO SERVIZI IGIENICI POSTO NELLA ZONA CENTRALE DELLE PIAZZOLE



VEDUTA FABBRICATO SERVIZI IGIENICI POSTO NELLA ZONA DELLA DUNA ED OGGETTO DI DEMOLIZIONE



VEDUTA FABBRICATO SERVIZI IGIENICI POSTO NELLA ZONA PIAZZOLE E TENNIS



VEDUTA MANUFATTO SERVIZI IGIENICI POSTO IN ZONA DOGANA DA DEMOLIRE E RECUPERARE



VEDUTA MANUFATTO MAGAZZINO/LOCALE AUTOCLAVE ZONA TENNIS

L'originaria struttura del campeggio risale agli inizi degli anni '60 , quindi prima ancora della emanazione del Decreto di vincolo Paesaggistico (13 maggio 1965), quando con Permesso di Costruzione rilasciato in data 22 Novembre 1962 dall'Amministrazione Comunale di Capalbio si autorizzava la realizzazione delle strutture campeggistiche comprensive della ristrutturazione e ampliamento di fabbricato già esistente, la realizzazione di un nuovo fabbricato ad uso reception e infine la costruzione di n.4 corpi di servizi igienici.

Nel tempo si susseguono una serie di istanze di concessioni e concessioni edilizie in sanatoria che ne comportano la consistenza attuale.

Con il Nulla Osta del 05 Febbraio 1968 (Pratica Edilizia n.188) viene autorizzata la realizzazione del terzo blocco di servizi igienici, oltre che per altri manufatti di servizio.

Con la Concessione per la Esecuzione di Opere n.760 del 17 Ottobre 1983 (Parere Commissione per i Beni Ambientali n.376 del 30.08.1982) si autorizzava ulteriore ampliamento dei locali del terzo blocco di servizi e di strutture del campeggio.

In data 13.09.1986 viene presentata, con protocollo n. 7380, pratica di sanatoria edilizia L.47/'85 per opere inerente ai fabbricati dei servizi igienici, magazzini di servizio al campeggio ed opere interne al fabbricato principale; detta pratica ottiene il parere favorevole (n.7334 del 21.09.1988) da parte della Commissione Beni Ambientali.

Infine un'ulteriore pratica di sanatoria per lavori di riorganizzazione del campeggio viene presentata in data 09.07.1998 , prot. n.7214, al comune di Capalbio; la stessa ottiene il parere favorevole della Commissione Edilizia Integrata (n.3917 del 25.05.1999) ed Autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici per le Province di Siena e Grosseto in data 21 Giugno 1999 .

Di fatto quindi la realizzazione dei manufatti e fabbricati interni al campeggio si è sviluppata in un arco di tempo molto prolungato con sovrapposizione di interventi concessionati e sanatorie che hanno portato alla conformazione attuale della struttura ricettiva; nello specifico nella tavola 4a "Schede tecniche" sono indicati per ogni immobile le autorizzazioni di riferimento con particolare riferimento a quelle paesaggistiche.

Occorre in ultimo precisare che negli ultimi anni, al fine di poter fornire i servizi necessari ed essere conformi alle dotazioni minime di legge, sono state richieste autorizzazioni per strutture temporanee (con scadenza dell'installazione coincidente con la chiusura stagionale) realizzate con materiali di facile rimozione e sempre previa richiesta di Autorizzazione Paesaggistica e nulla osta della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici di Siena e Grosseto.

8.c_ Visuali Panoramiche

Elementi di valore individuati dal D.M. 13/05/1965 risultano essere:

Il tratto ferroviario Pisa-Roma parallelo alla linea di costa; la spiaggia ed il mare.

Come si evince dalla documentazione fotografica sotto riportata, nonché dalla TAV. 3_ *“Documentazione fotografica del contesto paesaggistico ripresa da punti di accesso”* degli elaborati grafici, i manufatti di pertinenza del Campeggio di Capalbio risultano non percepibili dalla ferrovia Pisa-Roma che è posta a notevole distanza, ma lo sono anche dalla strada comunale ortogonale alla costa che costituisce l'unica via di accesso alla struttura ricettiva, conseguentemente alla vegetazione ed alberature presenti ai margini della struttura medesima.

Dagli altri punti panoramici, costituiti dal mare e dalla spiaggia, non risultano visibili le strutture del campeggio in quanto totalmente schermate dalla fascia dunale posta ad una quota rialzata e che, con la sua vegetazione, costituisce una schermatura naturale per le strutture retrostanti .



A_ VEDUTA DALLA FERROVIA PISA - ROMA.



B_ VEDUTA DALLA VIA DI ACCESSO DELLA STRADA COMUNALE DELLA GRATICCIAIA



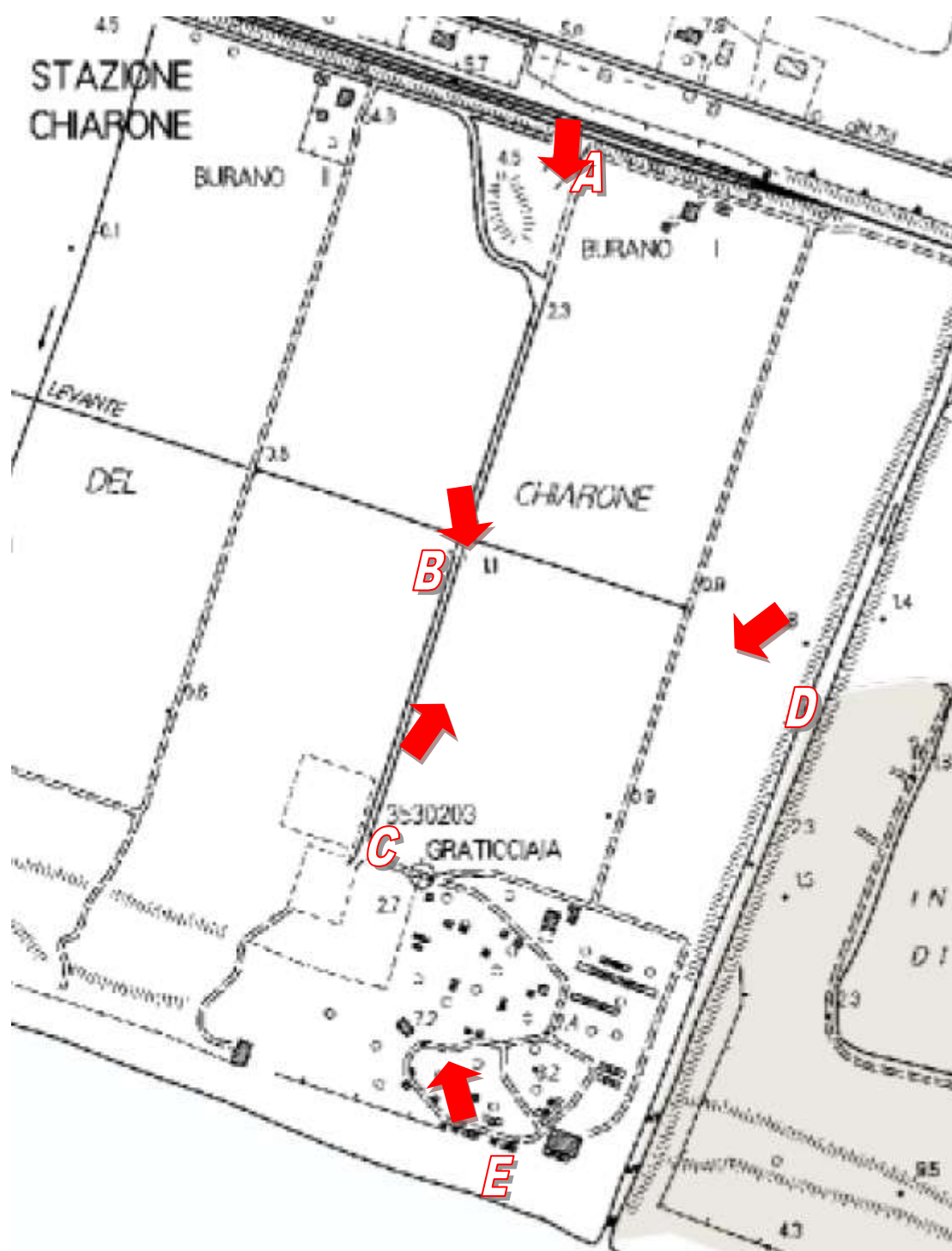
C_ VEDUTA DALL'ATTUALE INGRESSO AL CAMPEGGIO IN DIREZIONE FERROVIA .



D_ VEDUTA DA ARGINE FOSSO CHIARONE IN DIREZIONE CAMPEGGIO



E_ VEDUTA DALLA SPIAGGIA ANTISTANTE IL CAMPEGGIO



PUNTI DI RIPRESA DELLE VISUALI PANORAMICHE DI CUI ALLA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

9. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO DA REALIZZARE E DELLE CARATTERISTICHE DELL'OPERA

Scopo principale del Piano Attuativo in oggetto è la riqualificazione complessiva della struttura turistico ricettiva denominata Campeggio di Capalbio, mediante un organico intervento di riorganizzazione distributiva e funzionale dei fabbricati, dei servizi e delle piazzole tale da garantire la conformità con la normativa vigente e con gli strumenti di pianificazione comunale, nonché un miglioramento della qualità del complesso, in relazione ai caratteri urbanistici, storici, paesistici ed ambientali del contesto di intervento.

Allo stato attuale si evidenzia che la struttura campeggistica si sviluppa in gran parte sull'area dunale e con il congestionamento delle aree immediatamente adiacenti; inoltre parte delle strutture e dei servizi non risultano adeguati alle necessità gestionali ed uno sviluppo qualitativo e per tale motivo già da diversi anni si chiedono volumi aggiuntivi con permessi temporanei che non permettono però un'ottimizzazione degli investimenti.

Con il presente Piano si prevede la demolizione dei fabbricati esistenti all'interno della duna mobile e della duna consolidata con la traslazione delle volumetrie del Campeggio nella fascia retrostante ed un ampliamento nella medesima area della dotazione di piazzole oltre che dei servizi ed impianti sportivi di pertinenza alla struttura ricettiva, il tutto previa un intervento di messa in sicurezza idraulica con la realizzazione di un arginello/terrapieno di protezione conseguente allo studio idraulico allegato al presente Piano Attuativo.

Per una migliore chiarezza espositiva si procederà di seguito alla descrizione degli interventi suddividendo l'area in tre fasce/zone : quella fronte mare della duna mobile e consolidata, quella retrodunale di sviluppo attuale del campeggio, ed infine quella attualmente agricola di sviluppo ed espansione vera e propria della struttura ricettiva.

Area fronte mare della duna mobile e consolidata

In conformità alle norme di R.U., tutta l'area sarà resa libera da fabbricati ed attrezzature fisse che saranno demolite e traslate nella parte retrostante. I percorsi esistenti saranno resi permeabili con pavimentazioni di tipo drenante, con l'inserimento di staccionate perimetrali in legno ad evitare accessi incontrollati nella duna. Gran parte dell'area sarà riqualificata attraverso l'inserimento di essenze arboree e vegetazionali, derivanti dallo studio di incidenza ambientale e piano forestale allegati al presente piano, che andranno ad occupare le superfici non più occupate sia da strutture/attrezzature e sia da piazzole; quest'ultime infatti risulteranno mantenute solo nel numero 35, come prescritto dalle norme comunali vigenti. In questa prima zona/fascia sono anche ricomprese un gruppo di 8 piazzole, poste al di fuori dell'area della duna mobile e consolidata in prossimità del campo da tennis esistente, che rimarranno inalterate nel loro dimensionamento.

Saranno riqualificati e riutilizzati i servizi igienici posti in adiacenza delle piazzole suddette al fine di realizzare un piccolo magazzino per le attrezzature di manutenzione dell'area. La superficie a confine con l'area retrodunale, manterrà la conformazione attuale a verde/parco, con integrazione di alberature e essenze vegetazionali; questa area a verde è particolarmente importante perché, data la differenza di quota fra la zona dunale e quella retrodunale (che è collocata circa 3 m più in basso), costituisce un filtro verso l'area di sviluppo vero e proprio del campeggio e permette di mantenere inalterate le visuali paesaggistiche dal mare o più in generale lungo il litorale sabbioso.

Area compresa fra la duna e il limite attuale del campeggio

In questa fascia si sviluppa attualmente gran parte del campeggio; il piano prevede la riqualificazione dell'area con un'ottimizzazione delle piazzole che risulteranno di superficie minima 90 mq , con un inserimento nelle stesse di ulteriore vegetazione di separazione e mitigazione ambientale consistenti in alberature a basso fusto e cespugli di essenze autoctone (come meglio individuati nel piano forestale); dette piazzole risulteranno, una volta ultimate tutte le previsioni di piano, utilizzate per casette mobili / bungalow e tende attrezzate in numero ampiamente al di sotto dei limiti imposti dalla normativa regionale e con tipologie che saranno di seguito specificate; il loro inserimento sarà quindi progressivo e direttamente collegato al crono-programma di realizzazione del piano; a regime ogni piazzola risulterà collegata alle canalizzazioni degli impianti fognario, elettrico e di acquedotto che saranno inseriti, ad integrazione di quelli esistenti, lungo i percorsi imbrecciati di collegamento ed accesso.

Con medesime tipologie e dimensioni saranno inoltre realizzate anche nuove piazzole nelle aree attualmente destinate a parcheggio in coincidenza con il limite esterno del campeggio; di queste una parte limitata (n.8), di dimensioni medie superiori a 150 mq, risulteranno piazzole con posto auto interno.

I blocchi dei servizi igienici, posti nell'area in questione, saranno in una prima fase mantenuti nella consistenza e sviluppo attuale, mentre in una seconda fase, coincidente con l'inserimento di parte delle casette mobili, il blocco bagni adiacente al campo da tennis sarà riconvertito con utilizzazione a spa – centro benessere .

Tutta la superficie posta fra quest'ultima ed il campo da tennis sarà adibita a parco con piantumazione di alberature e vegetazione e con possibilità di utilizzazione anche per funzioni ludico ricreative tipo percorso minigolf .

Allo stesso modo tutta l'area della zona ristorante/market sarà riqualificata: i magazzini di servizio, i depositi/serbatoi di acqua e in generale gli spazi di servizio e manutenzione saranno delocalizzati in altra area che in seguito verrà meglio indicata; tutta la superficie circostante l'edificio principale del campeggio, fatta eccezione per un limitato spazio adibito a parcheggio di servizio posto sul retro del fabbricato, sarà utilizzata come area relax e di pertinenza ai servizi di ristorazione e market, con inserimento di schermature vegetazionali, innesto di nuove alberature ad alto fusto per la creazione di un'area ludico-ricreativa con parco giochi e con possibilità di collocare, in alternativa all'ubicazione prevista o temporaneamente per l'arco di svolgimento del cronoprogramma di attuazione del piano, una piscina di limitate dimensioni direttamente antistante all'area di ristorazione. Il fabbricato sopraindicato sarà ampliato a piano terreno al fine di adeguare ai parametri normativi, ma anche per migliorare il livello qualitativo, sia la sala ristorante e cucina e sia il market con i relativi magazzini e laboratori; nel seguito della presente relazione sarà indicato nello specifico la tipologia di ampliamento e le relative funzioni .

In tutta questa zona servizi ed anche nelle superfici di nuova previsione di piazzole (attualmente adibite a parcheggi), i percorsi saranno predisposti e sistemati con prevalenza di quelli pedonali, limitando gli accessi carrabili per le sole utenze di servizio o per il solo carico/scarico alle piazzole .

Area di ampliamento e nuova occupazione del campeggio

L'area, individuata dalla cartografia del R.U. vigente, fa parte del sistema agricolo e risulta delimitata a sud dal confine esterno attuale del campeggio, lateralmente dalla strada comunale della Graticciaia di accesso all'area e dal Fosso Chiarone che il collettore acquifero più rilevante di questo tratto di costa, ed infine a nord il limite è collocato parallelamente ed a breve distanza da un canale di regimazione delle acque di scolo del sistema agricolo circostante (Canale Acque Basse del Levante). Nei suddetti limiti laterali e su quello a nord si svilupperà un arginello idoneo alla messa in sicurezza idraulica, di cui al relativo progetto/studio idraulico allegato al piano, costituito da terrapieno inerbato; nello specifico l'arginello posto a nord non coinciderà con il limite del campeggio ma sarà ubicato a ridosso del canale di bonifica in modo da non lasciare una zona limitata di terreno interclusa da confini fisici quali canale e arginello. I tre accessi interni all'area, corrispondenti all'ingresso principale al campeggio - parcheggi, a quello di servizio/rifornimenti – parcheggio residenti e a quello di collegamento con lo stabilimento balneare della Dogana, prevedranno degli idonei sistemi di superamento del dislivello dell'arginello sia dalla strada che dall'area interna dove sarà eseguito un riporto generalizzato di terreno finalizzato a far coincidere la quota di imposta del livello terreno con quello della strada comunale della Graticciaia.

Nello specifico sussisteranno minori problemi per gli accessi posti sia all'ingresso parcheggio residenti - servizio/rifornimenti e sia al collegamento con lo stabilimento balneare della Dogana; infatti in quei punti l'arginello sarà in prossimità della sua conclusione ed il dislivello sarà limitato (circa 50 cm) e quindi sarà sufficiente realizzare delle rampe di lieve pendenza per superare il colmo dell'argine suddetto. Diversamente per quanto riguarda il superamento del dislivello in coincidenza con l'ingresso principale al campeggio ed ai parcheggi (pubblici e di servizio), essendo la differenza di quota di circa 1.5 m., si è previsto di installare un sistema a barriera antiallagamento automatica che permetterà di chiudere il varco nell'arginello in caso di esondazioni senza bisogno di creare rampe; detto sistema consisterà in elementi a scomparsa azionati a motore o con spinta idraulica, dotati di opportuni accessori di allerta e di generatori di energia in caso di interruzioni dell'elettricità .

Tutta la progettazione dell'area segue uno sviluppo di tipo concentrico: l'ingresso principale sarà infatti collocato al limite più a nord in coincidenza con il punto di arrivo dalla strada comunale; qui sarà collocato il fabbricato della reception/direzione amministrativa che fungerà da controllo/accesso all'area interna, recintata, del campeggio, oltre che da filtro, attraverso un opportuno svincolo/rotatoria, alla viabilità posta sul confine nord di collegamento con la zona dello stabilimento balneare della Dogana e con il parcheggio pubblico. Proprio i parcheggi saranno collocati nelle due superfici laterali, a ridosso dell'arginello, e più precisamente, il primo, (169 posti auto di cui 50 per residenti), sarà parallelo alla strada comunale della Graticciaia, mentre l'altro (369 posti auto di cui 174 ad uso pubblico) sarà collocato sul lato opposto parallelamente al Fosso Chiarone e risulterà opportunamente delimitato con recinzioni schermate per far sì che la parte ad uso pubblico sia separata da quella interna all'area del campeggio; il parcheggio residenti risulterà avere accesso/uscita indipendenti direttamente collegati alla strada; tutte le aree a parcheggio, che saranno di seguito meglio descritte per materiali e finiture, risulteranno coperte con pergolati in legno con ombreggiante e visivamente mitigate con alberature poste ai margini e nelle separazioni fra gli stalli di sosta e con vegetazione posta nelle aiuole di ingresso ed interne; parte dei suddetti pergolati potranno prevedere sulla parte superiore l'inserimento di pannelli fotovoltaici opportunamente integrati nella quantità e dimensionamento che sarà di seguito specificato.

Sempre seguendo lo sviluppo concentrico prima indicato sono poi state previste, nella superficie più interna dell'area in esame, la realizzazione delle nuove piazzole che troveranno proprio in quest'area la maggiore espansione proprio al fine di decongestionare la zona dunale e arretrare verso una area ambientalmente meno sensibile la parte del campeggio più soggetta a movimenti di mezzi e persone;

queste si svilupperanno infatti per gruppi di circa 10-15 piazzole cadauno separati da stradelli imbrecciati di accesso e collegamento carrabile con andamento e perimetro della piazzole stesse che seguirà il riferimento lineare all'originario taglio dei terreni agricoli derivanti dall'opera di bonifica, conseguente al posizionamento delle alberature ombreggianti e della vegetazione in genere; detta vegetazione sarà caratterizzata da un elemento di raccordo rappresentato da un filare di eucalipto che segue un percorso campestre insinuandosi sino all'interno di tutta l'area in ampliamento, parallelamente ad un eguale filare esistente ai margini della strada comunale della Graticciaia; tutte le alberature dell'area suddetta saranno impiantate a maglie regolari, mantenendo ampi spazi vuoti e marcando con filari di alberature di maggiori dimensioni l'orientamento prima indicato; il tutto sempre per perseguire una continuità con la zona agricola circostante e costituire un filtro tra le aree boscate/pinetate costiere interessate dal campeggio preesistente ed i campi coltivati della riforma agraria .

Le piazzole risulteranno avere una superficie elevata (in media 85 mq) tale da garantire un alto standard qualitativo, per un numero totale, in questa zona, di 156. In posizione centrale, rispetto allo sviluppo delle piazzole, è stata poi prevista la realizzazione di un nuovo blocco bagni ubicato in posizione tale da rispettare la distanza massima da ogni piazzola prevista dalla normativa in materia (150 m.), e dimensionato in modo da poter contenere i servizi previsti per un parametro di struttura ricettiva a quattro stelle; la superficie circostante il blocco bagni sarà opportunamente schermata con alberature e vegetazione di essenze autoctone in modo da separarla opportunamente dalle adiacenti piazzole. Anche in quest'area, come già in precedenza nella zona del campeggio preesistente, la realizzazione della rete delle canalizzazioni impiantistiche inerenti la fognatura, acquedotto ed energia elettrica, seguirà uno sviluppo coincidente con la viabilità interna per poi collegarsi a quelli esistenti.

In adiacenza all'area a parcheggi, lato fosso Chiarone, è inoltre prevista l'installazione di un'area piazzole riservata ai camper, di limitato sviluppo (22 posti) e per la sosta breve degli stessi, ed ubicata in modo tale da essere facilmente accessibile dalla viabilità principale ed avere un'opportuna area di scarico dei reflui collegata alla rete fognaria, il tutto al fine di poter fornire un ulteriore servizio e dotazione molto flessibile nell'uso e gestione ed in parte autonoma rispetto ai flussi interni del campeggio. In posizione superiore all'area suddetta sarà inoltre ubicata un'ulteriore superficie adibita a piazzole (n.12), delle medesime dimensioni e caratteristiche di quelle precedentemente descritte; entrambe le aree indicate avranno sistemazioni a verde ed alberature che dovranno garantire un'ottima schermatura ed ombreggiatura di tutta la superficie.

servizio una volta attuati gli interventi previsti dal piano (oltre che di accesso al parcheggio residenti), mantenendo l'attuale percorso carrabile di accesso all'area dello stabilimento balneare come percorso principale di servizio ed accesso alle aree di lavoro o più in generale per i rifornimenti. In virtù di tale indicazione, in prossimità dell'accesso in questione sono state previste le aree di servizio per il deposito cassonetti e quindi per lo svolgimento delle attività attinenti l'igiene urbana, oltre che un'area per il collocamento di depositi e pompe per l'acqua ed un'altra per l'ubicazione del magazzino per le manutenzione e la rimessa mezzi ed attrezzature di servizio; quest'ultima consisterà appunto in un ampio piazzale consono alla movimentazione di mezzi e materiali con al centro il fabbricato adibito a magazzino che, come descriveremo successivamente, insieme al blocco bagni sarà l'unico manufatto realizzato in muratura o comunque in struttura prefabbricata per rispondere al meglio alla destinazione d'uso prevista.

Tutte le aree suddette avranno un particolare mascheramento/schermatura vegetazionale anche con l'inserimento di alberature idonee a mitigare l'inserimento nel contesto dell'area campeggistica e in modo da non essere percepibile visivamente dalle adiacenti piazzole.

Il baricentro e fulcro di tutta l'area di ampliamento del campeggio sarà rappresentato dalla zona sportivo-ricreativa ubicata in prossimità del fabbricato principale preesistente utilizzato per ristorante/market e con questo risultante in continuità attraverso il proseguimento del parco alberato ivi presente. L'area suddetta risulterà infatti separata dalle piazzole attraverso una sorta di filtro rappresentato da una fascia molto estesa di alberature e vegetazione di essenze (di cui si deve sempre far riferimento al piano di gestione forestale). L'area sportivo/ricreativa risulterà composta da un lato da un complesso di 4 impianti sportivi corrispondenti a due campi da tennis e due campi di calcetto.

Al centro, circondata da un'ampia area a verde, sarà collocata la piscina (dimensioni comprese fra m. 20/26 x 8/13) finalizzata come servizio ed adeguata come superficie all'effettivo numero di utenti una volta che le previsioni di piano saranno a regime. In adiacenza alla piscina è prevista la collocazione, sul lato a nord, dei fabbricati di pertinenza dell'area sportiva (dimensioni massime prescritte del R.U. corrispondenti a mc 500 di volume e 160 mq di superficie), che consisteranno in manufatti in legno con destinazione di bar e di spogliatoi/servizi igienici; interposto ai medesimi sarà inoltre collocato un fabbricato sempre in legno per il servizio di infermeria. Sull'altro lato dell'area in oggetto è prevista la realizzazione di un fabbricato polifunzionale di una superficie tale (mq 450) da permetterne un uso quale auditorium, sala convegni e finalizzato ad una utilizzazione più flessibile della struttura ricettiva, con un miglioramento qualitativo dei servizi offerti ed una utilizzazione anche in stagione non balneare; il suddetto fabbricato sarà sempre in struttura lignea, per una migliore integrazione con il contesto ambientale,

con tipologie e forme riferite al quadro paesaggistico marittimo, che di seguito

saranno descritte nel dettaglio, conformato in modo tale da permettere lo sfruttamento, per lo svolgimento delle attività previste, anche dell'ampia corte circostante . Quest'ultima, infine, sarà utilizzata anche quale area spettacoli con l'inserimento di adeguate strutture di tipo leggero nella zona interposta fra la piscina ed il fabbricato polifunzionale.

Specifiche nuove costruzioni e servizi

Fabbricato reception/prima accoglienza - direzione/amministrazione:

Si prevede la realizzazione di un fabbricato posto nel punto di accesso principale del campeggio di circa 106 mq e 318 mc. All'interno di tale struttura verranno ubicati gli uffici della reception e dell'amministrazione - punto di prima accoglienza. Saranno inoltre presenti un internet point/telefono, uno sportello bancomat e cassette di sicurezza per soddisfare i requisiti per un livello di classificazione a 4 stelle. La struttura risulterà realizzata in struttura di tipo leggero, come ad esempio prefabbricati in legno, dotati di ampie superfici esterne, soprattutto nella zona reception, coperte con tettoie/porticati .

Fabbricato ad uso bar – infermeria – spogliatoio/servizi:

Il fabbricato sarà composto da tre corpi separati ma collegati planimetricamente, che si sviluppa per circa 175 mq e 526 mc; di questi solo il corpo il corpo del bar e quello dello spogliatoio servizi sono attinenti l'area sportiva, rientrando nei 160 mq e 500 mc prescritti dal R.U. per tali pertinenze; nello specifico l'infermeria risulterà di 16 mq e 48 mc e gli altri due corpi del fabbricato di circa 159 mq e 480 mc. La struttura risulterà realizzata in struttura di tipo leggero, come ad esempio prefabbricati in legno, dotati di ampie superfici esterne coperte con tettoie/porticati. Il corpo spogliatoio e servizi risulterà una dotazione aggiuntiva di pertinenza di tutta l'area ludico sportiva, con una superficie utile di circa 78 mq suddiviso in circa 40 mq di servizi igienici e docce (suddivisi per sesso e dotati ciascuno lavandini e wc, entrambi fruibili da disabili, antibagno avente n°2 lavabi aggiuntivi e spazi di distribuzione) e circa 38 mq di spogliatoi divisi equamente per sesso. La struttura dell'infermeria risulterà, come già indicato, di circa 16 mq di superficie utile.

Fabbricato polifunzionale:

Il fabbricato, come indicato in precedenza, sarà destinato in primis ad auditorium e sala convegni, ma la sua utilizzazione, conseguente anche ad una morfologia flessibile e frazionabile, potrà all'occorrenza essere quella di laboratorio didattico, teatro o di altre attività ludiche in genere. Dall'analisi delle unità funzionali minime si ottiene una struttura con superficie interna netta pari a circa 450 mq (1400 mc circa), con la possibilità di sfruttare l'ampia corte esterna con il proseguimento della copertura per tettoie e porticati. L'altezza interna media della sala didattica/sala tv sarà di almeno 3.0 ml ad eccezione dei locali magazzino, servizi igienici e guardaroba che potranno avere altezza minore ($\geq 2,4$ ml).

La struttura sarà di tipo prefabbricato o comunque modulare in elementi portanti in legno tipo

lamellare e tamponature esterne ed interne in pannelli tipo sandwich o in pannelli in legno ; la copertura sarà sempre in elementi prefabbricati con forme , tipologie e cromature che facciano riferimento al paesaggio marittimo circostante e siano attinenti alla particolare destinazione dell'edificio e quindi anche con l'uso di forme sinuose che possano permettere la modularità richiesta.

Impianti sportivi:

Nell'area ludico-sportiva (o in alternativa nella corte di pertinenza del fabbricato adibito a ristorante market) è prevista la installazione di una piscina finalizzata ad integrare e migliorare l'offerta turistica della struttura ricettiva ed elevare il livello qualitativo della stessa. Orientativamente la piscina risulterà avere uno sviluppo in lunghezza, conformandosi quale una sorta di canale interno all'area ludico-sportiva; l'ingombro planimetrico per la parte principale sarà ricompreso tra 160 e 310 mq, con due appendici superiori molto più strette in larghezza che si svilupperanno rispettivamente tra 30 e 70 mq e tra 25 e 60 mq; nel suo complesso la piscina risulterà funzionale al bacino ipotetico di utenza e sarà inoltre mantenuta la possibilità di realizzare nell'area di pertinenza al fabbricato ristorante, come indicato in precedenza, in alternativa o nel periodo transitorio di durata del cronoprogramma di realizzazione delle previsioni del piano, la piscina con dimensioni ridotte a circa 160 mq; la struttura potrà essere di tipo prefabbricato o realizzata in opera con materiali di rivestimento in piastrelle o materiale sintetico ma comunque in tonalità e finiture idonei all'ambiente marino circostante ; tutti gli impianti e macchinari attinenti la piscina saranno inseriti in vani interrati o nei vicini locali di servizio precedentemente descritti; la superficie posta ai lati della piscina risulterà pavimentata per una larghezza molto ridotta (1,5/2,00 m) mentre la restante corte sarà sistemata a prato/giardino con inserimento di vialetti pedonali.

Lateralmente alla piscina prima descritta, nella zona degli impianti sportivi e ricreativi, saranno collocati n.2 campi da calcetto e n.2 campi da tennis finalizzati a completare l'offerta di dotazioni sportive dell'area; orientativamente avranno dimensione di ingombro di circa 500 mq cadauno i campi da calcetto e circa mq 650 cadauno i campi tennis; detti impianti saranno realizzati in terra battuta o con fondo in materiale sintetico con sottofondo drenante; il perimetro dei campi sarà delimitato con rete metallica a maglia sciolta di altezza variabile da m. 2.00 a m. 4.00 e risulterà totalmente schermato con alberature di alto fusto e vegetazione di essenze autoctone in modo da separarlo anche visivamente dalle altre attività dell'area sportivo-ricreativa.

Servizi igienici:

Il piano prevede il mantenimento dei blocchi servizi igienici presenti nell'attuale area del campeggio, fatta eccezione di quelli ubicati nell'area della duna (servizi H e D della

planimetria dello stato attuale) che saranno demoliti con una riqualificazione completa dell'area di sedime; un ulteriore piccolo corpo di servizi igienici (servizi L) posto al margine esterno dell'area della duna sarà demolito e ricostruito come volumetria da destinare ad un piccolo magazzino a servizio dell'area. I servizi igienici esistenti coprono ampiamente, sia per dimensionamento che per distanza massima (<150 m), il fabbisogno della porzione di campeggio che si svilupperà nel perimetro attuale, anche per il periodo di transizione fino alla completa previsione del piano circa le casette mobili/bungalow .

Nella zona di ampliamento del campeggio sarà realizzato un unico blocco di servizi igienici ubicato in posizione tale da rispettare ampiamente la distanza massima di 150 m da ogni piazzola .

Relativamente alle caratteristiche architettoniche di ciascun gruppo di servizi igienici si prevede una struttura portante calcestruzzo o in acciaio zincato con rivestimenti in muratura intonacata o in pannelli di pvc o similare di colore bianco o comunque neutro – terroso , copertura a falde inclinate del tipo a capanna o padiglione, con manto esterno in cotto, pavimenti in ceramica antiscivolo, porte in pvc, sanitari in ceramica. Il fabbricato avrà una dimensione di circa 290 mq e 860 mc .

Gli ingressi ai blocchi di servizi saranno schermati con essenze vegetali o materiali leggeri.

In adiacenza al fabbricato sopraindicato sarà realizzata una struttura di limitate dimensioni (circa 6 mq) con caratteristiche architettoniche analoghe a quelle dei servizi igienici per il collocamento di un servizio di lavatrici .

Sull'esterno del fabbricato dei servizi igienici, in coincidenza delle due pareti laterali, saranno collocati 20 lavelli e 15 lavatoi, in conformità alle normative vigenti; gli stessi potranno trovare collocazione in altre aree interne alla superficie di ubicazione delle piazzole, con manufatti privi di rilevanza edilizia.

Magazzini:

Allo stato attuale si evidenzia nel campeggio una mancanza di strutture per lo stoccaggio di materiali indispensabili per un'adeguata gestione della struttura ricettiva, oltre che per la rimessa di mezzi ed attrezzature di manutenzione e servizio.

L'attuale area di lavoro con magazzino in lamiera posto nel retro del fabbricato principale sarà delocalizzata sempre nella zona dove il piano prevede l'accesso di servizio, in adiacenza all'area di deposito cassonetti, dove potranno essere svolte le operazioni di lavorazione e stoccaggio senza recare disturbo agli utenti del campeggio, ed opportunamente schermato con alberature e recinzione con anteposta vegetazione e stuoie di scopo.

In detta nuova area di lavoro sarà realizzato un magazzino della superficie lorda complessiva pari a circa 240 mq e 840 mc . Il magazzino in questione sarà di tipo prefabbricato in struttura portante in legno lamellare sia per la componente verticale che di copertura e con tamponature in pannelli prefabbricati in legno o pannelli tipo sandwich, con manto di copertura in pannelli prefabbricati o tegole in cotto; la coloritura esterna sarà di tipo neutro-terroso (da bianco a varie tonalità ocra) o legno naturale.

Un ulteriore piccolo magazzino è previsto, come già indicato in precedenza, come recupero dei servizi igienici posti nell'area immediatamente adiacente alla zona della duna; questo sarà di ridotte dimensioni (circa 28 mq) e sarà realizzato completamente in legno per meglio integrarsi con il limitrofo contesto dunale.

Parcheggi, viabilità e recinzioni:

Il rispetto dei parametri è garantito nel Piano con due differenti aree di sosta, per un totale di n°538 posti auto; di questi n°314 posti auto risulteranno interni al perimetro del campeggio a servizio esclusivo dello stesso, n°50 posti auto saranno riservati a parcheggio dei residenti e n°174 posti auto saranno adibiti a parcheggio privato ad uso pubblico; in n°8 piazzole di dimensioni maggiorate (sup. media > 150 mq) sarà previsto il parcheggio nell'ambito della singola piazzola. Il totale delle superfici a parcheggio suddette, insieme alle aree di sosta poste lungo la strada di collegamento con lo stabilimento balneare della dogana, garantiscono il superamento delle superficie del 10 % dell'area del comparto.

In ottemperanza dell'allegato E, che indica un numero pari al 30% del numero complessivo dei posti auto devono essere coperti da opportune tettoie, tutte le aree di parcheggio risulteranno avere i posti auto coperti con tettoie/pergolati in legno con la possibilità di inserire su una parte degli stessi, come già precedentemente indicato, strutture fotovoltaiche integrate.

Si prevede inoltre il soddisfacimento dei requisiti della DPR n°503/96 relativamente alla dotazione dei parcheggi per disabili (requisito di 1/50 posti auto), che troveranno applicazione in 14 posti auto per disabili distribuiti proporzionalmente nelle aree di sosta interne al campeggio, nell'area di sosta per residenti e in quella adibita a parcheggi privati ad uso pubblico.

La scelta progettuale di frazionare la superficie complessiva prevista dagli standard in differenti aree è funzionale al miglior inserimento delle stesse nel contesto d'intervento, il cui impatto è ulteriormente mitigato dalla previsione di una serie di piantumazioni con essenze arboree ed arbustive, così come meglio individuate negli elaborati inerenti il piano forestale e le opere di mitigazione. La viabilità di progetto, così come quella attuale, avrà fondo in materiale arido e pertanto permeabile.

Le recinzioni dell'intera area a campeggio, in coerenza con quelle già realizzate sul fronte mare, saranno costituite da pali in castagno semplicemente infissi al suolo e rete metallica elettroverniciata, completamente schermata mediante stuoie di scopo e vegetazione.

Le nuove recinzioni non necessiteranno di alcuna opera di fondazione e i movimenti di terra saranno limitati all'infissione al suolo, tramite trivellazione, dei singoli pali in legno.

Case mobili / bungalows e tende:

Il piano prevede l'installazione a regime di n.126 manufatti costituiti da casette mobili / bungalow e da tende attrezzate (quest'ultime saranno installate come strutture temporanee anche nelle 35 piazzole della duna mobile e consolidata).

Le casette mobili / bungalow presenteranno 3-4 tipologie edilizie differenti in funzione delle dimensioni della piazzola su cui insistono e delle esigenze degli ospiti. Le piazzole su cui insisteranno le casette mobili risulteranno essere tutte di dimensioni notevoli (> 90 mq), in modo da garantire una ottimale integrazione ambientale, anche attraverso schermature con vegetazione tipica della macchia mediterranea a formare quinte naturali di mitigazione visiva. Nelle schede tecniche degli interventi sono indicate nel dettaglio le tipologie e i materiali sia strutturali che di finitura delle casette mobili; le stesse risulteranno prevalentemente in struttura prefabbricata in legno o metallo, con pareti esterne ed elementi di copertura consistenti in pannelli prefabbricati sempre in legno o in materiale composito tipo sandwich, con tonalità di colore esterno corrispondenti al legno naturale od a altre cromature che siano in sintonia con l'ambiente di inserimento e quindi tendenti al verde o ocra. Indicativamente le superfici delle casette mobili saranno in larga parte di circa 32 mq (m 8 x 4) ed in parte anche con superfici maggiori corrispondenti a circa 44 mq (m 11 x 4).

Oltre a queste si prevede, al fine di mitigare l'impatto visivo nell'area adibita a casette mobili, l'installazione di una tipologia a tenda, costituita da telaio in legno e acciaio e superfici perimetrali in tessuto in colori naturali tendenti al verde/marrone; il pavimento è costituito da una pedana in legno rialzata da terra e amovibile; le dimensioni di massima sono di m.5 x 9; anche per quest'ultime si rimanda alle schede tecniche per le specifiche di dettaglio.

Piazzole:

Come ampiamente descritto in precedenza, il piano prevede l'inserimento di nuove piazzole nella parte in ampliamento del campeggio, oltre la riqualificazione e ridimensionamento di quelle esistenti. In generale le piazzole avranno una superficie media di oltre 90 mq e minima di almeno 80 mq e rispetteranno i requisiti previsti dalle normative sotto riportate. In ogni piazzola è prevista un'ampia percentuale di superficie a verde (almeno il 30%) con alberature ombreggianti e vegetazione di schermatura e mitigazione ambientale, che concorreranno nel computo totale aree a verde previste nel R.U. come inserimento minimo di cui alla relativa tabella.

10. EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO IN RELAZIONE AL PAESAGGIO

Gli interventi di progetto non contrastano con le motivazioni di cui al D.M. del 13/05/1965 e pertanto gli stessi risultano compatibili con il vincolo le cui motivazioni sono di *“tutelare la singolare bellezza della zona, di preservare la varietà della vegetazione arborea che dà al paesaggio un aspetto tipico ed inconfondibile ed in particolare per salvare dalla distruzione specie di flora mediterranea”*.

Ai sensi dell'art.136 del D.Lgs 42/2004 la zona in oggetto delimitata ai sensi del D.M. del 13.05.1965 comporta i seguenti obiettivi con valore di indirizzo:

1. Assicurare la salvaguardia della costa e di tutto il sistema dunale e le relazioni che esso mantiene con l'arenile, conservandone i caratteri morfologici; tutelare integralmente gli ecosistemi dunali costieri con particolare riferimento alla vegetazione dunale costituita da specie tipiche della macchia mediterranea; il tutto mediante il rispetto delle direttive e prescrizioni d'uso quali:

- valutare strutture, servizi ed infrastrutture esistenti ai fini della loro compatibilità con il sistema dunale e retrodunale;
- garantire la conservazione integrale della fascia dunale e retrodunale attraverso modalità di fruizione che separino la fascia del bagnasciuga da quella dunale, prevedendo la razionalizzazione degli ingressi alla spiaggia.
- garantire la conservazione integrale degli ecosistemi dunali e palustri;
- la regolarizzazione dei carichi turistici sostenibili per l'area e compatibili per l'equilibrio ecosistemico al fine di garantire adeguate forme di fruizione; l'orientamento degli interventi connessi ai servizi ed alle attività turistiche verso il rispetto dei caratteri di naturalità dei luoghi, evitando ulteriori processi di artificializzazione.
- l'esclusione di interventi che possano compromettere la tutela del sistema delle dune, con particolare riferimento all'apertura di nuovi percorsi/aree di sosta sulla duna o alla realizzazione di strutture per la balneazione e/o il tempo libero e la tutela della vegetazione dunale e della macchia mediterranea

2. Tutelare i tracciati storici di collegamento, nonché l'intorno territoriale ad esse adiacente e l'intervisibilità, al fine di salvaguardare la percezione visiva e la valenza identitaria, mediante il rispetto delle direttive e prescrizioni d'uso quali:

- tutelare l'intorno territoriale, l'intervisibilità tra gli elementi, nonché i percorsi di accesso, al fine di salvaguardarne la percezione visiva e la valenza identitaria.

- evitare modifiche degli andamenti altimetrici, delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e garantire che per la messa in sicurezza vengano utilizzate tecniche di ingegneria naturalistica.

3. Di assicurare l'integrazione paesaggistica dei campeggi esistenti :

- adeguare/riqualificare i campeggi/villaggi turistici esistenti al fine di perseguire la massima coerenza e continuità con i valori espressi dal paesaggio conterminale, con particolare riferimento alla qualità progettuale, all'uso di materiali tradizionali in riferimento alla consuetudine dei luoghi agli assetti geomorfologici e vegetazionali esistenti, alle relazioni percettive con il paesaggio costiero;
- prevedere adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione per i parcheggi pubblici e privati in modo che non compromettano l'integrità della percezione visiva, qualifichino le superfici ombreggianti con materiali e strutture coerenti con il contesto naturale e non comportino l'aumento di superficie impermeabile.
- mantenere le caratteristiche di naturalità, escludendo interventi che possano determinare l'impermeabilizzazione delle aree libere e delle viabilità interne;

4. Di Salvaguardare le visuali panoramiche che si aprono dall'area del vincolo verso la costa e verso l'interno e mantenere inalterata l'integrità percettiva degli scenari :

- contenere l'illuminazione notturna nelle aree extra-urbane al fine di non compromettere la naturale percezione dei paesaggi notturni e contenere il consumo energetico e l'inquinamento luminoso;
- regolare la localizzazione e realizzazione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili al fine di minimizzare l'impatto visivo degli stessi e non interferire con le visuali da e verso la costa e l'interno;
- l'esclusione di interventi che possono interferire negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni significative del paesaggio.
- l'esclusione di interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.

Nello specifico gli interventi di progetto risultano conformi agli strumenti di tutela, in quanto si prevedono opere migliorative in relazione a:

- la compagine vegetazionale;
- le caratteristiche idrogeologiche;
- lo sky-line naturale mediante opere di ripiantumazione e rimboschimento;
- *lo sky-line antropico*;
- caratteri tipologico costruttivi mediante la riqualificazione architettonica ed ambientale del campeggio esistente ed un'adeguata conformazione e sviluppo della parte in ampliamento .

Nel dettaglio il perimetro del campeggio ricadrà quasi totalmente in un'area alberata e schermata da vegetazione di varia altezza per far sì che lo stesso non incida sullo stato delle risorse paesaggistiche ambientali, perseguendo l'obiettivo di rendere gli interventi in progetto il meno visibili possibile dall'alto.

La componente arborea si distribuirà in maniera disomogenea, con gruppi a densità variabile, alternati a chiarie, chiome piuttosto leggere e cormi spesso sciabolati .

Nelle aree adibite a piazzole (sia libere che con casette mobili/bungalow) sarà piantumato un sottobosco denso, tale da formare "quinte" naturali di mitigazione visiva tra le varie piazzole. Tale condizione di particolare naturalità ambientale può essere assimilata a quella di un corridoio biotico naturale, così come definito dall'art. 2 della L.R.T. 56/2000 "*area di collegamento ecologico funzionale: un'area che, per la sua struttura lineare e continua o per il suo ruolo di collegamento, e' essenziale per la migrazione, la distribuzione geografica e lo scambio genetico di specie selvatiche*". Tale condizione di naturalità si evince anche dalla tipologia del fondo stradale sia carrabile che pedonale che sarà realizzato/mantenuto rispettivamente in ghiaia ed in terra .

Come indicato in precedenza, particolare importanza riveste la fascia dunale che con la sua riqualificazione ambientale e la posizione ad una quota rialzata (circa 3 m) rispetto alla zona retrodunale costituisce un filtro verso l'area di sviluppo vero e proprio del campeggio e permette di mantenere inalterate le visuali paesaggistiche dal mare o più in generale lungo il litorale sabbioso.

Per una migliore valutazione dell'impatto paesaggistico del progetto nel contesto di intervento, sono stati redatti i seguenti elaborati:

- 1) *Planimetria scala 1:500 con la sovrapposizione tra stato attuale e di progetto (Tav.10);*
- 2) *Sezioni ambientali in scala 1:500 dello stato attuale, di progetto e sovrapposto. (Tav.11);*
- 3) *Documentazioni fotografica del contesto paesaggistico – punti di accessoà (Tav.3);*
- 4) *Carta del riassetto vegetazionale con opere di mitigazione (Tav.13)*
- 5) *Rappresentazione in fotoinserimenti dello stato dei luoghi prima e dopo l'intervento (Tav. 17)*

10a. OPERE DI MITIGAZIONE DELL'IMPATTO DELL'INTERVENTO

Come ampiamente descritto, nella presente relazione, nelle parti inerenti sia la riqualificazione della porzione di campeggio esistente e sia la realizzazione dell'ampliamento/traslazione della struttura ricettiva, le soluzioni progettuali proposte sono state scelte al fine di minimizzare gli impatti derivanti dai nuovi interventi sul paesaggio, privilegiando materiali, colori e forme architettoniche in armonia con il contesto.

Sebbene, come già detto, l'intervento di progetto non sarà visibile dai luoghi panoramici di maggior interesse, si prevede comunque la realizzazione di interventi di mitigazione dei quali i principali sono di seguito indicati:

- Rimboschimento ed inserimento di vegetazione nella porzione di campeggio preesistente, al fine di ricreare polmoni verdi di separazione fra le varie zone, realizzare una separazione visiva e di mitigazione fra le piazzole, riqualificare e rigenerare la duna con l'innesto della flora caratterizzante questo particolare ambiente. Le specifiche sulle tipologie e qualità delle alberature ed essenze vegetative sono specificate nell'elaborato inerente il piano del verde (Tav.18)

- Realizzazione di recinzioni lungo il perimetro del campeggio, con particolare riguardo per la strada di accesso allo stesso, costituite da pali in castagno infissi nel terreno e rete metallica schermata con stuoie di scopo. Le stesse saranno inoltre mitigate mediante impianto di specie arbustive xerofile quali *Rhamnus alaternus* e *Cistus monspeliensis*, distribuite a piccoli gruppi e posizionate ad intervalli irregolari, in modo da rompere la linea continua della recinzione.

Piantumazione di alberature e vegetazione in tutta l'area di ampliamento del campeggio sempre perseguendo l'obiettivo di creare dei polmoni verdi di separazione delle varie zone, di realizzare una separazione visiva e di mitigazione fra le piazzole, di mitigare la percezione visiva nelle superfici di laminazione in progetto. Nelle aree destinate a parcheggio si andrà a realizzare un impianto di filari di alberi autoctoni tali da costituire punti d'ombra e contemporaneamente mitigare l'impatto dei parcheggi stessi. Sia nella zona destinata ai servizi igienici che in tutto il perimetro dell'area ludico-sportiva si andrà a creare una schermatura mediante opere di "arredo verde" tali da garantire ombreggiamento, regolazione del microclima e ridurre l'impatto visivo degli edifici. Le specifiche sulle tipologie e qualità delle alberature ed essenze vegetative sono specificate nell'elaborato inerente il piano del verde (Tav.18).

10b. VALENZA AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA

L'Autorizzazione Paesaggistica inerente il piano attuativo in esame avrà valenza definitiva per tutti gli interventi previsti nel suddetto piano, fatta eccezione per la sola area denominata “ Area ludico-sportiva e struttura polifunzionale” (individuata attraverso apposita carta di perimetrazione allegata alla presente Relazione Paesaggistica), per la quale sarà richiesta autonoma Autorizzazione Paesaggistica prima del rilascio del Permesso di Costruire di ogni struttura ed impianto .

Capalbio, lì 15.03.2018

Arch. Daniele Bartoletti



11. FOTOINSERIMENTI NEL CONTESTO PAESAGGISTICO

La rappresentazione in foto inserimenti dello stato dei luoghi prima e dopo l'intervento è stata predisposta per la parte di campeggio di nuova realizzazione ipotizzando la vista nel momento di completa crescita e stabilizzazione del sistema del verde, con le alberature già di altezza elevata.

Per la parte di campeggio esistente si è invece ipotizzata la vista subito dopo l'intervento con l'integrazione dell'elemento vegetazionale.



PLANIMETRIA CON PUNTI DI RIPRESA FOTOGRAFICI

Foto n.1



Foto inserimento n.1



Foto n.2



Foto inserimento n.2



Foto n.3



Foto inserimento n.3



Foto n.4



Foto inserimento n.4



Foto n.5



Foto inserimento n.5



Foto n.6



Foto inserimento n.6



Foto n.7



Foto inserimento n.7



Foto n.8



Foto inserimento n.8



Foto n.9



Foto inserimento n.9



Relazione Paesaggistica

Relazione Paesaggistica

Prospettiva A



Prospettiva B



ALLEGATI

- 1. D.M. 13/05/1965** _ Scheda analitico descrittiva art.143
D.lgs.42/2004 e Art. 33 L.R. 1/2005
- 2. D.M. 13/05/1965** _ Scheda identificativa artt.136 e 157
D.lgs.42/2004 e Art. 10 L. 137/2002
- 3. Art. 136 D.lgs n° 42/2004** _ Scheda sezione 4
- 4. Art. 142 c.1 lett. A D.lgs. n° 42/2004** _ Scheda 7 “Sistema costiero”
- 5. Sovrapposto planimetria di progetto e carte vincoli paesaggistici**
- 6. Perimetrazione “Area ludico-sportiva e struttura polifunzionale”
oggetto di autonoma Autorizzazione Paesaggistica.**



SCHEDA ANALITICO - DESCRITTIVA BENI PAESAGGISTICI

ARTICOLO 143 DEL DECRETO LEGISLATIVO 22 GENNAIO 2004, N. 42
CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO
ARTICOLO 33 DELLA LEGGE REGIONALE 3 GENNAIO 2005, N. 1
(NORME PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO)

VINCOLO PAESAGGISTICO (EX LEGGE 1497/39)

**ZONA DEL LAGO DI BURANO,
SITA NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI CAPALBIO
(E ORBETELLO)**

CODICE REGIONALE: 9053214
CODICE MINISTERIALE: 90434
GAZZETTA UFFICIALE: N. 306 DEL 9 DICEMBRE 1965

PROVINCIA: GROSSETO
COMUNE: CAPALBIO, ORBETELLO

GIUGNO 2012



MOTIVAZIONE

[...] la [...] la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché, per la varietà della sua vegetazione arborea e le pregevoli specie di flora mediterranea, ginepri secolari, querce, sugheri, lecci, ecc., dà al paesaggio un aspetto tipico e inconfondibile, costituendo un quadro naturale di singolare bellezza.

IDENTIFICAZIONE DELL'AREA VINCOLATA

Tale zona è delimitata nel modo seguente: nord: dalla ferrovia Pisa - Roma; sud: dal mare; est: dal confine tra la provincia di Grosseto con quella di Viterbo; ovest: dalla collina di Ansedonia.

SEGMENTAZIONE DEL PERIMETRO *

A	NORD: dalla ferrovia Pisa -Roma
B	EST: dal confine tra la provincia di Grosseto con quella di Viterbo
C	SUD: dal mare
D	OVEST: dalla collina di Ansedonia

NOTE

Tratto C: benché rappresentato graficamente, è da intendersi nella realtà l'effettiva linea di separazione tra terra e mare

Tratto D: Tale tratto è stato fatto coincidere con il limite del vincolo della "Collina di Ansedonia" (65-1959; 9053265). Poiché uno degli elementi confine è la collina di Ansedonia, una parte del vincolo interessa anche il comune di Orbetello, benché non sia citato nel testo del provvedimento.

La restituzione cartografica (perimetrazione sulla base della CTR in scala 1:10.000) è stata realizzata tenendo conto anche delle indicazioni emerse durante i tavoli tecnici tenutisi negli anni 2008 e 2009 presso la sede della Regione Toscana, ai quali hanno partecipato: Ministero per i Beni e le Attività Culturali (Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana - Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le province di Siena e Grosseto), Regione Toscana, Consorzio LaMMA.

* Al fine di permettere una più agevole delineazione del perimetro, nella descrizione dei *tratti* possono essere stati aggiunti termini e/o toponimi e/o capisaldi non originariamente presenti nel testo del provvedimento; per la fedele descrizione si rimanda al testo del provvedimento o al paragrafo *Identificazione dell'area vincolata*.

TESTO DEL PROVVEDIMENTO

DECRETO MINISTERIALE 13 MAGGIO 1965

Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona del lago di Burano, sita nel territorio del comune di Capalbio (Grosseto)

Il Ministro per la Pubblica Istruzione di concerto con il Ministro per la Marina Mercantile e il Ministro per il Turismo e lo Spettacolo vista la legge 29 giugno 1939, n. 1497, sulla protezione delle bellezze naturali; visto il regolamento approvato con regio decreto 3 giugno 1940, n. 1357, per l'applicazione della legge predetta;

esaminati gli atti;

considerato che la commissione provinciale di Grosseto per la protezione delle bellezze naturali, nella adunanza del 22 febbraio 1962, ha incluso nell'elenco delle cose dal sottoporre alla tutela paesistica compilato ai sensi dell'art. 2 della legge sopracitata, la zona del lago di Burano, in comune di Capalbio;

considerato che il verbale della suddetta commissione è stato pubblicato nei modi prescritti dall'art. 2 della precitata legge, all'albo del comune di Capalbio (Grosseto);

visto che nessuna opposizione è stata presentata, a termini di legge, avverso la predetta proposta di vincolo;

considerato che, indipendentemente dal rilascio della licenza edilizia, il vincolo comporta, in particolare, l'obbligo da parte del proprietario, possessore o detentore, a qualsiasi titolo, dell'immobile ricadente nella località vincolata, di presentare alla competente soprintendenza, per la preventiva approvazione, qualunque progetto di opere che possano modificare l'aspetto esteriore della località stessa;

riconosciuto che la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché, per la varietà della sua vegetazione arborea e le pregevoli specie di flora mediterranea, ginepri secolari, quercie, sugheri, lecci, ecc., dà al paesaggio un aspetto tipico e inconfondibile, costituendo un quadro naturale di singolare bellezza;

DECRETA:

la zona del lago di Burano, sita nel territorio del comune di Capalbio, ha notevole interesse pubblico ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497, ed è quindi sottoposta a tutte le disposizioni contenute nella legge stessa.

Tale zona è delimitata nel modo seguente: nord: dalla ferrovia Pisa - Roma; sud: dal mare; est: dal confine tra la provincia di Grosseto con quella di Viterbo; ovest: dalla collina di Ansedonia.

Il presente decreto sarà pubblicato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 del regolamento 3 giugno 1940, n. 1357, nella gazzetta ufficiale insieme con il verbale della commissione provinciale per la tutela delle bellezze naturali di Grosseto.

La soprintendenza ai monumenti e gallerie di Siena curerà che il comune di Capalbio provveda all'affissione della gazzetta ufficiale contenente il presente decreto all'albo comunale entro un mese dalla data della sua pubblicazione, e che il comune stesso tenga a disposizione degli interessati, altra copia della gazzetta ufficiale, con la planimetria della zona vincolata, giusta l'art. 4 della legge sopracitata.

La soprintendenza comunicherà al ministero la data della effettiva affissione della gazzetta ufficiale stessa.

Roma, addì 13 maggio 1965

**TESTO DELL'ESTRATTO DEL VERBALE DELLA COMMISSIONE PROVINCIALE PUBBLICATO
NELLA G.U.**

COMMISSIONE PROVINCIALE PER LA TUTELA DELLE BELLEZZE NATURALI DELLA PROVINCIA DI
GROSSETO

Verbale dell'adunanza del 22 febbraio 1962

L'anno 1962 e questo dì 22 del mese di Febbraio in Grosseto, in una sala dell'Amministrazione Provinciale, si è riunita, alle ore 11,30, la Commissione per la Tutela delle Bellezze Naturali della Provincia di Grosseto, per discutere e deliberare sul seguente ordine del giorno:

(*Omissis*).

Comune di CAPALBIO – Proposta di vincolo sulla zona del lago di Burano.

Il Presidente relaziona brevemente sul sopralluogo dal medesimo effettuato nella zona del Lago di Burano e fa presente alla Commissione gli irreparabili danni provocati alla caratteristica vegetazione arborea ed a tutto il paesaggio dalla escavazione intrapresa dalla Società Terni, concessionaria per l'estrazione della magnetite ferrosa, in località Macchiatonda, e propone alla Commissione di apporre su tutta la zona che va da Ansedonia al confine con il Lazio, compresa fra la ferrovia ed il mare, il vincolo paesistico.

LA COMMISSIONE

Dopo approfondita discussione, al fine di tutelare la singolare bellezza della zona in oggetto, di preservare la varietà della vegetazione arborea che dà al paesaggio medesimo un aspetto tipico ed inconfondibile ed in particolare per salvare dalla distruzione pregevoli specie di flora mediterranea (ginepri secolari, querce, sughere, lecci, etc.),

Sentito il parere dell'Ispettore Forestale di Grosseto,

DELIBERA

all'unanimità, di includere nell'elenco delle bellezze naturali della provincia di Grosseto, ai sensi ed agli effetti della legge 29 giugno 1939, n° 1497, art. 1 n° 4, la zona del Lago di Burano, in Comune di Capalbio, delimitata dai seguenti confini:

- a nord: dalla ferrovia Pisa-Roma;
- a sud: dal mare;
- a est: dal confine tra la Provincia di Grosseto con quella di Viterbo;
- a ovest: dalla Collina di Ansedonia.

Non essendovi altri argomenti da trattare il Presidente dichiara sciolta la seduta.

IL SEGRETARIO
(Olinto Menichelli)

IL PRESIDENTE
(Avv. Mario Goracci)

V° IL SOPRINTENDENTE
(prof. Enzo Carli)

SCHEDA IDENTIFICATIVA BENI PAESAGGISTICI

ARTT. 136 E 157 DEL DECRETO LEGISLATIVO 22 GENNAIO 2004, N. 42
CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO
AI SENSI DELL'ARTICOLO 10 DELLA LEGGE 6 LUGLIO 2002, N. 137

VINCOLO PAESAGGISTICO (EX LEGGE 1497/39)

**ZONA DEL LAGO DI BURANO,
SITA NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI CAPALBIO
(E DI ORBETELLO)**

CODICE REGIONALE: 9053214
CODICE MINISTERIALE: 90434
GAZZETTA UFFICIALE: N. 306 DEL 9 DICEMBRE 1965

PROVINCIA: GROSSETO
COMUNE: CAPALBIO, ORBETELLO

GIUGNO 2012

dati identificativi relativi al provvedimento

Dichiarazione di notevole interesse pubblico	
Codice regionale	9053214
Codice ministeriale	90434
D.M. 13/05/1965	G.U. n. 306 del 9/12/1965
Denominazione	Zona del lago di Burano, sita nel territorio del comune di Capalbio (e di Orbetello)
Regione	Toscana
Provincia/e	Grosseto
Comune/i (Provincia)	Capalbio, Orbetello

DOCUMENTAZIONE A SUPPORTO DELL'ISTRUTTORIA

Documentazione riguardante il provvedimento agli atti della Regione	1. Scheda analitico-descrittiva del vincolo, con trascrizione del testo del Decreto Ministeriale e del verbale della Commissione Provinciale 2. Ortofotocarta dell'area vincolata 3. Cartografia digitale in formato shp dell'area vincolata, coerente con la CTR in scala 1:10.000
Documentazione fornita dal MiBAC	1. Verbale/i della Commissione provinciale per la tutela delle bellezze naturali della provincia di Grosseto: 22 febbraio 1962 2. Planimetria originaria ufficiale
Riferimenti catastali citati nel provvedimento	--
Riferimenti catastali attuali	--
Ulteriore documentazione	--

RAPPRESENTAZIONE CARTOGRAFICA DELL'AREA VINCOLATA

Criteri utilizzati per la delimitazione del perimetro	Base	CTR sezione/i: 342160, 343130, 353010, 353020
	cartografica	Cartografie accessorie: --
	Corrispondenza arco/criterio utilizzato per individuarlo	
	A) Nord: ferrovia Pisa - Roma B) Est: confine tra la Provincia di Grosseto e quella di Viterbo C) Sud: mare D) Ovest: collina di Ansedonia	

	Scala di rilevazione	1:10.000
Rappresentazione del perimetro definitivo	Scala di rappresentazione	1:10.000
	Tavole allegate alla scheda: Ortofotocarta stampata in scala 1:10.000 con Ortofoto dell'anno 2007 (saranno prodotte nuove ortofotocarte con ortofoto dell'anno 2010)	
Note	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tratto C: benché rappresentato graficamente, è da intendersi nella realtà l'effettiva linea di separazione tra terra e mare 2. Tratto D: Tale tratto è stato fatto coincidere con il limite del vincolo della "Collina di Ansedonia". 3. Tratto D: Poiché uno degli elementi confine è la collina di Ansedonia, una parte del vincolo interessa il comune di Orbetello, benché non sia citato nel testo del provvedimento. 4. La restituzione cartografica (perimetrazione sulla base della CTR in scala 1:10.000) è stata realizzata tenendo conto anche delle indicazioni emerse durante i tavoli tecnici tenutisi negli anni 2008 e 2009 presso la sede della Regione Toscana, ai quali hanno partecipato: Ministero per i Beni e le Attività Culturali (Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana - Soprintendenze), Regione Toscana, Consorzio LaMMA. 	

REFERENZE

Data compilazione Giugno 2012	Referenti regionali Maria Sargentini (Regione Toscana) Roberto Costantini, Luca Angeli (Consorzio LaMMA)
Data di validazione	Referenti ministeriali Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le province di Siena e Grosseto

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			
9053214	90434	9053214_ID	D.M. 13/05/1965 G.U. 306 del 1965	GR	Capalbio, Orbetello	1310,15	20 Bassa Maremma e Ripiani Tufacei	a	b	c	d
denominazione		Zona del lago di Burano, sita nel territorio del comune di Capalbio (Grosseto).									
motivazione		[...] la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché, per la varietà della sua vegetazione arborea e le pregevoli specie di flora mediterranea, ginepri secolari, querce, sugheri, lecci, ecc., dà al paesaggio un aspetto tipico e inconfondibile, costituendo un quadro naturale di singolare bellezza.									

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
Struttura idrogeomorfologica				
Geomorfologia		Vasta area costiera caratterizzata da un litorale sabbioso, dune e uno stagno costiero retrodunale salmastro (Lago di Burano). Il Lago di Burano rappresenta il relitto di un antico lago costiero che si era formato durante il Quaternario tra il Promontorio di Ansedonia e l'attuale foce del Chiarone. Il bacino è situato tra due sistemi dunali: il primo, verso mare, presenta due cordoni dunali costituiti da sabbie chiare, quarzoso-feldspatiche, e sabbie scure a composizione prossenica; la duna è consolidata dalla vegetazione della macchia mediterranea. Il secondo sistema, costituito da dune eoliche, situate a monte del corpo d'acqua, risulta ancora oggi identificabile anche se in gran parte modificato dall'attività agricola. Il bacino costiero riceve le acque di alcuni canali artificiali che drenano i settori meridionali e settentrionali dell'area, ed è alimentato dalle acque del Fosso Melone che riceve apporti anche dal lago di san Floriano. Tramite un'idrovoro, le acque provenienti dall'ex padule della Tagliata, a nord dell'area, vengono convogliate nel bacino costiero. Il lago è in comunicazione con il mare tramite lo sbocco di Burianaccio, un canale in parte artificiale, che presenta per la maggior parte dell'anno problemi di insabbiamento.	Permanenza del valore del lago retrodunale salmastro di Burano, testimonianza dell'area umida costiera che un tempo occupava gran parte della pianura retrostante. Il rischio maggiore per l'area è legato al potenziale arretramento della linea di costa (modesta larghezza dell'arenile in alcuni punti e erosione del cordone dunale) e alla presenza di aree depresse soggette a rischio idraulico vista la loro quota sul livello del mare.	
	Idrografia naturale	Lago di Burano.	Il lago di Burano, che un tempo occupava gran parte della pianura retrostante, costituisce un'importante testimonianza dell'ampia area umida costiera. Aree umide del Chiarone, Burano, Tagliata e Macchia Tonda e un'importante rete di canalizzazioni garantisce l'equilibrio idraulico.	
	Idrografia artificiale		Il lago di Burano è stato collegato al mare in tempi storici con una serie di canali artificiali (Tagliata etrusca, emissario presso la torre di Buranaccio). Gli apporti idrici attuali sono dovuti principalmente al fosso Melone, al Canale Scaricatore della Bassa, e ai Collettori della delle Bonifiche di Levante e di Ponente. L'apertura dell'unico canale emissario verso il mare è regolata artificialmente.	
Struttura eco sistemica/ambientale				
Componenti naturalistiche	Varietà della vegetazione arborea; con la presenza di pregevoli specie di flora mediterranea (ginepri secolari, querce, sughere, lecci, ecc.).	Area di elevato interesse conservazionistico, con ecosistema lacustre caratterizzato da vegetazione igrofila (canneti, prati umidi, salicornietti) e da rare specie vegetali ed animali. Fascia costiera con habitat e specie delle dune, con macchia mediterranea e ginepri costieri.	Permanenza del valore ma con elementi di criticità legati agli aspetti qualitativi/quantitativi delle acque con negativi fenomeni di eutrofizzazione del lago, erosione costiera ed elevato carico turistico nelle aree circostanti. Possibili rischi per la vegetazione potrebbero scaturire dal disturbo antropico connesso alla fruizione turistica crescente.	
Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree protette e Siti Natura 2000)		SIR/SIC 131 Lago di Burano.	Gli elementi di criticità legati al sistema di SIR/SIC/ZPS riguardano:	
		SIR/SIC 132 Duna del Lago di Burano.	- Inquinamento delle acque con fenomeni acuti di eutrofizzazione (in parte dovuti a cause naturali).	
		SIR/SIC/ZPS 133 Lago di Burano (che comprende gli altri due siti). Ampio bacino salmastro retrodunale (Lago di Burano), caratterizzato da specchio d'acqua e fascia perimetrale di canneto ed altri habitat	- Gestione idraulica non ottimale. - Attività di pesca. - Carico del turismo balneare piuttosto elevato durante la stagione estiva. - Rischio d'erosione costiera.	

		palustri, pressoché ininterrotta, lungo tutto il perimetro. Fascia costiera sabbiosa con caratteristiche dune e vegetazione a macchia mediterranea e habitat delle dune. Presenza di agroecosistemi e prati umidi nella pianura costiera circostante. L'area costituisce una Oasi del WWF Italia.	Diffusione di specie aliene invasive.
		Riserva Naturale Statale e Zona Umida di Importanza Internazionale Lago di Burano, di elevato interesse per l'avifauna migratrice e svernante.	
Struttura antropica			
	Il provvedimento non riconosce esplicitamente elementi di valore da ricondurre a tale struttura		
Inselementi storici	<p>Importanti emergenze storico architettoniche sono costituite dalla torre di Burano/Buranaccio, costruita intorno al 1600 nel quadro degli imponenti progetti di fortificazione dello stato dei Presidi, e dal casale di Macchiatonda.</p> <p>Il viale che delimita l'area del vincolo, viabilità principale, e che corre parallelo alla ferrovia è caratterizzato dalla presenza "cadenzata" di casali legati al sistema della bonifica, con caratteri edilizi tipizzati e ripetitivi ben mantenuti. Ad essi si aggiungono altre opere caratterizzanti la bonifica come idrovore, caselli, e ponti.</p>		
Inselementi contemporanei			
Viabilità storica	Tracce della viabilità costiera presente nel catasto Leopoldino sono ancora visibili a tratti.		
Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture	<p>Paesaggio agrario di pianura caratterizzato dalla presenza dell'area umida del Lago di Burano e dalla predominanza di seminativi irgui organizzati in una maglia fondaria di dimensione media. La struttura paesaggistica impressa dalla bonifica storica è ancora ben leggibile nel reticolo idrografico artificiale, nella suddivisione degli appezzamenti scanditi da edifici colonici disposti secondo un passo regolare, dalla viabilità poderale e interpoderale. Tali valori sono particolarmente riconoscibili nella porzione di territorio posta a est del lago.</p>		
Paesaggio agrario			
Elementi della percezione			
Visuali panoramiche 'da e verso', percorsi e punti di vista panoramici elo di belvedere	Quadro naturale di singolare bellezza	Visuali panoramiche di grande pregio dalla viabilità esistente, dalla ferrovia e dalla spiaggia, verso Ansedonia, Monte Argentario e le colline di Capalbio. Dall'area vincolata si apprezzano inoltre viste panoramiche verso le Forniche di Burano, Giannutri ed il tombolo della Feniglia.	Rischi potrebbero essere connessi ad eventuali nuove costruzioni, ristrutturazioni, o inqualificazioni con caratteri inadeguati, o all'eventuale proliferazione di impianti di itticoltura.
Strade di valore paesaggistico		Viabilità parallela alla linea di costa, a tratti alterata, tracciato ferroviario e percorsi poderali di penetrazione dalla strada verso la costa, hanno una forte valenza panoramica.	

C) OBIETTIVI PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE - DISCIPLINA D'USO (art.143 c.1 lett. b, art.138 c.1)

Strutture del paesaggio e relative componenti	a - obiettivi con valore di indirizzo	b - direttive	c - prescrizioni
<p>1- Struttura idrogeomorfologica</p> <ul style="list-style-type: none"> - Geomorfologia - idrografia naturale - idrografia artificiale 	<p>1.a.1. Assicurare la salvaguardia della costa e di tutto il sistema dunale e le relazioni che esso mantiene con l'arenile, conservandone i caratteri morfologici.</p>	<p>1.b.1. Gli enti territoriali, i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a definire strategie, misure e regole/discipline volte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - alla prevenzione, al controllo e al contenimento dei fenomeni di erosione della linea di costa. - a valutare strutture, servizi ed infrastrutture esistenti ai fini della loro compatibilità con il sistema dunale e retrodunale. - a garantire la conservazione integrale della fascia dunale e retrodunale attraverso modalità di fruizione che separino la fascia del bagnasciuga da quella dunale, prevedendo la razionalizzazione degli ingressi alla spiaggia. 	<p>1.c.1. Non sono ammessi interventi che possano interferire con la tutela del sistema delle dune, con particolare riferimento all'apertura di nuovi percorsi/aree di sosta sulla duna o alla realizzazione di strutture per la balneazione e/o il tempo libero.</p>
<p>1.a.2. Tutelare il sistema delle opere idrauliche della Tagliata Etrusca e Spacco della Regina.</p>	<p>1.b.2. Gli enti territoriali, i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a definire strategie, misure e regole/discipline volte a tutelare gli aspetti storici, naturalistici ed estetico percettivi della Tagliata Etrusca, attraverso una adeguata manutenzione di tale sistema e opere di mantenimento e consolidamento delle pareti sia della fenditura carsica (Spacco della Regina) sia dei canali storici.</p>	<p>1.c.2. Non sono ammessi interventi che alterino gli aspetti storici, naturalistici estetico percettivi e le opere idrauliche della Tagliata Etrusca.</p>	
<p>2- Struttura eco sistemica/ambientale</p> <ul style="list-style-type: none"> - Componenti naturalistiche - Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree protette e Siti Natura 2000) 	<p>2.a.1. Tutelare integralmente gli ecosistemi dunali costieri con particolare riferimento alla vegetazione dunale costituita da specie tipiche della macchia mediterranea, dalla presenza di ginepri secolari e macchia bassa di mirto, lentisco, elicriso, leccio e sughera.</p> <p>Tutelare l'ecosistema lacustre.</p>	<p>2.b.1. Gli enti territoriali, i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - garantire la conservazione integrale degli ecosistemi dunali e palustri; - garantire l'integrità del paesaggio agricolo, circostante il Lago, in quanto ecosistema; - garantire l'integrità idraulica del Lago; - regolare carichi turistici sostenibili per l'area e compatibili con l'equilibrio eco sistemico al fine di garantire adeguate forme di fruizione; orientare gli interventi connessi ai servizi e alle attività turistiche verso il rispetto dei caratteri di naturalità dei luoghi evitando ulteriori processi di artificializzazione. 	<p>2.c.1. Non sono ammessi interventi che possano interferire negativamente con la tutela del sistema delle dune, della vegetazione dunale e della macchia mediterranea.</p>
<p>2.a.2. Conservare i valori naturalistici ed i caratteri costitutivi dei:</p> <p>SIR 131 Lago di Burano, SIR 132 Duna del Lago di Burano, SIR/SIC/ZPS 133 Lago di Burano.</p>	<p>2.b.2. Gli enti territoriali, i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, assicurano l'applicazione delle specifiche norme in materia relative ai SIR 131 Lago di Burano, SIR 132 Duna del Lago di Burano, SIR/SIC/ZPS 133 Lago di Burano, indicate nella D.G.R. 644/2004.</p>	<p>2.c.2. Non sono ammessi interventi in contrasto con le misure di conservazione di cui alle specifiche norme in materia per le ZPS.</p>	

<p>3. Struttura antropica</p> <ul style="list-style-type: none">- Insediamenti storici- Insediamenti contemporanei- Viabilità storica- Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture- Paesaggio agrario	<p>Gli enti territoriali, i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>3.b.1. riconoscere:</p> <ul style="list-style-type: none">- i manufatti e le opere che costituiscono il sistema delle fortificazioni costiere e i tracciati di collegamento;- l'intero territoriale della fortificazione da intendersi quale area fortemente interrelata sul piano morfologico, percettivo, identitario e storicamente su quello funzionale al bene medesimo. <p>3.b.2. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none">- tutelare i caratteri architettonici, storici e identitari del sistema delle fortificazioni costiere, orientando gli interventi di restauro e manutenzione verso la conservazione di tali caratteri e incrementando il livello di qualità là dove sussistono situazioni di degrado;- mantenere la riconoscibilità dei tracciati storici;- tutelare l'intero territoriale, l'intervisibilità tra gli elementi, nonché i percorsi di accesso, al fine di salvaguardarne la percezione visiva e la valenza identitaria.	<p>Gli enti territoriali, i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>3.b.3. riconoscere, anche sulla base delle indicazioni del Piano paesaggistico, la struttura consolidata del paesaggio agrario quale esito dell'interazione tra caratteri idrogeomorfologici, insediativi e culturali, alla quale sono associate forme e modalità di gestione agricola. Con particolare riferimento a:</p> <ul style="list-style-type: none">- le aree caratterizzate dalla permanenza della struttura agraria del sistema della bonifica;- i manufatti, le opere idrauliche e le architetture rurali legate agli interventi di bonifica, nonché la viabilità interpodereale e le colture tradizionali ancora esistenti. <p>3.b.4. Riconoscere i caratteri tipologici e morfologici che contraddistinguono gli edifici rurali con caratteristiche storiche-tipologiche ed in particolare i casali e le opere legate al sistema della bonifica.</p> <p>3.b.5. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none">- garantire la tutela e la leggibilità dell'assetto idraulico-agrario storico del paesaggio della bonifica (ordine geometrico e scansione regolare dei campi e dei canali, gerarchia dei percorsi e canali); la valorizzazione dei manufatti idraulici, il recupero della trama fondiana minuta definita dalla viabilità podereale e interpodereale;- definire gli interventi di conservazione e miglioramento del paesaggio e dell'ambiente rurale finalizzati al mantenimento dei caratteri di valore paesaggistico espressi dall'area di vincolo, da attuarsi anche nell'ambito del PAPMAA (Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale);- mantenere inalterata la leggibilità del sistema insediativo della bonifica evitando nuovi inserimenti, espansioni o modifiche che ne alterino i caratteri storici e le relazioni spaziali con particolare riferimento alla scansione regolare delle trame scandita dalla
	<p>3.c.1. Sur manufatti e opere che costituiscono il sistema delle fortificazioni costiere, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione e restauro e risanamento conservativo che mantengano l'impianto tipologico/architettonico e utilizzino soluzioni formali, tecniche e materiali, finiture esterne e cromie coerenti con quelle originali.</p> <p>3.c.2. Sono da escludere gli interventi suscettibili di alterare o compromettere l'intero territoriale, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale e le reciproche relazioni, evitando modifiche degli andamenti alimettrici, delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per la messa in sicurezza vengano utilizzate tecniche di ingegneria naturalistica.</p>	<p>3.c.3. Gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none">- si inseriscano secondo principi di coerenza nel disegno generale della pianura bonificata seguendo le direzioni fondamentali e tenendo conto della forma e dell'orientamento dei campi;- sia garantita la continuità della viabilità interpodereale sia per finalità di svolgimento delle attività agricole, sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale. Gli eventuali nuovi percorsi dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture, materiali impiegati, manufatti di corredo;- non siano aperti percorsi di accesso all'arenile che comportino nuovi attraversamenti del territorio aperto. <p>3.c.4. Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale e di realizzazione di nuovi edifici rurali e delle relative aree pertinenziali sono ammessi a condizione che siano realizzati in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate della bonifica, lette nelle componenti e relazioni principali (ordine geometrico e scansione regolare dei campi e dei canali, gerarchia dei percorsi e canali) e con tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi.</p> <p>3.c.5. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.</p>

	<p>presenza dei casali.</p> <ul style="list-style-type: none">- mantenere i percorsi esistenti di attraversamento del territorio agricolo, al fine di garantire un accesso controllato alla duna e all'arenile, vietandone l'apertura di nuovi.	<p>3.a.3. Tutelare gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico e architettonico con particolare riferimento ai casali della bonifica e manufatti idraulici.</p>	<p>3.b.6. Gli enti territoriali, i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a riconoscere i caratteri morfologici, tipologici, architettonici propri degli edifici, complessi architettonici e dei manufatti di valore storico e architettonico e definire strategie, misure e regole /discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none">- tutelare i caratteri morfologici, tipologici, architettonici, storici e identitari, appartenenti alla consuetudine dei luoghi orientando le trasformazioni, compresa la manutenzione, verso la conservazione di tali caratteri e incrementando il livello di qualità là dove sussistono situazioni di degrado;- assicurare la compatibilità tra forme del riuso, destinazioni d'uso e caratteri tipologici degli edifici e delle aree di pertinenza;- assicurare il corretto uso delle aree perimetrali, disciplinando la realizzazione di garages, tettoie, recinzioni e schermature, la sistemazione della viabilità di servizio e l'impianto di vegetazione arborea, al fine di non modificare il rapporto tra l'edificio e il territorio agrario.	<p>3.c.6. Per gli interventi che interessano il patrimonio edilizio esistente con particolare riferimento ai casali della bonifica, sono prescritti:</p> <ul style="list-style-type: none">- il mantenimento dell'impianto tipologico/architettonico e l'utilizzo di soluzioni formali, tecniche, materiali, finiture esterne e cromie coerenti con la consuetudine edilizia dei luoghi;- in presenza di particolari sistemazioni delle pertinenze, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottobosco, dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva);- in presenza di un recesso originario o comunque storicizzato, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi perimetrali comuni evitando la frammentazione con delimitazioni fisiche, e conservare i manufatti accessori di valore storico-architettonico.
		<p>3.a.4. Assicurare l'integrazione paesaggistica dei campeggi esistenti.</p>	<p>3.b.7. Gli enti territoriali, i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none">- adeguare/riqualificare i campeggi/villaggi turistici esistenti al fine di perseguire la massima coerenza e continuità con i valori espressi dal paesaggio contenente, con particolare riferimento alla qualità progettuale, all'uso di materiali tradizionali - in riferimento alla consuetudine dei luoghi - agli assetti geomorfologici e vegetazionali esistenti, alle relazioni percettive con il paesaggio costiero;- prevedere adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione per i parcheggi pubblici e privati;- mantenere le caratteristiche di naturalità, escludendo interventi che possano determinare l'impermeabilizzazione delle aree libere e delle viabilità interne (asfaltature, manti di rivestimento, ecc.).	<p>3.c.7. Sono ammessi interventi di adeguamento/trasformazione dei campeggi/villaggi turistici esistenti a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none">- comportino una riqualificazione complessiva finalizzata a perseguire la massima coerenza e continuità con i valori paesaggistici, con particolare riferimento alla qualità progettuale, all'uso di materiali tradizionali, alla conservazione degli assetti geomorfologici e vegetazionali dell'area;- le nuove aree di sosta e parcheggio non compromettano l'integrità della percezione visiva, qualificando le superfici ombreggianti con materiali e strutture coerenti con il contesto naturale e non comportino l'aumento di superficie impermeabile.
<p>4. Elementi della percezione</p> <ul style="list-style-type: none">- Visuali panoramiche (at e verso) percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere- Strade di valore paesaggistico	<p>4.a.1. Salvaguardare le visuali panoramiche che si aprono dall'area del vincolo verso la costa e verso l'interno e mantenere inalterata l'integrità percettiva degli scenari.</p>	<p>4.a.1. Salvaguardare le visuali panoramiche che si aprono negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>4.b.1. riconoscere:</p> <ul style="list-style-type: none">- i tracciati, i principali punti di vista e le visuali panoramiche (fulcri, con e bacini visivi quali ambiti ad alta intervisibilità), connotati da un elevato valore estetico-percettivo. <p>4.b.2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none">- salvaguardare e valorizzare i tracciati (tratti stradali e ferroviari) che presentano elevati livelli di panoramicità;- pianificare e razionalizzare il passaggio delle infrastrutture	<p>4.c.1. Non sono ammessi interventi, che possono interferire negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.</p> <p>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 negativamente o limitare le visuali panoramiche che si aprono da e verso l'area.</p> <p>4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.</p>	

		<p>tecnologiche (impianti per telefonia, sistemi di trasmissione radio-televisiva,...) al fine di evitare/minimizzare l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo, anche mediante soluzioni tecnologiche innovative che consentano la riduzione dei dimensionamenti e la rimozione degli elementi obsoleti e assicurando la condivisione delle strutture di supporto per i vari apparati dei diversi gestori;</p> <ul style="list-style-type: none"> - evitare, nei tratti di viabilità, la previsione di nuovi impianti per la distribuzione di carburante e delle strutture commerciali-ristorative di complemento agli impianti; - evitare la realizzazione di nuovi depositi a cielo aperto al fine di non introdurre elementi di degrado; - prevedere opere volte all'attenuazione/integrazione degli effetti negativi sulla percezione dei contesti panoramici indotti da interventi edilizi e/o infrastrutturali ivi inclusi i parcheggi e gli impianti legati all'orticoltura; - contenere l'illuminazione notturna nelle aree extra-urbane al fine di non compromettere la naturale percezione dei paesaggi notturni e contenere il consumo energetico e l'inquinamento luminoso; - regolare la localizzazione e realizzazione degli impianti per le produzioni di energia da fonti rinnovabili al fine di minimizzare l'impatto visivo degli stessi e non interferire con le visuali da e verso la costa e l'interno.
--	--	--

Regione Toscana

CATEGORIA

AREE TUTELATE PER LEGGE
art. 142, comma 1, lettera a), d. lgs. n. 42 del 2004
*"I territori costieri compresi
in una fascia della profondità di 300 metri
dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare"*

PROVINCIA Grosseto

COMUNI
Orbetello, Capalbio,
Monte Argentario

Ministero
dei beni e delle
attività culturali
e del turismo

SISTEMA COSTIERO

10. Argentario e Tomboli
di Orbetello e Capalbio

anfilo - bassa marea e ripiani lufacei

VALORI

Il sistema è composto da coste rocciose e sabbiose di grande interesse paesaggistico e naturalistico. In corrispondenza dell'Argentario e del promontorio di Ansedonia sono presenti coste rocciose alte, falesie calcaree, imponenti scogliere (Cala Grande, Punta Avoltore, Punta Ciana e Capo d'Uomo), grotte (ad es. Punta degli Stretti) e frequenti isolotti (ad es. Argentariole, isola Rossa e Isolotto di Porto Ercole), a costituire mosaici di habitat costieri rocciosi di interesse conservazionistico (pareti con rada vegetazione, ganghe, macchie) con elevata presenza di importanti e rare specie animali e vegetali. Sono compresi all'interno della fascia vincolata anche territori coperti da macchia alta, leccete e pinete costiere e caratteristici agroecosistemi tradizionali e terrazzati spesso in abbandono. La costa sabbiosa è caratterizzata dalla presenza di Tomboli con sistemi dunali ancora integri e con completa sequenza degli habitat (antiduna, duna mobile, dune pinetate, retroduna, zone umide retrodunali) come nei Tomboli di Burano e Feniglia o con sistemi parzialmente alterati (Tombolo di Voltornico e Tombolo della Giannella).

Nella zona di Burano e di Macchiatonda il sistema costiero comprende anche una parte del Lago di Burano e delle reliquie aree umide costiere, a costituire un'area con elevata presenza di habitat (dune mobili, dune con ginepri, habitat palustri, ecc.) e specie di interesse conservazionistico. Tra le componenti antropiche di interesse paesaggistico si segnalano:

- sistema delle torri di avvistamento e dei forti di Porto Ercole e Porto S. Stefano, affacciati sul mare con approdi portuali;
- ville marittime romane (villa Domizia e S. Liberata) e Tagliata etrusca di Ansedonia;
- viabilità litoranea panoramica.

Sono presenti:

- Riserva statale e Zona Umida di Importanza Internazionale Laguna di Ponente di Orbetello, Riserva naturale provinciale Laguna di Orbetello; Riserva Statale Duna Feniglia, Riserva Naturale Statale e Zona Umida di Importanza Internazionale Lago di Burano;
- SIR/SIC/ZPS 126 Laguna di Orbetello, SIR/SIC/ZPS 125 Monte Argentario, Isolotto di Porto Ercole e Argentario, SIR/ZPS 128 Duna Feniglia, SIR/SIC 131 Lago di Burano; SIR/SIC 132 Duna del Lago di Burano; SIR/SIC/ZPS 133 Lago di Burano, SIR/SIC 145 Scoglio dell'Argentario;
- beni paesaggistici di cui all'art. 136 del Codice: G.U. 210-1959, G.U. 180-1965, G.U. 54-1958, G.U. 17-1968, G.U. 209-1959, G.U. 65-1959, G.U. 306-1965.

CRITICITÀ E DINAMICHE

- lungo la costa dell'Argentario si registra un notevole sviluppo turistico-balneare con proliferazione di seconde case e lottizzazioni a ridosso di insenature costiere (Cala Moresca, Cala Piccola, Sbarcatello, Cambrù e Cannelle), che dequalifica i peculiari valori naturalistici e paesaggistici del promontorio;
- la struttura urbana di Porto Ercole e Porto S. Stefano risulta alterata dalle espansioni lineari lungo strada;
- perdita/alterazione di habitat costieri di interesse conservazionistico e disturbo alle specie di maggior importanza a causa della pressione del turismo balneare e nautico;
- perdita lungo il versante del M. le Argentario di agroecosistemi tradizionali per abbandono colturale ed evoluzione della vegetazione;
- il promontorio di Ansedonia risulta punteggiato dall'urbanizzazione diffusa che si estende all'intero tratto costiero;
- lungo la costa sabbiosa si sviluppano insediamenti turistici recenti a carattere estensivo, prevalentemente dislocati nella fascia costiera pinetata e nelle aree retrodunali (lottizzazioni, campeggi, villaggi turistici, campeggi e parcheggi) o sull'arenile (stabilimenti balneari) con conseguente compromissione del sistema dunale, delle pinete dei tomboli, caratterizzate da scarsa rinnovazione e presenza di fitopatologie e incendi estivi, e delle zone umide relittuali e agroecosistemi delle pianure costiere;
- alterazione e frammentazione dei sistemi dunali a causa dell'azione combinata dell'elevato carico turistico (calpestio e sentieramento su dune), delle frequenti attività di pulizia degli arenili e dei fenomeni di erosione costiera;
- fenomeni di erosione costiera con rischio di perdita dell'integrità geomorfologica del sistema spiaggia-duna, in particolare del Tombolo della Feniglia (accentuati dalla vicinanza del porto turistico di Cala Galena) e della parte centrale e meridionale del Tombolo della Giannella.



panoramia del Monte Argentario, dei tomboli e della Laguna di Orbetello (foto © Andrea Borgia/WATDA)

DISCIPLINA D'USO

3.1 OBIETTIVI

a - Tutelare la permanenza e la riconoscibilità degli assetti paesaggistici del sistema costiero caratterizzato dalla continuità percettiva della costa sabbiosa con importanti complessi di pinete su duna (Tomboli di Vettorizzo, Giannella e Feniglia), interrotta dalle coste rocciose dell'Argentario e del piccolo Promontorio di Ansedonia, qualificate dalla presenza di falesie, cavità naturali, cale e isolotti; nonché dal sistema delle fortezze spagnole, delle torri di avvistamento, ville marittime e testimonianze etrusche (Tagliata di Ansedonia), che formano uno scenario costiero ricco di emergenze architettoniche e archeologiche di valore percettivo e identitario.

b - Salvaguardare integralmente il patrimonio territoriale della costa sabbiosa e lo stretto rapporto tra il sistema di dune fisse pinetate e le fasce costiere retrodunali e lagunari (Laguna di Orbetello, Lago di Burano).

c - Tutelare l'alto grado di panoramicità ed gli assetti figurativi espressi della costa alta rocciosa dell'Argentario contraddistinta da numerose insenature e scogliere (Cala Grande, Punta Avoltore, Punta Ciana e Capo d'Uomo) e coronata dal mosaico vegetazionale di macchia mediterranea, ganghe, nuclei di leccete e sugherete, a tratti interrotti dai terrazzamenti di coltivi ad oliveto e vigneto; nonché della costa rocciosa del promontorio di Ansedonia, ricco di macchia mediterranea e ganghe, per la singolare posizione di cerniera tra i Tomboli di Feniglia e Burano, che connolla il valore percettivo dell'area.

d - 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.

e - 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.

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

3.2 DIRETTIVE

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

a - Individuare gli ecosistemi della costa sabbiosa e rocciosa e delle zone umide evidenziandone le caratteristiche (con particolare riferimento agli habitat dunali e retrodunali, agli habitat rupestri costieri di interesse comunitario e/o regionale e alle specie vegetali e animali di interesse conservazionistico) di valore paesaggistico e naturalistico.

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 alterazione delle componenti valoriali del paesaggio costiero.

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 e infrastrutturale.

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.

Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:

e - Salvaguardare l'integrità paesaggistica dei Tomboli, preservandone il valore d'insieme e garantendo la conservazione dei sistemi dunali e retrodunali nelle loro componenti geomorfologiche, vegetazionali, ecosistemiche e paesaggistiche attraverso:

- il mantenimento della tipica sequenza dunale e dei naturali processi dinamici costieri;

- la conservazione integrale dello stretto rapporto tra il sistema di dune fisse pinetate o di dune mobili e le fasce costiere retrodunali e lagunari (Laguna di Orbetello, Lago di Burano);

- 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 ininterimento delle aree umide e i rimboschimenti su duna mobile;

- la corretta organizzazione della fruizione turistica, evitando l'installazione di strutture turistiche, i fenomeni di calpestio e sentieramento diffuso e 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 valori e vulnerabilità naturalistiche, paesaggistiche e morfologiche.

f - Garantire la conservazione delle coste rocciose dell'Argentario e di Cosa, salvaguardando le emergenze geomorfologiche (falesie, fenditure e cavità naturali, cale, e isolotti) e vegetazionali (macchie, ganghe ed habitat rupestri costieri di interesse regionale/comunitario) e le specie animali e vegetali di interesse conservazionistico, evitando la diffusione di specie aliene invasive. Sono fatti

3.3 PRESCRIZIONI

a - Non sono ammessi interventi che possano interferire con la tutela integrale del sistema dunale, con particolare riferimento a:

- 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 riqualificazione 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.

b - Nell'ambito delle attività di pulizia periodica degli arenili non è ammessa la collocazione del materiale organico spiaggiato direttamente sopra il sistema dunale ed 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). Sono altresì vietate le attività di pulizia degli arenili con mezzi meccanici nella fascia adiacente il fronte dunale al fine di non inescare/accentuare i fenomeni di scalzamento ed erosione del fronte dunale.

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. Nelle aree caratterizzate dalla presenza di fenomeni erosivi del sistema dunale, gli interventi di ripascimento finalizzati all'ampliamento degli arenili e "non" alla manutenzione stagionale del profilo esistente della spiaggia, precedente le mareggiate invernali, devono essere accompagnati da azioni volte a favorire il ripristino morfologico ed ecosistemico della duna.

d - Non sono ammessi interventi che direttamente o indirettamente possano compromettere la conservazione delle zone umide di importanza internazionale della Laguna di Orbetello e del Lago di Burano.

e - 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.

f - Non sono ammessi interventi che possano interferire con la tutela del sistema delle coste rocciose, con particolare riferimento alla conservazione delle falesie, cale e cavità marine, fatti salvi gli interventi di messa in sicurezza.

g - Non è ammesso alcun intervento che possa interferire con la conservazione degli habitat delle coste sabbiose e rocciose 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).

h - Non sono ammessi interventi che possano compromettere la conservazione dei sistemi forestali di valore naturalistico e paesaggistico (pinete costiere, formazioni forestali autoctone, quali leccete, nuclei di sughera, macchia mediterranea).

3.1 OBIETTIVI

3.2 DIRETTIVE

salvi gli interventi di messa in sicurezza.

g - Conservare le pinete litoranee dei Tomboli di Voloncinio, Giannella e Feni-
glia, per il loro valore paesaggistico, identitario e naturalistico, mediante una
gestione selvicolturale idonea, il controllo delle fitopatologie, degli incendi estivi,
dell'erosione costiera, la tutela delle falde acquifere dall'ingresso del cuneo
salino e la tutela della rinnovazione spontanea di pini su dune fisse ed impeden-
do ulteriori processi di artificializzazione.

h - Conservare e tutelare le formazioni forestali costiere autoctone o derivanti
da storici impianti, la loro continuità longitudinale alla linea di costa ed 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.).

i - Mantenere la continuità visiva tra la costa, la pianura bonificata e le aree
lagunari, evitando nuovi carichi insediativi al di fuori del territorio urbanizzato
degli insediamenti di Porto Ercole e Porto S. Stefano, contrastando espansioni
a bassa densità di natura turistico-residenziale sui versanti di costa rocciosa, e
assicurare la conservazione del patrimonio costiero di valore storico, identitario,
nonché delle relazioni figurative tra insediamenti costieri, emergenze architetto-
niche, naturalistiche e il mare.

l - Incentivare gli interventi alla riqualificazione paesaggistica geomorfologica e
naturalistica delle zone di criticità, anche attraverso l'eventuale delocalizzazio-
ne di manufatti, strutture e impianti ricadenti nelle aree di particolare valenza
paesaggistica, non compatibili con la conservazione dei valori e con la naturale
dinamica costiera, anche in riferimento ai campeggi interni alle pinete costiere,
interessanti sistemi dunali, o comunque localizzati in aree caratterizzate dalla
presenza di sistemi forestali di valore paesaggistico.

m - Individuare il livello di vulnerabilità delle componenti paesaggistiche (natu-
ralistiche, geomorfologiche) rispetto al quale definire le possibili soglie di soste-
nibilità della pressione antropica anche tenendo conto delle superfici di arenile
utilizzabili. Tale individuazione è finalizzata alla valutazione degli effetti cumu-
lativi complessivi delle previsioni e necessaria al mantenimento dell'integrità del
sistema costiero.

n - 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; mantenendo, altresì, l'articolazione delle discese a mare
localizzate tra le proprietà private.

o - Conservare e valorizzare la viabilità panoramica litoranea costituita dalla via
Aurelia, SP Giannella, strada di collegamento delle fortificazioni costiere, strada
panoramica dell'Argentario, al fine di preservare l'integrità percettiva degli ampi
scenari che da esse si aprono.

p - Prevedere opere volte all'attenuazione/integrazione degli effetti negativi

3.3 PRESCRIZIONI

delle aree umide e retrodunali. All'interno di tali formazioni non sono ammessi in-
terventi 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. o), o alterare l'equilibrio idrogeologico.

i - Non sono ammessi gli interventi che:

- compromettano gli elementi determinanti per la riconoscibilità dello skyline co-
stiero identitario degli insediamenti portuali di Porto Ercole e Porto S. Stefano e
dei Tomboli, quali profili consolidati nell'iconografia e nell'immagine collettiva e
nello skyline naturale della costa, individuati dal Piano e/o dagli strumenti della
pianificazione territoriale e urbanistica;

- modifichino i caratteri tipologici e architettonici di impianto storico del patrimonio
insediativo costiero e i caratteri connotativi del paesaggio litoraneo (emergenze
naturalistiche e paesaggistiche, manufatti di valore storico ed identitario, trama
viania storica, emergenze geomorfologiche);

- concorrano alla formazione di fronti urbani continui, o occludano i varchi e le vi-
suali 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;

- impediscano l'accessibilità all'arenile, alle aree pubbliche da cui si godono visuali
panoramiche e al mare, con particolare riferimento alle discese a mare sulla costa
rocciosa, localizzate tra le proprietà private.

l - 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 compor-
tare l'impegno di suolo non edificato a condizione che:

- siano riferiti all'adeguamento funzionale degli edifici o, nel caso delle strutture
ricettive turistico alberghiere esistenti, siano strettamente necessari al miglio-
ramento 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 su-
perficie coperta dalle strutture edilizie esistenti.

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

n - La realizzazione di nuove aree di sosta e parcheggio, anche attrezzate, non
diversamente localizzabili è ammessa a condizione che:

- siano poste al di fuori dei sistemi dunali,

- siano realizzate con materiali coerenti con il contesto paesaggistico

- non comportino:

- aumento di superficie impermeabile

- frammentazione degli habitat e interruzione dei corridoi di connessione eco-
logica, riconosciuti dal Piano;

- alterazione dei sistemi vegetali di valore paesaggistico e della loro continuità
morfologica;

3.1 OBIETTIVI

3.2 DIRETTIVE

sulla percezione dei contesti panoramici indotti dagli impianti legati alle di acquacoltura.

3.3 PRESCRIZIONI

- detrimento dell'integrità percettiva da e verso la costa e il mare.

- o - Non è ammessa la localizzazione di nuovi campeggi e villaggi turistici, così come l'ampliamento di quelli esistenti.
E' consentita la riqualificazione delle strutture esistenti, anche attraverso la realizzazione di nuove strutture di servizio, l'ampliamento delle strutture di servizio esistenti, a condizione che:
 - siano strettamente necessarie al miglioramento della qualità dell'offerta turistica;
 - non interessino le aree caratterizzate dalla presenza di dune anche mobili;
 - siano finalizzati a perseguire, attraverso la sostituzione/rimozione degli elementi incongrui, la massima coerenza e continuità con i valori paesaggistici, con particolare attenzione alla qualità progettuale e alla compatibilità degli interventi rispetto agli assetti geomorfologici e vegetazionali caratteristici della zona;
 - non comportino un incremento complessivamente maggiore del 5% della superficie coperta delle strutture di servizio esistenti.

p - 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, rinnovabili 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.

q - Non è ammessa la realizzazione di nuovi porti e approdi nei tratti di costa sabbiosa.

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

- siano privilegiati gli interventi volti al recupero e riuso del patrimonio portuale esistente,
- sia assicurata l'integrazione paesaggistica degli interventi con le specificità dei luoghi, con i caratteri storici e ambientali del sistema costiero, tenendo conto delle relazioni figurative e dimensionali con gli insediamenti a cui sono connessi;
- sia mantenuta l'accessibilità e la fruizione pubblica e la permanenza di funzioni tradizionali di servizio legate all'insediamento portuale favorendo le attività che preservano l'identità dei luoghi e la fruizione pubblica da parte delle comunità locali;
- gli interventi concorrano alla qualità del 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;

