



CITTÀ DI VIAREGGIO

**VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER CAMBIO
DESTINAZIONE D'USO AREA LIMITROFA A VIA DELLE DARSENE DA "ATTREZZATURE
DI INTERESSE GENERALE AP" A "VERDE SPORTIVO VS"**

RELAZIONE GENERALE

(art.32 L.R.T. n. 65/2014)

Sindaco

Assessore alla Pianificazione Strategica della Città

Dirigente Settore Opere Pubbliche e Pianificazione Urbanistica - R.P.

Garante della Comunicazione

Giorgio Del Ghingaro

Federico Pierucci

Silvia Fontani

Iva Pagni

Settore Opere Pubbliche e Pianificazione Urbanistica

Giulia Bernardini | Ilaria Conti

Eleonora Panettella | Lorenzo Spadaccini

Studi Geologici

Paolo Sani - Studio di Geologia Barsanti, Sani & Associati

Studi Ambientali

Elena Lanzi - *ENVIarea snc stp*

APPROVAZIONE

Dicembre 2023

Indice

1. Premessa.....	3
2. Quadro di riferimento legislativo e pianificatorio.....	3
3. L'ambito di riferimento e lo stato dei luoghi in variante al R.U.....	4
4. Quadro dei vincoli.....	8
4.1 Vincolo Paesaggistico.....	8
4.2 Vincolo idraulico.....	10
5. Verifica di conformità alla disciplina del PIT/PPR.....	12
6. La sostenibilità ambientale e la riqualificazione del verde.....	16
7. Partecipazione.....	17
8. Conclusioni.....	17
9. Allegati.....	18

1. Premessa

Il presente documento costituisce la relazione generale di approvazione della **Variante Semplificata al RU, per cambio di destinazione d'uso area limitrofa a via delle Darsene da "Attrezzature di interesse generale - AP" a "Verde sportivo - VS"**.

In particolare, si tratta di:

1. porzione di territorio interna al margine del territorio urbanizzato, compresa nell'UTOE 10 – Comparini e limitrofa al cavalcavia della via delle Darsene;
2. area ricadente all'interno della fascia di vincolo di cui all'art.136 del D.Lgs. n.42/2004, in particolare nella "zona comprendente l'area intercomunale costiera, la pineta di ponente e frange" D.M. 17/10/1985 – G.U. 185/1985;
3. ai sensi dell'art.30 L.R.T. n.65/2014 - "[...] **2. Sono definite varianti semplificate al piano operativo le varianti che hanno per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato. [...]**";
4. ai sensi dell'art.28bis L.R.T. n.65/2014 "**1. Le varianti disciplinate dal presente capo non sono soggette all'avvio del procedimento di cui all'articolo 17. [...]**";
5. ai sensi dell'art.22 della L.R.T. n.10/2010, al fine di determinare se l'attuazione della Variante possa produrre effetti significativi sull'ambiente e per conseguenza di stabilire la necessità di procedere, o meno, alla VAS, è stato necessario avviare preliminarmente il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS, limitato "ai soli effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti normativamente sovraordinati".

La variante individua gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni che, sulla base del PIT/PPR e della disciplina del Piano Strutturale vigente costituiscono la "parte" operativa del Regolamento Urbanistico per questa specifica porzione di territorio comunale.

2. Quadro di riferimento legislativo e pianificatorio

Con l'approvazione della nuova L.R.T. n.65/2014, la Regione Toscana ha complessivamente riformato le norme concernenti il "*Governo del Territorio*", rivedendo i contenuti della pianificazione comunale e riordinando i corrispondenti procedimenti ed adempimenti di natura tecnico-amministrativa che prefigurano, nel lungo termine la necessità di adeguare e rivedere complessivamente i contenuti del Piano Strutturale (P.S.), (perseguendo in particolare i nuovi principi stabiliti dalla stessa legge regionale anche in adeguamento al Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), e successivamente di formare ed elaborare il nuovo Piano Operativo (P.O.) comunale che a regime sostituirà il vigente R.U..

Il Comune di Viareggio è ad oggi dotato di:

- Piano Strutturale (P.S.), approvato con Delibera di C.C. n.27 del 29/06/2004, divenuto efficace a seguito della pubblicazione del relativo avviso sul B.U.R.T. n.32 del 11/08/2004;
- Regolamento Urbanistico (R.U.), approvato con Delibera di C.C. n.52 del 04/11/2019, divenuto efficace decorsi 30 giorni dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul B.U.R.T. n.51 del 18/12/2019.

Inoltre, con Delibera di Consiglio Comunale n. 48 del 25/09/2023 è stato approvato l'atto di rettifica di errori materiali e aggiornamento del quadro conoscitivo del vigente Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 21 della Legge Regionale Toscana n. 65/2014 e ss.mm.ii.;

L'Amministrazione Comunale intende, con una apposita Variante Semplificata al R.U., modificare la destinazione attuale dell'area interessata, e procedere con l'adeguamento e/o l'integrazione di previsioni in oggetto. Fermo restando quanto già esplicitato ai sensi degli artt.28bis e 30 della L.R.T. n.65/2014, alle varianti semplificate al R.U. si applicano le disposizioni di cui all'art. 32 della L.R.T. n.65/2014.

3. L'ambito di riferimento e lo stato dei luoghi in variante al R.U.

L'ambito interessato riguarda un'area interna al perimetro del territorio urbanizzato, compresa nell'UTOE 10 – Comparini e limitrofa al cavalcavia della via delle Darsene, avente superficie catastale indicativa di 41.500,00 mq.

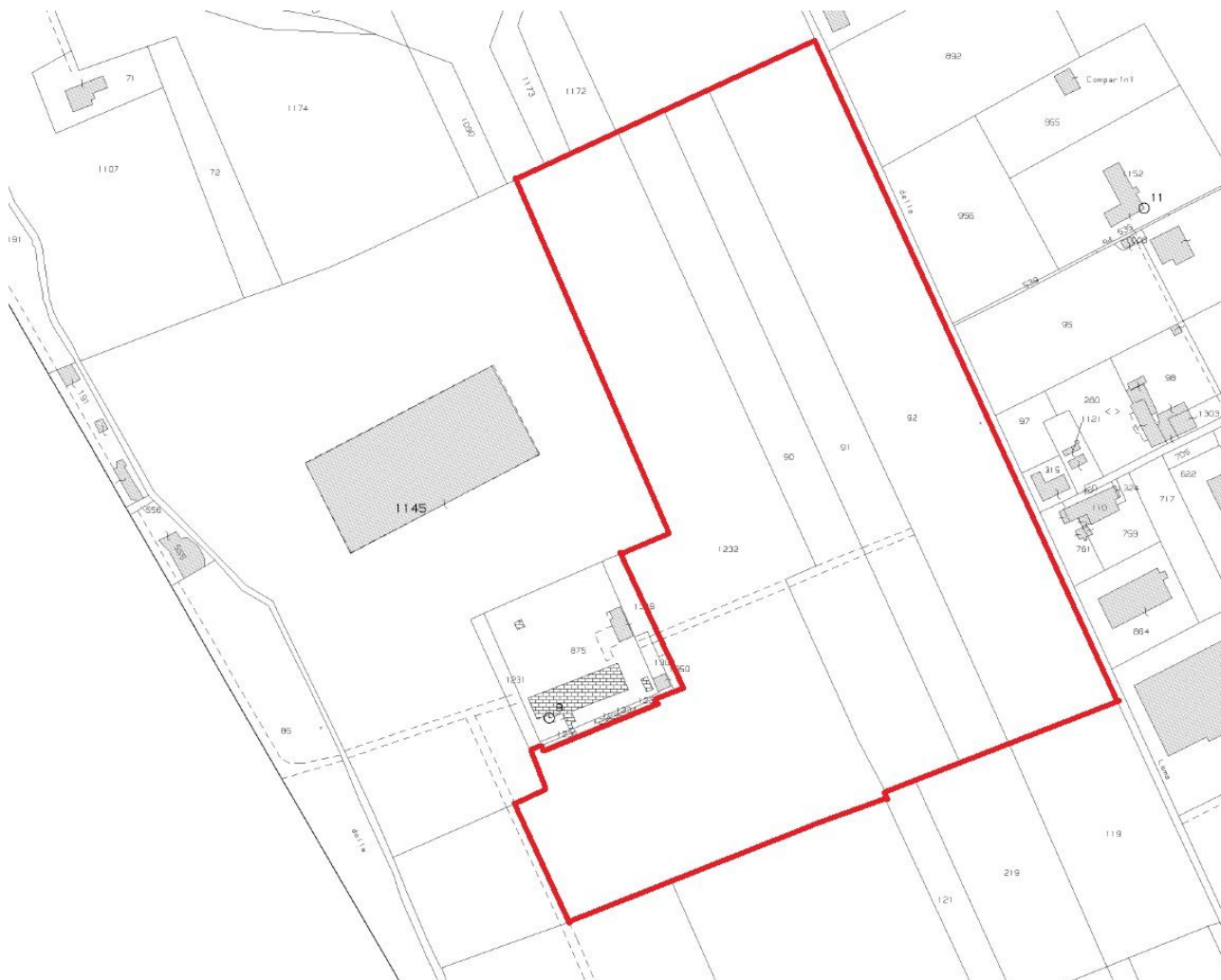


Fig.1 – Estratto da Catasto Foglio 30 part.90-91-92-1232

La Variante Semplificata al RU, per cambio di destinazione d'uso area limitrofa a via delle Darsene da "attrezzature di interesse generale AP" a "verde sportivo VS" è volta ad inquadrare meglio l'area, rispetto alle esigenze della collettività, sia in coerenza al tessuto edilizio limitrofo, sviluppando la disciplina di dettaglio per le azioni di trasformazione dell'area interessata, le funzioni ammesse e l'uso degli spazi aperti.

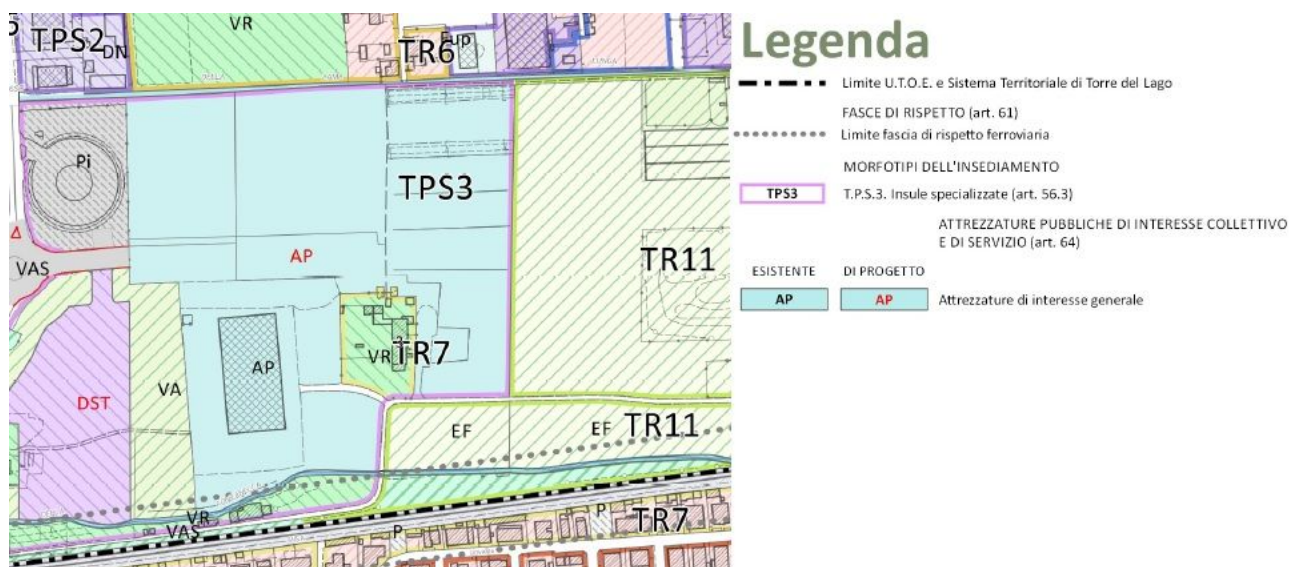


Fig.2 - Estratto Tav_c-1_Disciplinazione dei suoli

La disciplina per l'ambito territoriale del Regolamento Urbanistico compreso nell'UTOE 10 – Comparini, interna al margine del territorio urbanizzato, individua gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni che, sulla base del PIT/PPR vigente costituiscono la “parte” operativa del Regolamento Urbanistico. Questa specifica porzione di territorio comunale è collocata in una zona destinata in parte ad attrezzature di carattere generale e a verde attrezzato, in parte a campagna urbanizzata, in particolare:

- Morfotipo TPS3 “*Insule specializzate*”, art.56.3 delle NTA del R.U.
- Destinazione d'uso AP “*Attrezzature di interesse generale (di progetto)*”, art.64 delle NTA del R.U..

Con riferimento all'art.56.3 delle NTA del RU, “*Morfotipi tessuti della città produttiva e specialistica*” si ha che:

“[...] 3. **T.P.S.3– Insule specializzate:** Aree specializzate per grandi attrezzature, destinate all'insediamento di funzioni specialistiche e servizi di interesse locale e territoriale autonome e separate dal contesto urbano di riferimento.

Gli interventi edilizi ed urbanistici che interessano l'aspetto esteriore degli edifici o le aree di pertinenza degli edifici stessi nelle aree ricomprese nel morfotipo TPS3 devono rispettare le seguenti disposizioni:

a) le aree di pertinenza degli edifici interessati da interventi edilizi dovranno essere organizzate in modo da ridurre la frammentazione dei corpi di fabbrica addossando eventuali nuovi corpi di fabbrica agli edifici esistenti evitando così di occupare intensamente eventuali spazi aperti sistemati a verde o comunque permeabili; le recinzioni dovranno rispettare i caratteri tipici dell'attuale tessuto; tale disposizione dovrà essere articolata nel R.E.

b) le aree di pertinenza degli immobili dovranno essere dotate di alberature disposte lungo i confini a contatto con la viabilità.”.

Con riferimento all'art.64 delle NTA del RU, “*Attrezzature pubbliche, di interesse collettivo e di servizio*” si ha che:

“1. Sono definite attrezzature pubbliche e di interesse collettivo le aree e gli immobili che fanno parte del patrimonio di una amministrazione pubblica e sono utilizzati per finalità amministrative, culturali, ricreative e per l'erogazione di servizi pubblici sanitari e specifici. È sempre ammesso il miglioramento e adeguamento funzionale e/o strutturale degli immobili pubblici purché si rispettino sempre i parametri fissati dal successivo comma 7 lett. a) e b) e nel rispetto del P.S.

2. Ai fini del calcolo degli standard di legge sono assimilati alle attrezzature pubbliche le aree e gli immobili utilizzati da

enti pubblici, religiosi, associazioni private per attività culturali, religiose, sportive, ricreative, sanitarie, politiche, sociali e di interesse generale per la società e convenzionate con l'Amministrazione.

3. L'intervento sugli immobili e sulle aree di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione dovrà essere corredato da una documentazione fotografica dello stato dei luoghi, da un progetto planivolumetrico che definisca l'inserimento architettonico e ambientale, e dagli elaborati descrittivi delle soluzioni tecniche che si intendono adottare per assicurare la piena accessibilità degli spazi d'uso pubblico e l'utilizzo delle attrezzature e dei servizi da parte di tutti gli utenti, ivi compresi i disabili motori, uditivi e visivi, secondo i principi del "design for all".

4. Per i soggetti privati il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione che riconosca e disciplini l'uso pubblico delle attrezzature.

5. È fatto comunque obbligo osservare i seguenti criteri:

a) il progetto delle attrezzature di nuovo impianto o di ampliamento di quelle esistenti dovrà essere esteso all'intera area perimetrata nelle tavole grafiche e dovrà tener conto dell'inserimento urbanistico, ambientale e paesaggistico dei manufatti e degli immobili;

b) l'area di pertinenza non occupata da edifici o da percorsi, parcheggi, spazi di manovra, carico-scarico e simili dovrà essere sistemata a verde.

6. Nella tavola c1) – Disciplina dei suoli e degli insediamenti - il Regolamento urbanistico individua con apposita campitura le attrezzature distinguendole con le seguenti sigle in base alla loro funzione prevalente:

a) AP Attrezzature di interesse generale

b) AS1 Scuole dell'infanzia e scuole dell'obbligo

c) AS2 Scuole superiori e sedi universitarie, scuole di formazione e perfezionamento professionale, centri e poli scientifico – tecnologici

d) Fa Caserme e sedi forze dell'ordine

e) Fas Attività sociali, culturali

f) Fc Cimiteri

g) Fch Chiese ed altri edifici di culto

h) Fct Cinema, Teatri, Teatri all'aperto

i) Fh Presidi sanitari, case di cura, centri medici

j) Fm Mercati coperti e aree mercatali

k) Fmu Musei, gallerie, pinacoteche, biblioteche

l) Fs Stazioni ferroviarie

m) Ft Aree per impianti tecnologici

n) Fup Uffici pubblici (Uffici comunali - uffici di società partecipate comunali – uffici di altri enti locali – uffici statali – uffici finanziari – uffici giudiziari – uffici postali-)

7. Alle successive tipologie di attrezzature, sia di nuovo impianto che relativamente agli ampliamenti dell'esistente:

a) AP Attrezzature di interesse generale

b) Fa Caserme e sedi forze dell'ordine

c) Fas Attività sociali, culturali

d) Fch Chiese ed altri edifici di culto

e) Fct Cinema, Teatri, Teatri all'aperto

f) Fh Presidi sanitari, case di cura, centri medici

g) Fm Mercati coperti e aree mercatali

h) Fmu Musei, gallerie, pinacoteche, biblioteche

i) Ft Aree per impianti tecnologici

j) Fup Uffici pubblici (Uffici comunali - uffici di società partecipate comunali – uffici di altri enti locali – uffici statali – uffici finanziari – uffici giudiziari – uffici postali)

k) Fs Stazioni ferroviarie

si applicano i seguenti parametri:

a) IT- Indice territoriale massimo – pari a quello stabilito per la corrispondente Utoe come disciplinato dal Piano Strutturale. All'esterno dell'UTOE è ammesso un It massimo di 1mc/mc;

b) Hmax – 10 ml ad esclusione degli elementi puntuali (campanili, attrezzature tecnologiche, ecc.) che potranno raggiungere i limiti definiti dall'art. 77 del Piano strutturale;

c) alle restanti tipologie di attrezzature laddove non esplicitamente indicate si applicano le disposizioni derivanti dalle vigenti normative di settore nel rispetto dei parametri del P.S.

8. Le sigle in nero si riferiscono alle attrezzature esistenti e quelle in rosso alle attrezzature di progetto.

9. All'interno dell'area di trasformazione "9_2.01 – Stazione Centrale-via della Gronda", di cui all'allegato d1, ubicata a monte della stazione ferroviaria e direttamente servita dalla viabilità di distribuzione primaria di cui all'art.59, è prevista la realizzazione di un nodo d'interscambio modale gomma-ferro (hub), comprendente il terminal delle autolinee urbane ed extraurbane, un parcheggio scambiatore e postazioni dedicate al car e bike sharing, collegati alla stazione ferroviaria di Viareggio attraverso il sottopasso ciclopedonale esistente di Via Aurelia nord, eventualmente prolungato al di là della strada. La definizione delle caratteristiche funzionali del nodo è demandata al Piano attuativo d'iniziativa pubblica relativo all'intera area di trasformazione. Si rimanda al contenuto della scheda norma per le precise discipline previste.

10. Per l'area Fm relativa al mercato di Piazza Cavour è ammessa la predisposizione di specifico progetto di riqualificazione delle attrezzature e delle volumetrie atte a razionalizzare gli spazi mercatali e commerciali. Tale progetto, di concerto con la Soprintendenza, potrà riarticolare l'attuale assetto dei loggiati e delle volumetrie.

11. Nell'area cimiteriale di Torre del Lago è ammessa la realizzazione del cimitero comunale degli animali.

12. Il R.U. individua sulle tavole c1) con la sigla CT i cinema e i teatri privati per i quali sono ammessi gli interventi consentiti per le aree Fct senza mutamento della destinazione di struttura ricreativa culturale. Il Piano attuativo della passeggiata definirà le discipline inerenti i cinema e teatri esistenti; nelle more di formazione di tale piano attuativo è prescritto il mantenimento della destinazione d'uso di struttura ricreativa culturale."

Fermo restando il rispetto delle disposizioni e della disciplina (statutaria e strategica) del P.S. vigente, la Variante Semplificata al R.U. si sostanzia mediante la formulazione di una proposta di modifica puntuale di alcuni elaborati grafici di piano, con particolare riguardo alle cartografie di quadro propositivo e alle conseguenti previsioni urbanistiche in esse contenute.

In particolare, la Variante Semplificata al R.U. vigente interessa (si veda per maggiori informazioni gli elaborati della suddetta variante) la modifica puntuale di una porzione di territorio rappresentata nelle Tavole c.1.12 e c.1.13 "Disciplina dei suoli e degli insediamenti" mediante la modifica della retinatura relativa all'area interessata che passerà da "Aree di interesse generale – AP" a "Verde sportivo – VS".

Non di meno, visto il contesto, è importante mantenere come obiettivo per nuovi interventi il miglioramento delle previsioni per le "Aree a verde" nella porzione di area oggetto di intervento, mediante la progettazione dello spazio aperto e la contestuale inclusione delle previsioni già esistenti.

4. Quadro dei vincoli

4.1 Vincolo Paesaggistico

L'area oggetto della variante ricade nella "zona comprendente l'area intercomunale costiera, la pineta di ponente e frange" ai sensi del D.M. 17/10/1985 e del G.U. 185/1989.



Fig.3 - Estratto Tav_b6 - Beni Architettonici e Beni Paesaggistici art.136 D.Lgs. n.42/2004

In particolare si evidenzia che l'area interessata dalla variante è compresa nel perimetro del vincolo delle aree di notevole interesse pubblico, come riportato in figura di seguito.

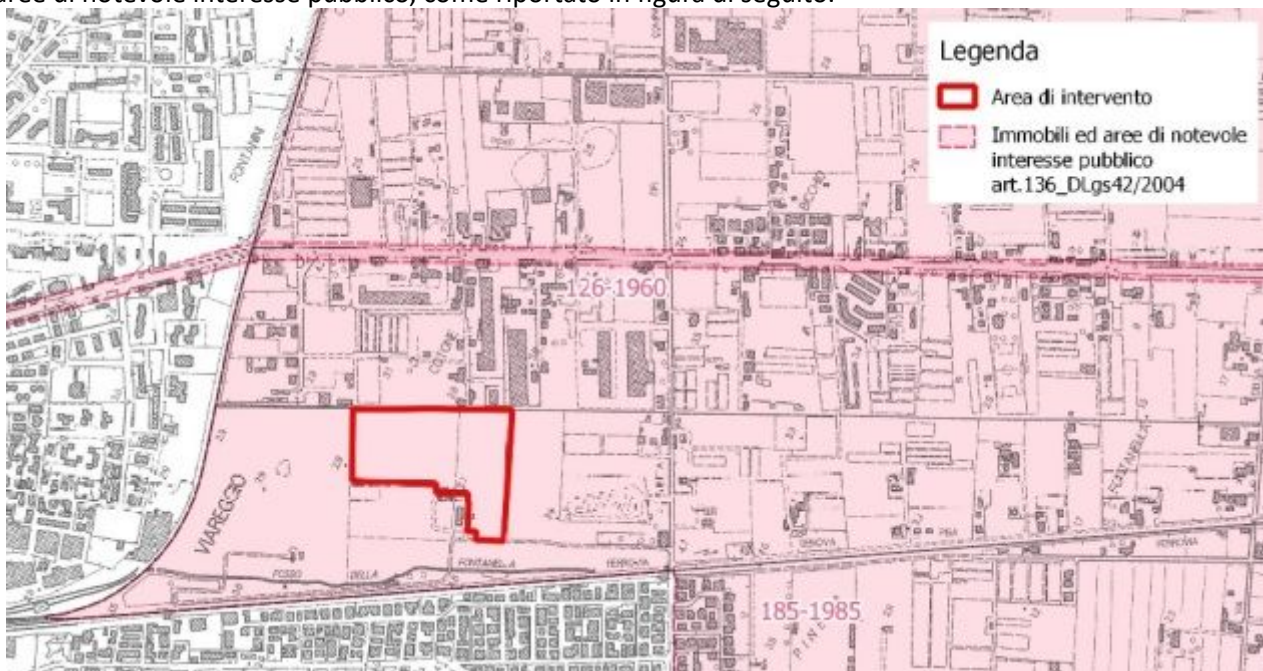


Fig.4 - Estratto da Geoscopio - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

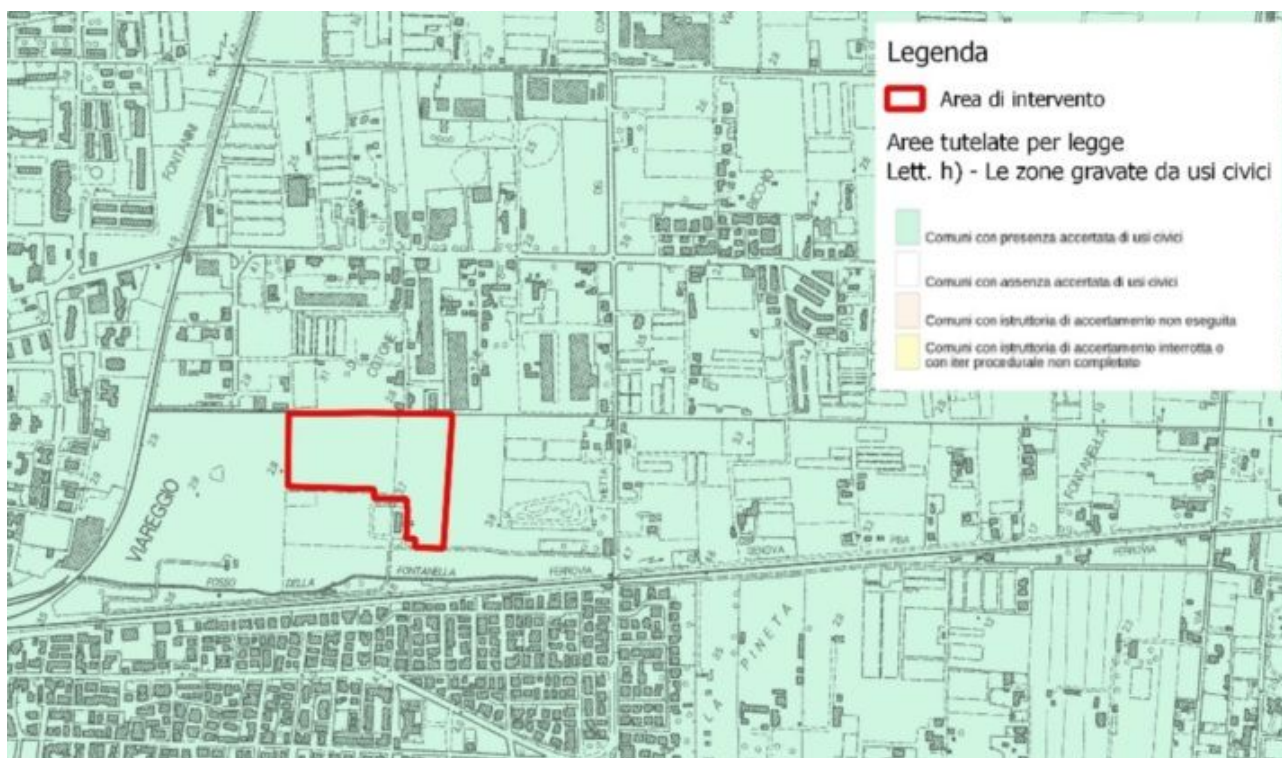


Fig.5 - Aree tutelate per legge – Lettera h) – Usi civici

Ai sensi del D.Lgs. n.42/2004, PARTE TERZA - Beni paesaggistici, TITOLO I - Tutela e valorizzazione, Capo II - Individuazione dei beni paesaggistici, Art.136 *“Immobili ed aree di notevole interesse pubblico”*, segue che:

“1. Sono soggetti alle disposizioni di questo Titolo per il loro notevole interesse pubblico:

- a) le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale o di singolarità geologica;
- b) le ville, i giardini e i parchi, non tutelati dalle disposizioni della Parte seconda del presente codice, che si distinguono per la loro non comune bellezza;
- c) i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale;
- d) *le bellezze panoramiche considerate come quadri e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.”*

In particolare nelle N.T.A. del R.U. all’art.52, si legge quanto di seguito riportato:

“1. Il R.U. disciplina la gestione del patrimonio edilizio esistente e le trasformazioni urbanistico-edilizie perseguendo gli obiettivi di tutela del paesaggio definiti dal Piano Strutturale e dal Piano Paesaggistico Regionale PIT-PPR.

2. La disciplina del Piano Strutturale relativa alle Invarianti Strutturali dello Statuto dei Luoghi trova attuazione nel TITOLO II delle presenti norme.

3. In continuità con quanto disciplinato al precedente art.13 il R.U. definisce nel presente CAPO le specifiche disposizioni di carattere paesaggistico a cui dovranno essere sottoposti gli interventi edilizi e urbanistici sulla base dell’appartenenza di ciascuna area di intervento ad uno specifico tessuto urbanistico del morfotipo dell’insediamento. Gli interventi edilizi dovranno inoltre rispettare la disciplina del Piano del Colore vigente che integra le previsioni del morfotipo di appartenenza le quali, in caso di contrasto, prevalgono sul Piano del Colore.

4. Per le aree di trasformazione urbanistica si rimanda alle specifiche discipline di carattere paesaggistico dettagliate in ciascuna Scheda Norma di cui all’allegato d1) alle presenti norme.

5. *Le norme del presente CAPO dettano limitazioni e eccezioni che prevalgono, qualora in contrasto, sulle norme relative alle categorie di intervento, alle classificazioni degli edifici e alle zone urbanistiche.*

Nella Regione Toscana è vigente il Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) approvato mediante D.C.R. n.72 del 24 luglio 2007, la cui disciplina è stata integrata dalla disciplina paesaggistica approvata con D.C.R. n.37 del 27 marzo 2015. In particolare, nel Documento di Assoggettabilità a VAS, è stata valutata la coerenza della Variante rispetto alla strategia di Piano e alla disciplina delle Invarianti strutturali riferite all'Ambito di paesaggio di riferimento (Ambito di paesaggio n.2 – "Versilia e costa apuana"), a cui si rimanda per completezza.

4.2 Vincolo idraulico

Come evidenziato in figura di seguito, l'area di intervento non ricade all'interno della perimetrazione del vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 30 dicembre 1923, n.3267, con successivo "Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani - Testo Coordinato, aggiornato alla legge 25 luglio 1952, n.991".



Fig.6 - Vincolo idrogeologico (Fonte: GEOscopio Regione Toscana)

Per quanto concerne la pericolosità da alluvione secondo il "Piano di bacino del fiume Serchio, stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) – Variante generale funzionale all'adeguamento del PAI del fiume Serchio al Piano di gestione del rischio di alluvioni del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale", ai sensi della Direttiva 2007/60 CE e del D.Lgs n.49/2010, l'area oggetto di Variante ricade interamente nella classe P1 (aree a pericolosità da alluvione bassa), come di seguito mostra la cartografia.

L'area di variante ricade in classe di pericolosità I2 (media) del RU, corrispondente alla classe P1 (bassa del PGRA) e P1 (alluvioni rare) del regolamento 5R/2020.

Per tali condizioni di pericolosità idraulica tanto la normativa regionale quanto la disciplina dell'Autorità di Bacino Distrettuale non dettano prescrizioni alle trasformazioni edilizio-urbanistiche.

Nelle aree P1 sono quindi consentiti gli interventi previsti dagli strumenti urbanistici garantendo il rispetto delle condizioni di mitigazione e gestione del rischio idraulico.

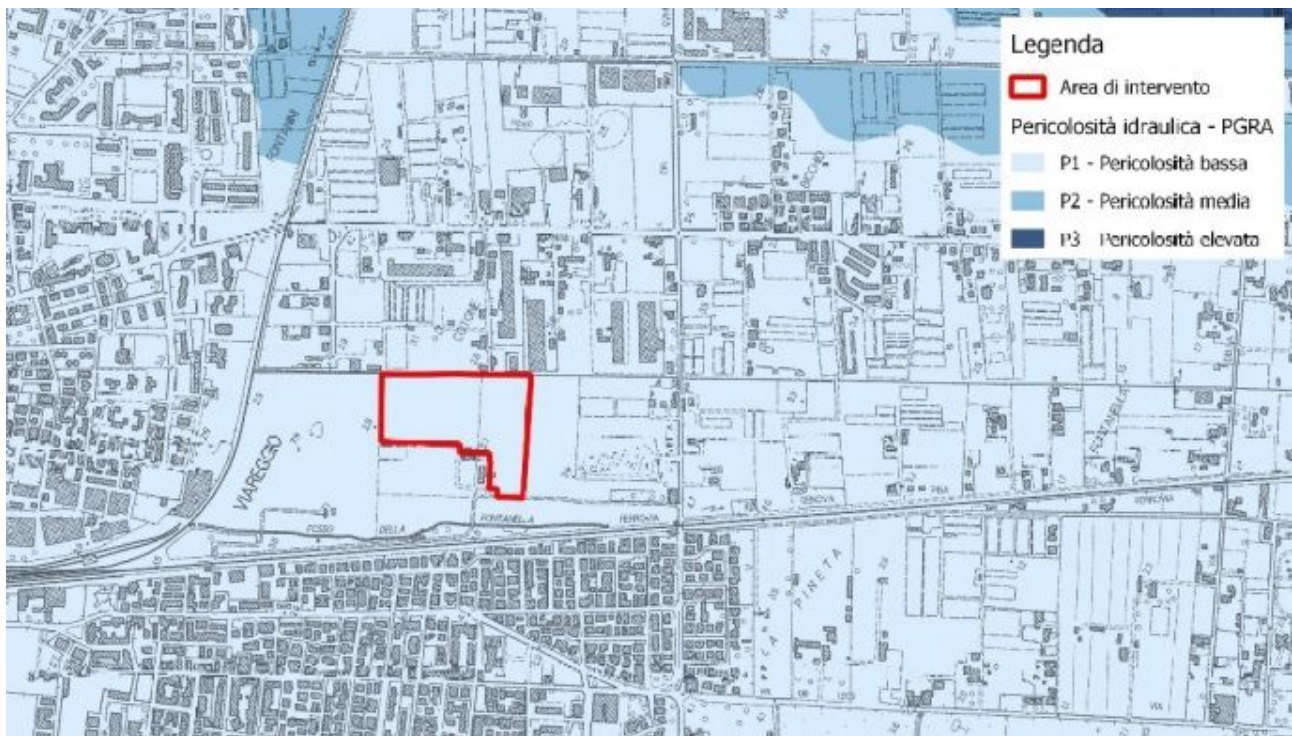


Fig.7 - Pericolosità idraulica area di intervento (Fonte: PGRA - AdB Serchio)

5. Verifica di conformità alla disciplina del PIT/PPR

A seguito della pubblicazione della Delibera di Consiglio Comunale n.46 del 25/09/2023 avente ad oggetto l'approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni pervenute in fase di adozione, è stata richiesta la convocazione della Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del PIT/PPR, così come indicato all'art. 4, c. 2, dell'Accordo ai sensi dell'art. 31, c. 1, della L.R. n. 65/2014 tra MiBACT e Regione Toscana.

L'area oggetto di variante, infatti, è interessata dal livello di tutela rappresentato dai vincoli di cui all'art. 136 del D. Lgs. n. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), "Immobili e aree di notevole interesse pubblico". L'area è ricompresa entro il perimetro del seguente decreto:

- la zona comprendente l'area intercomunale costiera, la pineta di ponente e frange, la tenuta già Giomi e l'area ex "Albergo Oceano", ricadenti nei comuni di Pisa, Vecchiano, S. Giuliano Terme, Massarosa, Viareggio e Camaiore, D. M. 17/10/1985, Gazzetta Ufficiale 185 del 1985, codice regionale 9000337.

Le azioni della variante puntuale al regolamento urbanistico risultano coerenti con gli aspetti del PIT/PPR ritenuti pertinenti all'area di intervento. Difatti, al fine di valutare la compatibilità dalla variante con la disciplina del PIT-PPR, è stata costruita una matrice, riportata nel seguito, con la finalità di valutare sinteticamente il perseguimento degli obiettivi previsti, l'attuazione delle direttive e il rispetto delle prescrizioni e delle prescrizioni d'uso del PIT-PPR. Per quanto sopra, la matrice è stata costruita considerando i soli aspetti pertinenti all'area di intervento. In allegato alla presente relazione sono riportati gli elaborati del PIT-PPR utilizzati per l'elaborazione della matrice.

Scheda ambito 02 – Versilia e costa apuana

Sezione 5 – Indirizzi per le politiche

Indirizzo	Verifica
<p>6. <i>Nelle aree riferibili ai sistemi della Costa, della Pianura e fondovalle al fine di riqualificare il territorio della piana, tutelarne i valori naturalistici e aumentarne i livelli di permeabilità ecologica e visuale è opportuno:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>favorire iniziative e programmi volti a salvaguardare e riqualificare gli spazi inedificati esistenti e le visuali che si aprono verso la piana e i versanti Apuani;</i> • <i>[...]</i> 	<p>Le azioni previste dalla variante (cambio di destinazione d'uso) non andranno ad incidere in maniera significativa né sulla permeabilità ecologica a livello di area vasta né sulle visuali panoramiche che si aprono verso l'esterno dell'area interessata. La Variante non prefigura una alterazione dei caratteri idrogeomorfologici a livello di area vasta, ma contempla esclusivamente un intervento di cambio di destinazione d'uso.</p>

Beni paesaggistici ex art. 136 D. Lgs. n. 42/2004 – Disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico

D.M. 17/10/1985 – G.U. 185 del 1985, codice regionale 9000337 - La zona comprendente l'area intercomunale costiera, la pineta di ponente e frange, la tenuta già Giomi e l'area ex "Albergo Oceano", ricadenti nei comuni di Pisa, Vecchiano, S. Giuliano Terme, Massarosa, Viareggio e Camaiore

Elaborato 3B, sez. 4 del PIT-PPR

Obiettivo, direttiva, prescrizione	Verifica
<p><i>Obiettivo 1.a.3.</i> Tutelare il sistema idrografico naturale costituito dai fiumi Serchio e Arno, da numerosi corsi d'acqua minori, dal lago di Massaciuccoli e dal sistema delle aree umide ad esso strettamente connesse.</p>	<p>La Variante non prefigura una alterazione dei caratteri idrogeomorfologici a livello di area vasta, ma contempla esclusivamente un intervento di cambio di destinazione d'uso. L'obiettivo del PIT/PPR è pertanto perseguito.</p>
<p><i>Obiettivo 3.a.14.</i> Tutelare e recuperare i paesaggi agrari e le loro componenti strutturanti al fine di assicurarne il mantenimento dell'identità storica.</p> <p><i>Obiettivo 3.a.15.</i> Tutelare il patrimonio rurale sparso o aggregato di valore storico-tipologico nonché e relazioni spaziali-funzionali con le aree e gli spazi pertinenziali.</p>	<p>La Variante non altera il rapporto storico e percettivo tra gli ecosistemi forestali, agrosistemici e gli insediamenti storici esistenti. La Variante, avendo ad oggetto esclusivamente un cambio di destinazione d'uso, non è tale da influire negativamente sugli obiettivi di mantenimento delle attività agricole e degli agrosistemi che forniscono i caratteri identitari, ambientali e paesaggistici del territorio rurale di riferimento in quanto l'area di intervento, di fatto a carattere intercluso, non presenta di fatto più caratteri ecosistemici di rilievo né caratteristiche atte a renderla utilizzabile per fini agricoli. L'obiettivo del PIT/PPR è pertanto perseguito.</p>
<p><i>Obiettivo 4.a.1.</i> Salvaguardare e valorizzare le visuali panoramiche che si aprono dalle principali infrastrutture viarie e ferroviarie verso le aree rurali interne ed esterne al Parco Regionale di Migliarino, San Rossore e Massaciuccoli, verso la costa, il mare, i rilievi apuani e i Monti Pisani.</p>	<p>Le azioni previste dalla variante (cambio di destinazione d'uso) non andranno ad incidere in maniera significativa sulle visuali panoramiche che si aprono verso l'esterno dell'area interessata. L'obiettivo del PIT/PPR è pertanto perseguito.</p>
<p><i>Direttiva 3.b.4:</i> Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> • [...] • privilegiare e incentivare il mantenimento di funzioni pubbliche e/o di interesse pubblico negli spazi 	<p>La Variante prevede il cambio di destinazione d'uso da attrezzature di interesse generale a verde sportivo. La sua finalità è pertanto quella di destinare l'area di interesse a funzioni di interesse pubblico che permettano, grazie ad una maggiore fruizione dell'area, la</p>

Obiettivo, direttiva, prescrizione	Verifica
<p>urbani (luoghi identitari) anche al fine di garantirne la fruizione collettiva alle comunità locali;</p> <ul style="list-style-type: none"> • [...] • non compromettere la qualità estetico-percettiva delle visuali da e verso la “città storica”, con particolare attenzione alla salvaguardia e valorizzazione degli spazi pubblici e dei viali di accesso, assicurando la tutela dei varchi visuali inedificati esistenti; • [...] • garantire qualità insediativa anche attraverso un’articolazione equilibrata tra costruito e spazi aperti ivi compresi quelli di fruizione collettiva; • [...] 	<p>riqualificazione di una zona che ha da tempo perso connotati ecosistemici di rilievo, senza tuttavia compromettere la qualità delle visuali, permettendo inoltre una migliore integrazione della stessa con il tessuto urbano esistente. La direttiva del PIT-PPR è pertanto attuata.</p>
<p><i>Direttiva 3.b.7:</i> Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> • [...] • privilegiare e incentivare il mantenimento di funzioni pubbliche e/o di interesse pubblico negli spazi urbani (luoghi identitari); • [...] 	<p>La Variante prevede il cambio di destinazione d’uso da attrezzature di interesse generale a verde sportivo. La sua finalità è pertanto quella di destinare l’area di interesse a funzioni di interesse pubblico che permettano, grazie ad una maggiore fruizione dell’area e ad una diversificazione dell’offerta ricreativa, la riqualificazione di una zona che ha da tempo perso connotati ecosistemici di rilievo, senza tuttavia compromettere la qualità delle visuali e mantenendo i caratteri paesaggistici del contesto. La direttiva del PIT-PPR è pertanto attuata.</p>
<p><i>Prescrizione 3.c.2:</i> Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> • [...] • siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali e panorami, skylines); • [...] 	<p>Le modifiche apportate dalla variante urbanistica, consistenti esclusivamente nel cambio di destinazione d’uso dell’area, non andranno ad incidere in maniera significativa sulle visuali e sui coni ottici. La prescrizione del PIT-PPR è rispettata.</p>

La Conferenza Paesaggistica si è svolta in data 21/11/2023, e con nota prot.107804 del 29/11/2023 è stato registrato agli atti il verbale a chiusura della stessa con il seguente parere:

“La Conferenza verifica che il quadro vincolistico resta immutato rispetto a quello analizzato in sede di conformazione del R.U. per l’ambito oggetto di variante.

La Conferenza a seguito dell’istruttoria condotta relativa alla documentazione oggetto di variante, verifica la sussistenza di sufficienti profili di conformità rispetto alla Disciplina del PIT-PPR..”

6. La sostenibilità ambientale e la riqualificazione del verde

La proposta di variante in oggetto persegue la sostenibilità ambientale e l'interazione con l'ambiente in modo da mantenere a lungo termine una buona qualità delle risorse impiegate.

In sede di nuovi interventi che possono prevedere forme di approvvigionamento idrico risulterà importante la preliminare verifica della compatibilità del bilancio complessivo dei consumi idrici. Ai fini della riduzione dell'impatto sulla risorsa idrica, sono da privilegiare, ove possibile, scelte volte al riutilizzo delle acque meteoriche di dilavamento delle coperture, destinandole ad usi non pregiati.

Per gli interventi che possano comportare incremento di produzione di reflui in zona servita dalla pubblica fognatura sarà necessario provvedere al relativo allaccio e tutti gli interventi sulla rete fognaria dovranno evitare gli effetti negativi dovuti all'infiltrazione delle acque reflue sia sulla stabilità del terreno sia sulla qualità delle acque di falda.

Le scelte progettuali e tecniche dovranno garantire l'adeguato rispetto del clima acustico garantendo la coerenza con il Piano di Classificazione Acustica comunale.

Nell'ambito dell'articolazione planimetrica delle strutture di servizio, l'illuminazione dovrà essere caratterizzata da scelte tecniche finalizzate a raggiungere maggiori livelli di sostenibilità, sia in termini di inquinamento luminoso che di consumi energetici; in tal senso, in tutta l'area interessata dalla proposta progettuale, comprese le aree di raccordo, dovrà essere privilegiato l'utilizzo di apparecchi illuminanti con lampade ad alta efficienza energetica di tipo LED. Inoltre, in relazione all'uso efficiente delle risorse energetiche dovranno essere previste apposite soluzioni tecnologiche per gli impianti, quali i sistemi di recupero ad alta efficienza e produzione di energia termica con pompe di calore a basse temperature.

Al fine di migliorare la qualità degli interventi ed indirizzare la proposta di progetto verso un livello adeguato di resilienza, interconnessione con i sistemi di connessione e qualità ecologica, anche nel rispetto delle prescrizioni del PIT, qualsiasi tipo di intervento sul sistema del verde dovrà essere in continuità con la parte a verde pubblico in modo da garantire un adeguato livello di connettività ecologica.

Nella scelta delle specie per gli interventi sarà privilegiata la messa a dimora di specie autoctone, arboree e arbustive locali, promuovendo la propagazione delle specie spontanee rinvenute nelle aree naturali limitrofe.

Nell'ambito della progettazione delle aree a prato, potrebbero essere impiantate specie erbacee e arbusti, connotate da buone caratteristiche di adattamento.

Per le valutazioni geologiche specifiche in merito, si rimanda per completezza a quanto riportato nell'elaborato della Relazione di Fattibilità Geologica.

7. Partecipazione

Per quanto riguarda la partecipazione, ai sensi dell'art. 36 della L.R.T. n. 65/2014 si è provveduto ad informare la cittadinanza dell'adozione della variante in oggetto, avvenuta con Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 19/07/2023, della quale è stata data comunicazione con pubblicazione sul B.U.R.T. parte II n. 31 del 02/08/2023, mediante avviso pubblicato sul sito istituzionale, in particolare sulla pagina web del Garante dell'Informazione e della Partecipazione.

8. Conclusioni

La presente *Variante Semplificata al RU, per cambio di destinazione d'uso area limitrofa a via delle Darsene da "Attrezzature di interesse generale - AP" a "Verde sportivo - VS"* è volta ad inquadrare meglio l'area rispetto alle esigenze della collettività, in coerenza al tessuto edilizio limitrofo, sviluppando la disciplina di dettaglio per le azioni di trasformazione dell'area interessata, le funzioni ammesse e l'uso degli spazi aperti.

Visto l'esito della Conferenza Paesaggistica

La variante in oggetto rientra nell'ambito delle varianti semplificate, art. 30 della L.R. n. 65/2014, e segue il procedimento per adozione e successiva approvazione previsto dall'art. 32 della L.R. n. 65/2014.

Dal momento che la variante in oggetto rientra tra quelle indicate all'art. 4, c.2, dell'Accordo tra MiBACT e Regione Toscana secondo l'art. 31, c.1, della L.R. n. 65/2014, ossia "*varianti agli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica già conformati che interessino Beni paesaggistici, non ascrivibili alla categoria di variante generale ai sensi della L.R. n. 65/2014*", la stessa è stata sottoposta alla Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del PIT-PPR.

Visto l'esito della Conferenza Paesaggistica e di tutto l'iter procedimentale, si propone di procedere all'approvazione della Variante semplificata al Regolamento Urbanistico che interessa l'area interna al perimetro del territorio urbanizzato, compresa nell'UTOE 10 – Comparini e adiacente al cavalcavia della via delle Darsene.

9. Allegati

Di seguito si riportano gli estratti della Disciplina del PIT/PPR cui è stato fatto riferimento per le verifiche di cui al paragrafo 5, in particolare:

- Scheda d'ambito 02 – Versilia e costa apuana. Estratto "Indirizzi per le politiche";
- Elaborato 3B Sezione 4: Elementi identificativi, identificazione dei valori e valutazione della loro permanenza-trasformazione, disciplina d'uso articolata in Indirizzi, Direttive e Prescrizioni d'uso.



ambito **02**

versilia e costa apuana

Indirizzi per le politiche

5 indirizzi per le politiche

Nelle aree riferibili ai sistemi della Collina, Montagna e Dorsale (vedi la cartografia dei sistemi morfogenetici)

1. nei sistemi morfogenetici della Montagna calcarea e della Collina calcarea, è necessario indirizzare gli interventi in modo da:
 - proteggere gli acquiferi profondi strategici;
 - garantire la conservazione del patrimonio carsico ipogeo (anche implementandone il censimento attraverso procedure di accertamento di eventuali nuove strutture carsiche emerse a seguito delle attività estrattive);
 - regimare i flussi liquidi e solidi dei corsi d'acqua drenanti i bacini estrattivi al fine di contenere il rischio idraulico dei sistemi di Alta Pianura, Fondovalle, e delle Depressioni retrodunali.
 2. favorire il miglioramento dei livelli di compatibilità ambientale e paesaggistica per le attività estrattive delle Alpi Apuane, con particolare riferimento alle cave collocate sui crinali o in posizione di elevata visibilità dalla costa e dai centri storici;
 3. porre in essere azioni volte a migliorare la sostenibilità delle attività estrattive per le comunità locali, promuovendo la valorizzazione dei siti e beni, connessi all'attività estrattiva, di rilevante testimonianza storica, in considerazione del valore economico, sociale e culturale che l'attività di estrazione e lavorazione del marmo può rappresentare anche dal punto di vista identitario;
 4. al fine di garantire la stabilità dei versanti collinari è necessario indirizzare i processi di infrastrutturazione verso un'attenta progettazione degli interventi sulla viabilità, con specifica attenzione alla viabilità minore e agli eventuali rischi idrogeologici connessi alla sua realizzazione;
 5. al fine di salvaguardare gli elevati valori identitari, paesistici, ecologici dei paesaggi montani e collinari, occorre:
 - contrastare, anche attraverso forme di sostegno economico, i fenomeni di spopolamento delle valli interne e di abbandono del relativo territorio, favorendo il recupero dei centri abitati in chiave multi-funzionale
- (abitativa, produttiva, di servizio e ospitalità) e il riuso del patrimonio abitativo esistente, sviluppando forme di integrazione con le attività agro-silvo-pastorali (rete di ospitalità diffusa, agriturismi, ecc.), potenziando l'offerta di servizi alle persone e alle aziende agricole;
- favorire il mantenimento degli ambienti agro-silvo-pastorali, con particolare riferimento all'alto bacino dei fiumi Versilia, Camaiole e Turrite Cava, ove ancora persistono attività agricole montane (versanti circostanti Stazzema, Pomezana, Farnocchia, Retignano, Levigliani, Casoli, Palagnana ecc.) e importanti ambienti pascolivi (sistema M.te Matanna - M.te Prana; prati del M.te Croce; prati del Puntato). Tale indirizzo è perseguibile anche nella fascia costiera dei rilievi apuani, con priorità per i tessuti dell'oliveto e del vigneto terrazzato di elevato valore storico-testimoniale e percettivo (vigneti del Candia, oliveti delle colline marittime di Pietrasanta, Camaiole, Massarosa);
 - favorire il recupero della coltura del castagneto da frutto;
 - prevedere interventi rivolti ad assicurare una densità faunistica sostenibile, con particolare riferimento agli ungulati, al fine di prevenire i danni alle colture arboree in fase di impianto, ai boschi in rinnovazione, alle produzioni agrarie, ed a mantenere la biodiversità negli ambienti forestali;
 - promuovere la tutela e la valorizzazione del patrimonio storico-architettonico delle colline versiliesi costituito dalle testimonianze del sistema di difesa quali borghi fortificati, castelli, torri.

Nelle aree riferibili ai sistemi della Costa, della Pianura e fondovalle (vedi la cartografia dei sistemi morfogenetici):

6. al fine di riqualificare il territorio della piana, tutelarne i valori naturalistici e aumentarne i livelli di permeabilità ecologica e visuale è opportuno:
 - favorire iniziative e programmi volti a salvaguardare e riqualificare gli spazi ineditati esistenti (aree agricole, incolti, boschetti), i relittuali elementi di connessione e permeabilità ecologica (aree agricole, pinete in ambito urbano, boschi relittuali), e le visuali che si aprono verso la piana e i versanti Apuani;
 - evitare ulteriori processi di saldatura delle conurbazioni lineari che vanno dai centri storici pedecollinari lungo l'asse della via Sarzanese-Aurelia;
 - evitare ulteriori inserimenti di infrastrutture, volumi e attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al tessuto urbano e, nel caso delle strade di grande comunicazione già esistenti, come l'autostrada A11, garantire che i nuovi interventi non ne accentuino l'effetto barriera sia dal punto di vista visuale che ecologico;

- riqualificare i tratti planiziali dei torrenti Carrione, Frigido, Versilia e dei Fossi Fiumetto, Motrone e dell'Abate, con priorità per le aree classificate come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare";
 - mantenere e riqualificare la continuità ecologica lungo l'asse dune di Forte dei Marmi – Torrente Versilia – Lago di Porta, e lungo l'asse Versiliana-pianura agricola di Pietrasanta;
 - favorire la creazione di percorsi che consentano la fruizione della rete di spazi aperti della conurbazione versiliese anche in qualità di nuovo spazio pubblico di tipo multifunzionale;
7. in relazione al Lago di Massaciuccoli e al territorio circostante è opportuno:
 - mantenere i bassi livelli di urbanizzazione nelle aree circostanti l'area palustre del Lago, anche riqualificando gli specchi d'acqua artificiali situati ai confini del Parco Regionale (ex cave di sabbia nella piana di Montramito);
 - garantire il proseguimento di interventi (in parte già attuati) volti a ridurre gli apporti inquinanti (completamento delle opere per la depurazione degli scarichi, miglioramento della sostenibilità ambientale delle attività agricole intensive), e a migliorare i livelli di gestione idraulica riducendo i processi di salinizzazione (risanamento porte vinciane, ripristino terrapieni e paratoie sul canale Burlamacca, controllo prelievi idrici);
 8. promuovere la salvaguardia dei relittuali ecosistemi dunali (dune di Forte dei Marmi; dune di Torre del Lago), palustri e planiziali (Lago di Porta, aree umide retrodunali della Macchia Lucchese; Boschi della Versiliana) e e la loro eventuale riqualificazione, anche attraverso:
 - la riduzione degli impatti del carico turistico e dei fenomeni di calpestio e sentieramento;
 - il miglioramento della sostenibilità delle periodiche attività di pulizia dell'arenile;
 - una più coerente progettazione del verde di arredo degli stabilimenti balneari.
 9. per la fascia posta tra alta pianura e collina, indirizzare le politiche urbanistiche e territoriali verso la limitazione dei fenomeni dispersione insediativa e di ulteriori consumi di suolo.

Indirizzi comuni a tutto il territorio dell'ambito:

10. migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali e del loro grado di continuità ecologica, anche attraverso la riduzione dei processi di frammentazione e artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale;
11. al fine di recuperare le relazioni tra costa e montagna storicamente caratterizzanti il territorio dell'ambito:
 - favorire la riqualificazione e valorizzazione dei collega-

menti trasversali (pendoli interno-costa) che collegano le marine con i centri storici pedecollinari attestati sull'asse Sarzanese-Aurelia e con il sistema dei borghi collinari e montani;

- indirizzare i piani di gestione delle modalità di spostamento verso modelli multimodali integrati e sostenibili, che favoriscano sia la fruizione costiera che quella dei paesaggi dell'entroterra;
- favorire il recupero e la valorizzazione del ruolo connettivo dei corsi d'acqua trasversali come corridoi ecologici multifunzionali, assicurando la continuità dei percorsi e degli spazi aperti lungo le riviere;
- promuovere la destagionalizzazione e la diversificazione dell'offerta dei flussi turistici, anche al fine di decongestionare e riqualificare il sistema insediativo costiero e rivitalizzare i centri più interni, integrando il turismo balneare con gli altri segmenti del settore (storico-culturale, naturalistico, rurale, museale, produzioni agricole e artigianali di qualità) e la ricettività turistica costiera con forme di ospitalità diffusa nell'entroterra.



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			
								a	b	c	d
9000337	90416	9000337_ID	D.M. 17/10/1985 G.U. 185 del 1985	LU/PI	Pisa, Vecchiano, S. Giuliano Terme, Massarosa, Viareggio, Camaiore		2 Versilia e Costa Apuana, 4 Lucchesia, 8 Piana Livorno - Pisa - Pontedera	a	b	c	d
denominazione		La zona comprendente l'area intercomunale costiera, la pineta di ponente e frange, la tenuta già Giomi e l'area ex "Albergo Oceano", ricadenti nei comuni di Pisa, Vecchiano, S. Giuliano Terme, Massarosa, Viareggio e Camaiore.									
motivazione		[...] riveste notevole interesse perché il territorio, per i suoi caratteri geomorfologici e i suoi aspetti naturalistici, si presenta assai differenziato da zona a zona, ma offre ancora vasti tratti in cui permangono i caratteri originari di un ambiente litoraneo naturale, che si alternano a zone più estese dove i boschi e le colture sono stati rinnovati nel tempo dall'uomo. Nella vegetazione, accanto ad alcune zone ristrette in cui convivono insieme specie tipiche di clima marittimo con altre proprie di ambienti freddi, residuo dell'ultima glaciazione - una convivenza considerata interessantissima dai naturalisti - prevalgono le fasce di pino domestico con sottobosco di lecci e roverelle; verso l'interno si hanno invece aree di bonifica recente e con colture agrarie e terreni ancora paludosi, come accade nel settore settentrionale del parco, presso il lago di Massaciuccoli.									

Nota: all'interno dell'area di notevole interesse pubblico, oggetto della presente scheda, sono ricompresi i seguenti beni paesaggistici:

- Zona circostante la Chiesa di San Piero a Grado, sita nel territorio del comune di Pisa. (D.M. 02/03/1960 – G.U. 61 del 1960);
- Zona del castello di Nozzano sita nel territorio del comune di Lucca (D.M. 27/01/1975 – G.U. 54 del 1975);
- Parte della fascia costiera sita nel comune di Viareggio (D.M. 15/12/1959 – G.U. 42 del 1960);
- Zone di Tombolo, San Rossore e Migliarino, site nei comuni di Pisa, San Giuliano Terme e Vecchiano (D.M. 10/04/1952 – G.U. 108 del 1952);
- Parte della zona del viale d'Annunzio, sita nell'ambito del comune di Pisa. (D.M. 12/06/1956 G.U. 169 del 1956);
- Zona fiancheggiante la via dei Lecci nel comune di Viareggio (D.M. 15/12/1959 - G.U. 110 del 1976);
- Parte della strada Aurelia, sita nell'ambito del comune di Viareggio (D.M. 15/12/1959 - G.U. 126 del 1960);
- Parte della fascia costiera di Lido di Camaiore, sita nell'ambito del comune di Camaiore (D.M. 13/09/1953 - G.U. 240 del 1953);
- Parte della zona delle colline di Lucca (D.M. 21/06/1975 - G.U. 203 del 1975dec);
- Parte della zona e viale delle Cascine, sita nell'ambito del comune di Pisa (D.M. 26/03/1960 - G.U. 83 del 1960a).

Per la specifica disciplina dei sopra citati provvedimenti si rimanda alle relative schede che integrano e dettagliano le disposizioni contenute nella presente.

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	Permanenze / dinamiche di trasformazione / elementi di rischio
Struttura idrogeomorfologica			
Geomorfologia	Ambiente litoraneo naturale.	Area in prevalenza pianeggiante, che dalla linea costiera si estende verso l'entroterra, andando a comprendere anche i rilievi arenacei e carbonatici del Quiesa e di Balbano (Monti d'Oltre Serchio). Comprende tratti di costa sabbiosa caratterizzati da cordoni dunari recenti e fossili ("tomboli"), barre emerse ("cotoni"), depressioni retrodunali, aree umide, lame e residui di stagni costieri. Il Lago di Massaciuccoli rappresenta una testimonianza ben conservata della presenza di aree umide ed ampi stagni retrodunali che occupavano il settore settentrionale della pianura apuo-versiliese, fino all'area pisana. A sud di Pisa affiorano depositi palustri costituiti da argille plastiche ed organiche con presenza, talvolta, di frazioni limose: queste aree corrispondono ad aree paludose bonificate in tempi recenti.	Criticità dei fiumi principali e, in particolare, del lago di Massaciuccoli, soggetto ad eutrofizzazione, interrimento ed inquinamento. Nelle zone contigue al lago, sono presenti di fenomeni di ristagno e subsidenza localizzati. Intensa erosione costiera soprattutto a sud del fiume Serchio. Le aree collinari sono state interessate da attività estrattive con apertura di alcune cave nella formazione della Maiolica. Acquifero costiero soggetto ad ingressione marina e a crisi idriche nel periodo estivo dovute all'eccessivo emungimento.
Idrografia naturale		L'area comprende i tratti finali dell'Arno e del Serchio, il sistema del Lago di Massaciuccoli e numerosi corsi d'acqua minori.	
Idrografia artificiale	Aree di bonifica coltivate.	L'area è caratterizzata dalla presenza delle zone di bonifica di Coltano e Massaciuccoli, con numerosi canali e fossi quali lo Scolmatore (opera di regimentazione dell'Arno) ed il canale Burlamacca a Viareggio.	
Struttura eco sistemica/ambientale			
Componenti naturalistiche	Il substrato alluvionale permeabile ed il consistente apporto idrico, derivante dal massiccio delle Apuane, ha favorito la formazione di una vegetazione mesofila temperata, consociata alle pinete di pino domestico e marittimo di origine naturale e artificiale. Valore naturalistico della vegetazione per la convivenza di specie tipiche del clima marittimo.	Area di elevato valore naturalistico caratterizzata da ambienti costieri diversificati, con vasta matrice forestale di pinete costiere, boschi termofili e planiziani; lago di Massaciuccoli; torbiere ed importanti aree umide costiere e di pianura interna; vasti sistemi costieri sabbiosi, con tipica sequenza di habitat dunali e retrodunali; ambienti agricoli tradizionali di pianura costiera; ecosistemi fluviali di basso corso e di foce (Fiumi Arno e Serchio) ed articolato reticolo idrografico minore. Elevata presenza di habitat e specie vegetali ed animali di interesse regionale/comunitario, rare e/o endemiche.	Permanenza dei valori con elementi di criticità legati a: <ul style="list-style-type: none"> - alterazione dei sistemi dunali per la presenza di infrastrutture turistiche-balneari, pulizia dell'arenile e calpestio (Viareggio, Marina di Torre del Lago, Vecchiano tra marina di Pisa e Calambrone), presenza di centri abitati costieri (Marina di Pisa, Tirrenia) e fenomeni erosivi costieri (costa della Tenuta di San Rossore); - per la porzione interna al Lago di Massaciuccoli, sono legate ai fenomeni di eutrofizzazione e alla presenza di specie aliene (diffusione di specie aliene anche nelle aree retrodunali, legate ad interventi di rimboschimento); - processi antropici di urbanizzazione intensiva e compatta, per funzioni turistico-residenziali-ricettive, con particolare riferimento all'area costiera e alle pinete compresa tra la foce del Fiume Arno e Calambrone (Marina di Pisa, Tirrenia, area militare di Camp Derby); - elevata trasformazione urbanistica della costa di Camaiore;

Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree Protette e Siti di Natura 2000)		<p>IR/SIC/ZPS 61 Dune litoranee di Torre del Lago; habitat di elevato valore naturalistico ambientale caratterizzato da costa sabbiosa, con cordoni dunali e modeste depressioni retrodunali e dalle tipiche formazioni vegetali di psammofite.</p> <p>SIR/SIC/ZPS 62 Selva Pisana; sito costituito da un sistema di dune e interdune fossili con alternanza di pinete a pino marittimo e pino domestico, macchia alta, aree umide con canneti, cariceti, e altre formazioni di eofite e boschi igrofilii. Coste sabbiose con ecosistemi dunali.</p> <p>SIR/SIC/ZPS 25 Lago e Palude di Massaciuccoli; sistema costituito dagli ambienti lacuali del lago di Massaciuccoli e dalle aree umide dell'ex padule; vasto specchio acqueo di acqua dolce, circondato da formazioni elofitiche (canneti) torbiere e vegetazione igrofila flottante. Parco Regionale di Migliarino, San Rossore e Massaciuccoli e relativa area contigua.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - elevata urbanizzazione a Torre del Lago con effetto barriera tra la porzione costiera ed il Lago di Massaciuccoli; - alterazione della vegetazione ripariale e riduzione dello sviluppo trasversale degli ecosistemi fluviali per inadeguata gestione delle sponde; - perdita dei caratteristici elementi vegetali lineari del paesaggio agricolo quali siepi, alberature, alberi camporili, anche per processi di intensificazione delle attività agricole. <p>Tra le altre criticità: fenomeni di interrimento delle aree umide, rischio di incendi e diffusione di fitopatologie nelle pinete costiere, con evoluzione della vegetazione per senescenza delle pinete e scarsa rinnovazione.</p> <p>Eccessivo carico di ungulati. Alterazione delle pinete costiere a San Rossore ad opera dell'aerosol marino (in particolare le aree della foce del fiume Arno e delle Lame di Fuori).</p> <p>All'esterno del parco presenza di siti estrattivi abbandonati e attivi, matrice forestale in non ottimale stato di conservazione e maturità, con rischio di incendi e diffusione di robinieti.</p> <p>Abbandono di agroecosistemi su rilievi collinari.</p> <p>Ulteriori elementi di criticità individuati dalle Istruzioni tecniche di cui alla Del. GR 644/2004, relativamente ai Siti Natura 2000, e dagli strumenti di gestione del Parco regionale di Migliarino, San Rossore e Massaciuccoli.</p>
Struttura antropica			
Insediamenti storici	<p>Il complesso già Giomi, poi Rolandi Ricci, è costituito, oltre che dalla villa e dagli annessi, progettati da Gino Coppedè nei primi anni del Novecento, da una serie di strutture di arredo (torri neogotiche, chiese, lavatoi) che segnano l'ambiente naturale della pineta come un grande parco paesistico di gusto neo-romantico.</p> <p>Oltre il viale del Secca, l'area occupata dall'ex albergo Oceano costituisce un'emergenza peculiare nel tessuto litoraneo. L'area era caratterizzata, negli anni Trenta del Novecento, da un grande complesso turistico-ricettivo, tra i più rappresentativi della zona, con vasti spazi adibiti a verde ed un ampio viale alberato di accesso. Già alla data di istituzione del vincolo, l'area dell'ex albergo Oceano è in stato di degrado per la presenza di costruzioni incongruenti con il paesaggio e scarsa gestione ed organizzazione degli spazi pubblici.</p>	<p>Presenza di zona archeologica comprendente la villa dei Venulei e la <i>mansio</i> romana di Massaciuccoli. L'area è articolata in due complessi edilizi, di età romana, posti a livelli diversi sul versante collinare che dal Monte Aquilata scende verso la riva interna del Lago di Massaciuccoli. Sono conservati cospicui resti di edifici noti con i nomi di "Terme" e "Villa" che per la loro tipologia, estensione, stato di conservazione, ricchezza degli elementi conservati e per il rapporto con il paesaggio circostante, costituiscono un complesso di particolare rilevanza.</p> <p>L'area di vincolo non presenta insediamenti storici di vaste dimensioni pre XX secolo, ad eccezione del borgo di Nozzano Castello e del primo nucleo di Viareggio.</p> <p>Sono presenti edifici storici di rilievo quali la basilica romanica di San Piero a Grado, la villa medicea di Coltano, la tenuta Borbone a Viareggio, oltre ad altri edifici disseminati sul territorio.</p> <p>Lo sviluppo edilizio del litorale si colloca nei primi decenni del Novecento con lo sviluppo di Viareggio, di Lido di Camaiore e con la realizzazione di Marina di Pisa, Tirrenia e Calambrone.</p>	<p>Dal secondo dopoguerra, la crescente urbanizzazione del litorale determina la dilatazione degli insediamenti costieri e la progressiva saturazione delle aree urbanizzate, con particolare evidenza nell'abitato di Viareggio, Torre del Lago e Lido di Camaiore.</p> <p>Le nuove espansioni urbane hanno spesso prodotto tessuti incoerenti, che costituiscono elementi di disomogeneità rispetto all'originario sistema insediativo.</p> <p>Nelle aree agricole residue permane l'assetto agrario costituito dalle grandi tenute, caratterizzate dalla presenza di ville ed annessi rurali; tuttavia, in alcune zone di recente sviluppo edilizio (es. Migliarino), i fabbricati rurali sono inglobati dall'area urbana.</p> <p>Altre criticità sono legate al corridoio autostradale che attraversa e taglia aree di alto valore paesaggistico.</p> <p>Si segnala, quale elemento di potenziale rischio per i valori naturalistici, ambientali ed estetico-percettivi, la realizzazione di progetti di ampliamento/trasformazione di porti e approdi turistici.</p>
Insediamenti contemporanei			
Viabilità storica		<p>Tratto locale dell'Aurelia che attraversa longitudinalmente tutta l'area vincolata; da segnalare il Canale dei Navicelli, via navigabile di collegamento tra Pisa e Livorno.</p>	
Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture		<p>Dilatazione del reticolo viario nelle aree di espansione urbanistica.</p>	

Paesaggio agrario	La Tenuta Borbone, costruita intorno al primo ventennio dell'800, è inserita in un vasto complesso agricolo, con terreni in parte produttivi e in parte a pineta. Tale insieme segna il territorio mediante una viabilità articolata che collega la villa con le dipendenze agricole. In continuità con questo contesto storico-ambientale si inserisce la pineta di ponente, situata nel centro storico del comune di Viareggio, con area residua in conseguenza di una urbanizzazione progressiva.	Territorio suddiviso in vaste tenute, quali Tombolo, San Rossore, Salviati, etc., con significativi complessi costituiti da ville e annessi agricoli. Di particolare significatività la Villa fattoria Medicea di Coltano. Presenza del paesaggio agrario della bonifica, caratterizzato da una orditura poderale articolata secondo un progetto tipologico unitario, armonicamente inserito nel contesto paesaggistico. Sono diffuse aree a seminativo e le pioppete.	
Struttura percettiva			
Visuali panoramiche 'da' e 'verso'. Percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere		Area di notevole suggestione che offre numerosi punti di vista verso il territorio circostante, particolarmente interessante perchè variamente modellato, comprendendo rilievi – Monti Pisani, Apuane, etc. - e fascia costiera.	La visuale "verso" le sezioni esterne al confine meridionale - Stagno e Livorno - sono particolarmente degradate per la presenza delle aree di stoccaggio container e per la presenza della raffineria.
Strade di valore paesaggistico			

Strutture del paesaggio e relative componenti	a - obiettivi con valore di indirizzo	b - direttive	c - prescrizioni
1 - Struttura idrogeomorfologica - Geomorfologia - Idrografia naturale - Idrografia artificiale	1.a.1. Tutelare e conservare l'arenile.	1.b.1. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a definire strategie, misure e regole/discipline per la prevenzione, il controllo e il contenimento dei fenomeni di erosione della linea di costa e per la salvaguardia degli arenili.	1.c.1. Sono da escludere tutti gli interventi suscettibili di innescare o aumentare fenomeni di erosione della costa.
	1.a.2. Assicurare la salvaguardia della costa mantenendo i caratteri morfologici e vegetazionali tipiche del sistema dunale.	1.b.2. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a: <ul style="list-style-type: none"> - riconoscere i sistemi dunali e retrodunali, la presenza di porzioni residue del sistema dunale; - verificare la compatibilità naturalistica e paesaggistica delle strutture, dei servizi e delle infrastrutture esistenti. 1.b.3. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a: <ul style="list-style-type: none"> - garantire la conservazione della fasce dunali attraverso modalità di fruizione che limitino l'impatto; - mantenere e consolidare il fronte duna verso il mare; - stabilire criteri per la corretta realizzazione degli interventi e delle opere di protezione e consolidamento. 	1.c.2. Non sono ammessi: <ul style="list-style-type: none"> - interventi che possono interferire negativamente con la tutela del sistema delle dune, della vegetazione dunale, con particolare riferimento all'apertura di nuovi percorsi nella duna ed alla realizzazione di strutture per la balneazione e/o il tempo libero; - interventi che possano interferire con la tutela integrale della aree dunali e retrodunali.
	1.a.3. Tutelare il sistema idrografico naturale costituito dai fiumi Serchio e Arno, da numerosi corsi d'acqua minori, dal lago di Massaciuccoli e dal sistema delle aree umide ad esso strettamente connesse.	Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a: 1.b.4. riconoscere le opere di regimazione idraulica, ove costituiscano elementi di valore riconosciuto, e gli elementi caratterizzanti il corso d'acqua, nonché i manufatti di valore storico ove presenti. 1.b.5. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a: <ul style="list-style-type: none"> - disciplinare gli interventi di trasformazione, quali installazione di impianti di produzione energetica, di estrazione di sabbie e ghiaie, di sistemazione agraria, di difesa sponale, di edificazione di fabbricati o impianti anche a scopo agricolo, al fine di salvaguardare l'assetto idrogeologico ed i valori paesistico-ambientali. 	1.c.3. Sono ammessi interventi di trasformazione sul sistema idrografico a condizione che la realizzazione degli interventi di mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, garantisca, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, la qualità estetica percettiva dell'inserimento delle opere, il mantenimento dei valori di paesaggio identificati. 1.c.4. Non sono ammessi: <ul style="list-style-type: none"> - interventi che vadano a modificare il paesaggio fluviale e lacustre introducendo elementi di discontinuità; - trasformazioni sostanziali del territorio contraddistinto dalle aree umide connesse al lago e alle aree di bonifica.
2 - Struttura eco sistemica/ambientale - Componenti naturalistiche - Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree Protette e Siti di Natura 2000)	2.a.1. Conservare i caratteri di naturalità che contraddistinguono le sponde e le aree di esondazione dei fiumi Serchio e Arno e di quelli di rilevante pregio ambientale propri del lago di Massaciuccoli e del sistema delle aree umide ad esso strettamente connesse. 2.a.2. Riqualificare il complessivo sistema ambientale del Lago di Massaciuccoli, le paludi circostanti e le altre aree umide costiere.	Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a: 2.b.1. Individuare: <ul style="list-style-type: none"> - le porzioni residue di vegetazione ripariale autoctona; - gli ambienti fluviali maggiormente artificializzati e degradati. 2.b.2. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a: <ul style="list-style-type: none"> - favorire la rinaturalizzazione ed evitare la manomissione o la riduzione della vegetazione ripariale sostenendo interventi di manutenzione e recupero ambientale; - valorizzare il sistema idrico costituito dai fiumi Serchio e Arno, lago di Massaciuccoli, aree umide, fossi, quale elemento identitario potenzialmente attrattore di forme di fruizione ambientale e paesaggistica; 	2.c.1. Non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli eco-sistemi fluviali in contrasto con le specifiche norme in materia. Eventuali interventi in tale contesto dovranno porsi l'obiettivo della salvaguardia della vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, fatti salvi gli interventi per la messa in sicurezza idraulica delle sponde. Detti interventi dovranno garantire la conservazione degli habitat faunistici presenti. 2.c.2. Non sono ammessi interventi in grado di aumentare i livelli di artificialità e di impermeabilizzazione delle aree circostanti il lago e padule di Massaciuccoli.

		<ul style="list-style-type: none"> - garantire una gestione idraulica compatibile con la conservazione delle formazioni ripariali e con la tutela di importanti ecosistemi fluviali; - evitare interventi che comportino aumento dell'impermeabilità dei suoli nelle aree di pertinenza fluviale; - mettere in atto interventi di riqualificazione ambientale e risanamento del Lago di Massaciuccoli, con particolare riferimento al controllo delle specie aliene. 	
<p>2.a.3. Conservare il vasto sistema dunale e retrodunale e le relazioni che esso mantiene con l'arenile.</p> <p>2.a.4. Conservare le pinete e leccete di impianto mediceo, quale emergenze naturali di valore paesistico, attraverso opportune forme di manutenzione, gestione e reintegrazione.</p> <p>2.a.5. Conservare i boschi planiziarri e ripariali.</p> <p>2.a.6. Mantenere il paesaggio agricolo di pianura alluvionale, caratteristico di gran parte delle aree contigue al Parco, quale elemento di mitigazione degli impatti esterni.</p>	<p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>2.b.3. Individuare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - soglie di trasformabilità dell'infrastrutturazione ecologica, anche sulla base della struttura agraria riconosciuta dal piano; - le aree verdi, presenti all'interno degli insediamenti e ai margini degli stessi; - individuare i corridoi ecologici ancora esistenti e gli elementi del paesaggio agrario e forestale in grado di impedire la saldatura dell'urbanizzato (varchi ecologici). <p>2.b.4. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tutelare in modo integrale le aree dunali e retrodunali ancora presenti, attraverso una loro corretta gestione per il mantenimento della varietà di habitat e specie di interesse conservazionistico; - tutelare l'integrità delle pinete litoranee storiche mediante una gestione selvicolturale idonea, il controllo delle fitopatologie, degli incendi estivi, la tutela della rinnovazione spontanea dei pini e la riduzione dei processi di artificializzazione; - programmare una gestione delle pinete e leccete finalizzata ad obiettivi diversificati di loro conservazione o di recupero delle formazioni forestali autoctone, di tutela degli habitat forestali di interesse conservazionistico nonché alla difesa da cause avverse; - incentivare il mantenimento/recupero degli agroecosistemi, con particolare riferimento all'agricoltura biologica o integrata; - ridurre i livelli di impermeabilità ecologica e l'effetto barriera degli elementi infrastrutturali lineari mediante realizzazione di interventi di mitigazione; - programmare interventi di manutenzione, conservazione ed ampliamento delle le aree verdi presenti all'interno degli insediamenti e ai margini degli stessi; - tutelare/riqualificare i corridoi ecologici ancora esistenti e gli elementi del paesaggio agrario e forestale in grado di impedire la saldatura dell'urbanizzato (varchi ecologici). 	<p>2.c.3. Non sono ammessi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - interventi in grado di alterare il sistema dunale e le aree umide retrodunali; - tutti gli interventi che possano compromettere l'integrità delle pinete e leccete storiche, dei filari di pini lungo i viali o dei nuclei di pineta ancora presenti all'interno del tessuto edilizio, dei boschi planiziarri costieri nonché quelli che possano compromettere l'equilibrio idrogeologico dell'area; - interventi che possano compromettere la conservazione dei pini e lecci storici che caratterizzano il paesaggio del litorale; - interventi che compromettano l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate e vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze). <p>Sono da escludere tutti gli interventi che possono interferire con la tutela delle pinete storiche ad eccezione di quelli legati a problematiche di stabilità o fitosanitarie. Deve essere comunque garantita la sostituzione degli individui arborei di genere Pinus certificati come staticamente pericolosi o morti con esemplari dello stesso genere.</p>	
<p>2.a.7. Conservare i valori naturalistici dei caratteri costitutivi dei:</p> <ul style="list-style-type: none"> - SIR 61 ZpS Dune litoranee di Torre del Lago; - SIR 62 ZpS Selva Pisana; - SIR 25 ZpS lago e padule di Massaciuccoli. <p>2.a.8. Conservare i valori naturalistici presenti all'interno del Parco Regionale di Migliarino, San Rossore e Massaciuccoli.</p>	<p>2.b.5. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, assicurano l'applicazione delle principali misure di conservazione relative ai SIR (SIR 61 Dune litoranee di Torre del Lago, SIR 62 Selva Pisana, SIR 25 lago e padule di Massaciuccoli), indicate dalle specifiche norme in materia, ed al Parco Regionale di Migliarino, San Rossore e Massaciuccoli.</p>	<p>2.c.4. Non sono ammessi interventi in contrasto con le misure di conservazione di cui alla specifica normativa in materia.</p>	

	<p>3.a.1. Conservare e valorizzare gli ambiti di valore archeologico, con particolare riferimento ai pregevoli resti di epoca romana presenti sul versante collinare che dal Monte Aquilata scende verso la riva interna del Lago di Massaciuccoli, al fine di salvaguardarne l'integrità e il valore estetico percettivo.</p>	<p>3.b.1. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a definire strategie, misure e regole /discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - conservare le relazioni figurative tra il patrimonio archeologico e gli elementi di valore espressi nella scheda di vincolo, al fine di salvaguardare l'integrità estetico percettiva, storico-culturale e la valenza identitaria delle permanenze archeologiche e del contesto territoriale di giacenza; - tutelare i potenziali siti e le potenziali aree indiziate della presenza di beni archeologici al fine di preservarne l'integrità. 	
<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>3.a.2. Tutelare i centri e i nuclei storici nonché l'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad essi adiacente mantenendo la leggibilità dell'impianto morfologico e non alterando le relazioni figurative tra l'insediamento e il suo intorno territoriale, i caratteri storico-architettonici del patrimonio edilizio, al fine di salvaguardarne l'integrità storico-culturale, la percezione visiva e la valenza identitaria.</p> <p>3.a.3. Assicurare la permanenza nei centri/nuclei storici dei luoghi d'incontro delle comunità, del riconoscimento delle identità locali, dei luoghi e delle funzioni che ne rafforzino l'identità e la permanenza.</p> <p>3.a.4. Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia non compromettano la leggibilità della forma e l'immagine della città storica e/o tessuto/edificato di impianto storico) nonché gli elementi strutturanti il paesaggio, concorrano alla riqualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.</p>	<p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>3.b.2. Individuare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - anche sulla base delle indicazioni del Piano Paesaggistico, i centri e i nuclei storici ed il relativo intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, da intendersi quale area fortemente interrelata al bene medesimo sul piano morfologico, percettivo, identitario e storicamente su quello funzionale; - le zone di compromissione relative ad interventi edilizi non correttamente inseriti nel contesto e ad elementi di disturbo delle visuali da e verso gli insediamenti storici; <p>3.b.3. Riconoscere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i caratteri morfologici (struttura urbana storica) e storico-architettonici dei centri ed i nuclei storici nelle loro relazioni con il contesto paesaggistico, nonché gli spazi urbani di fruizione collettiva; - i margini degli insediamenti, nonché i loro caratteri paesaggistici, sulla base delle indicazioni del Piano Paesaggistico, quali limite percepibile dei centri e i nuclei storici rispetto al territorio rurale; - i coni e i bersagli visivi (fondali e panorami, <i>skylines</i>) da e verso gli insediamenti storici le emergenze storico-architettoniche e quelle naturalistiche; <p>3.b.4. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - orientare gli interventi di trasformazione e manutenzione del patrimonio edilizio verso la conservazione dei caratteri morfologici, architettonici, cromatici e tipologici storici; - conservare e recuperare i tessuti, gli edifici, i manufatti con caratteri architettonici e tipologici di valore storico quali: le testimonianze dell'architettura Liberty, le colonie marine, realizzate durante il periodo fascista, il tessuto storico degli stabilimenti balneari, al fine di salvaguardarne i caratteri unitari e il valore storico documentale; - assicurare la compatibilità delle forme del riuso con la tipologia edilizia degli edifici di valore storico; - orientare gli interventi, nell'intorno territoriale dei centri e i nuclei storici, verso la conservazione dei caratteri di matrice storica e delle relazioni percettive con il contesto paesaggistico, garantendo coerenza e continuità con i valori espressi dal paesaggio contermini, anche attraverso la riqualificazione del sistema delle percorrenze dolci; - orientare gli interventi alla riqualificazione dell'immagine della città e degli elementi significativi del paesaggio circostante, in 	<p>3.c.1. Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio dei centri e i nuclei storici, e dell'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad essi adiacente, a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con il contesto e con la i valori espressi dall'edilizia locale; - sia garantita la tutela e la conservazione e l'eventuale recupero dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico (piazze, giardini, aree verdi e parchi) evitando l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico; - in presenza di parchi e giardini storici o di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, siano mantenuti i percorsi interni sia nel loro andamento che nelle finiture superficiali, i manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini) e dei viali di accesso alla città storica; - siano conservati e riqualificati gli spazi e le aree libere e quelle a verde a margine degli insediamenti, mantenendone i caratteri e le qualità distintive (arredi, corredi vegetazionali, pavimentazioni, percorsi); - siano mantenuti i percorsi, i camminamenti, i passaggi, gli accessi di interesse storico e le relative opere di arredo; - sia conservato il valore identitario dello skyline dei centri e insediamenti storici e storicizzati così come percepito dalla viabilità e dai rilievi; - siano mantenuti i vuoti urbani ormai storicizzati al fine di conservare i rapporti tra il costruito e il verde che connotano il paesaggio costiero. <p>3.c.2. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria e patrimonio edilizio di valore storico-culturale; - siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali e panorami, <i>skylines</i>); - siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali sul paesaggio; - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale; - sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva; - sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità;

	<p>particolare al recupero e riqualificazione delle aree interessate dalla presenza di manufatti incongrui per tipologia, dimensione e caratteri formali;</p> <ul style="list-style-type: none"> - garantire la qualità e la coerenza dei sistemi di arredo urbano rispetto ai caratteri insediativi storici; - privilegiare e incentivare il mantenimento di funzioni pubbliche e/o di interesse pubblico negli spazi urbani (luoghi identitari) anche al fine di garantirne la fruizione collettiva alle comunità locali; - limitare i processi di urbanizzazione, orientando quelli ammissibili verso la coerenza e la compatibilità con il contesto in cui si inseriscono, sia sul piano delle forme architettoniche che della qualità insediativa, garantendo la conservazione e qualificazione dei margini urbani storicizzati, valutandone la dimensione in relazione alla consistenza e alle relazioni dimensionali degli insediamenti storici esistenti; - limitare i processi di urbanizzazione anche incentivando interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente; - evitare lo sfrangiamento del tessuto insediativo attraverso il assicurare la forma compiuta continuità dei fronti urbani; - non compromettere la qualità estetico-percettiva delle visuali da e verso la "città storica", con particolare attenzione alla salvaguardia e valorizzazione degli spazi pubblici e dei viali di accesso, assicurando la tutela dei varchi visuali ineditati esistenti; - impedire saldature lineari di sistemi insediativi storicamente distinti e non realizzare nuovi insediamenti che possano competere gerarchicamente e visivamente con l'aggregato storico. - assicurare che i nuovi interventi si armonizzino per forma, dimensione, partitura, allineamento ed orientamento con il tessuto consolidato e si rapportino con le modalità insediative storiche e con i segni significativi del paesaggio; - garantire qualità insediativa anche attraverso un'articolazione equilibrata tra costruito e spazi aperti ivi compresi quelli di fruizione collettiva; - assicurare il mantenimento delle aree libere e a verde che qualificano il tessuto urbano storico conservandone i caratteri tradizionali, la consistenza e la qualità urbana, nonché quelle rurali situate a margine dell'edificato storico in stretta relazione funzionale e percettiva con lo stesso; - prevedere adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione per i parcheggi pubblici e privati; - orientare gli interventi di trasformazione verso la qualificazione dell'immagine della città e degli elementi strutturanti il paesaggio, assicurando altresì la qualità architettonica; - migliorare la transizione tra paesaggio urbano e territorio aperto. 	<ul style="list-style-type: none"> - le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili. <p>3.c.3. Non sono ammessi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato; - interventi volti ad alterare la tipologia arborea (pini e lecci), presenti all'interno dei giardini privati che nel loro insieme costituiscono il paesaggio antropico del litorale.
<p>3.a.5. Conservare la leggibilità e riconoscibilità dell'impianto storico degli insediamenti costieri, i caratteri architettonici e tipologici del patrimonio edilizio di valore storico e le relazioni figurative con il paesaggio litoraneo, al fine di salvaguardarne l'integrità storico-culturale, la percezione visiva e la valenza identitaria.</p> <p>3.a.6. Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia non compromettano la leggibilità della forma degli insediamenti costieri, la riconoscibilità del tessuto di impianto</p>	<p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>3.b.6. Individuare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - anche sulla base delle indicazioni del Piano Paesaggistico, gli insediamenti costieri di impianto storico e il relativo intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, da intendersi quale area fortemente interrelata sul piano morfologico, percettivo, identitario. 	<p>3.c.4. Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio degli insediamenti costieri di impianto storico e dell'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad essi adiacente, a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - siano mantenuti i caratteri morfologici, tipologici e architettonici con particolare riferimento all'edilizia rurale storica che caratterizza i territori retro costieri, siano utilizzate di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con i valori espressi dall'edilizia locale; - siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico di impianto,

<p>storico, nonché gli elementi strutturanti e significativi del paesaggio litoraneo, concorrano alla riqualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - le zone di compromissione relative ad addizioni ed espansioni edilizie non correttamente inserite nel contesto e ad elementi di disturbo delle visuali da e verso la costa e il mare. <p>3.b.6. Riconoscere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i caratteri morfologici e storico-architettonici degli insediamenti (testimonianze dell'architettura Liberty, colonie marine riconducibili al periodo razionalista, stabilimenti balneari) espressivi dell'identità storico culturale, le loro relazioni con il contesto paesaggistico, nonché gli spazi urbani di fruizione collettiva; - i margini degli insediamenti, nonché i loro caratteri paesaggistici, anche sulla base delle indicazioni del Piano Paesaggistico, quali limite percepibile dell'insediamento rispetto al territorio circostante; - i con visivi che si aprono dagli insediamenti costieri, verso la pineta e il mare; - le regole generative degli insediamenti, gli elementi strutturanti il paesaggio, nonché quelli espressivi dell'identità dei luoghi; <p>3.b.7. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - orientare gli interventi di trasformazione e manutenzione del patrimonio edilizio verso la conservazione e il recupero dei caratteri morfologici, architettonici del tessuto edilizio, degli edifici e dei manufatti di valore storico ed identitario quali: le testimonianze dell'architettura Liberty, le colonie marine; - conservare, recuperare e valorizzare la tipologia architettonica degli stabilimenti balneari, nel rispetto dei caratteri stilistici, formali e costruttivi; - assicurare la compatibilità delle forme del riuso con la tipologia edilizia degli edifici di valore; - orientare gli interventi, nell'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, verso la conservazione dei caratteri di impianto e delle relazioni percettive con il paesaggio costiero; - orientare gli interventi alla riqualificazione dell'immagine dell'insediamento e degli elementi significativi del paesaggio litoraneo, in particolare al recupero e alla riqualificazione delle aree interessate dalla presenza di manufatti, addizioni ed espansioni edilizie incongrui per tipologia, dimensione e caratteri formali; - garantire la qualità e la coerenza dei sistemi di arredo urbano rispetto ai caratteri degli insediamenti; - privilegiare e incentivare il mantenimento di funzioni pubbliche e/o di interesse pubblico negli spazi urbani (luoghi identitari); - limitare i processi di urbanizzazione, orientando quelli ammissibili verso interventi coerenti e compatibili con il contesto in cui si inseriscono (valutandone la dimensione in relazione alla consistenza dell'insediamento esistente e alla qualità del disegno d'insieme), sia sul piano delle forme architettoniche che della qualità insediativa, garantendo la conservazione e qualificazione dei margini urbani consolidati; - limitare i processi di urbanizzazione incentivando interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente; - impedire saldature lineari del sistema insediativo costiero e non realizzare nuovi insediamenti che costituiscono nuclei isolati rispetto a tali centri; - evitare lo sfrangiamento del tessuto insediativo e assicurare la continuità dei fronti urbani; - assicurare che i nuovi interventi si armonizzino per forma, 	<p>il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di valore storico ed identitario degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con il contesto e con i valori espressi dall'edilizia locale;</p> <ul style="list-style-type: none"> - sia garantita la tutela, la conservazione e l'eventuale recupero degli spazi aperti e delle aree libere all'interno degli insediamenti (piazze e giardini pubblici, passeggiata del lungomare) evitando l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico; - sia garantita la conservazione e la riqualificazione delle aree a verde (aree a contatto con le pinete) a margine degli insediamenti, mantenendone i caratteri e le qualità distintive (arredi, corredi vegetazionali, pavimentazioni, percorsi); - in presenza di parchi, di giardini storici o di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, siano mantenuti i percorsi interni sia nel loro andamento che nelle finiture superficiali, i manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini); - sia conservato lo skyline degli insediamenti costieri così come percepito dalla viabilità principale e dal mare; - i progetti delle nuove aree di sosta e parcheggio ad uso pubblico siano compatibili e coerenti con i valori espressi dall'area di vincolo. <p>3.c.5. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - siano mantenuti i caratteri connotativi degli insediamenti esistenti (morfologia, trama viaria, patrimonio edilizio) di valore storico-culturale; - non sia compromessa la perceibilità degli insediamenti, con particolare riguardo ai margini urbani e ai bersagli visivi (fondali e panorami, skylines, belvedere); - siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio; - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto costiero; - sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva. <p>3.c.6. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.</p>
---	---	---

	<p>dimensione, partitura, allineamento ed orientamento con il tessuto consolidato e si rapportino con il paesaggio costiero;</p> <ul style="list-style-type: none"> - assicurare la qualità progettuale degli interventi edilizi, siano essi inerenti a restauro dell'edilizia esistente o a trasformazioni/inserimenti con linguaggi architettonici contemporanei che interpretino i caratteri paesaggistici del contesto, con particolare attenzione: <ul style="list-style-type: none"> - al corretto dimensionamento dell'intervento in rapporto alla consistenza degli insediamenti storici e tradizionali; - alla qualità del disegno d'insieme del nuovo intervento in rapporto alla tradizionale tipologia dell'edificato storico; - all'armonioso rapporto verde-costruito e alla contestuale integrazione del progetto delle aree verdi e delle finiture pertinenziali con il progetto architettonico; - limitare ulteriori previsioni di nuova urbanizzazione nella fascia compresa tra il mare e la via litoranea; - assicurare il mantenimento ed il recupero degli accessi pubblici al mare; - prevedere adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione per i parcheggi pubblici e privati. - all'interno delle pinete litoranee storiche: <ul style="list-style-type: none"> - evitare la realizzazione di strutture in muratura anche prefabbricata nonché l'utilizzo di materiali cementati di qualsiasi genere; - nella realizzazione di eventuali manufatti devono essere utilizzati tecniche e materiali eco-compatibili, strutture di tipo leggero privi di fondazioni su platea, al fine di garantire il ripristino delle condizioni naturali. I manufatti potranno essere collegati alle reti di urbanizzazione principale solo con opere ed impianti a carattere provvisorio. 	
<p>3.a.7. Garantire la qualità degli interventi di trasformazione delle aree portuali al fine di assicurarne l'integrazione funzionale ed estetico-percettiva con l'insediamento ed il mare.</p>	<p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>3.b.8. Riconoscere le aree a terra ed a mare non compatibili con l'ampliamento/trasformazione dell'area portuale, escludendo in tal senso quelle caratterizzate dalla presenza di testimonianze storico-culturali, valori paesaggistici e fragilità ambientali.</p> <p>3.b.9. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gestire le trasformazioni dell'ambito portuale tenendo conto del rapporto con la dimensione dell'insediamento a cui è connesso e dell'eccellenza paesaggistica del contesto in cui è inserito; - garantire la migliore integrazione e qualità paesaggistica tra area portuale e contesto insediativo di riferimento, in particolare rispetto alla accessibilità e alla dotazione di spazi di servizio all'area portuale contenendo altresì l'impermeabilizzazione di suoli. 	
<p>3.a.8. Conservare il patrimonio edilizio di matrice storica, costituito dalle ville, ville-fattoria (medicee e leopoldine), palazzi, chiese, edifici specialistici, al fine di salvaguardarne l'integrità storico-culturale, la percezione visiva e la valenza identitaria.</p> <p>3.a.9. Conservare le relazioni (gerarchiche, funzionali, percettive) tra ville, fattorie medicee e granducali, scuderie</p>	<p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>3.b.10. Riconoscere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i caratteri morfologici, tipologici, architettonici che contraddistinguono il patrimonio edilizio di valore storico - paesaggistico, compresi i relativi parchi e giardini storici; 	<p>3.c.7. Per gli interventi che interessano gli edifici, i manufatti, di valore storico, architettonico e testimoniale, comprese le ville, fattorie storiche, i complessi monumentali e relativi parchi, orti e giardini le relative aree di pertinenza di valore storico-paesaggistico, sono prescritti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il mantenimento dei caratteri morfologici, tipologici e architettonici con particolare riferimento alle ville, fattorie medicee e ai complessi ippici presenti all'interno del Parco di San Rossore e all'edilizia rurale storica che caratterizza i

<p>storiche, case coloniche, viabilità storica e territorio rurale.</p> <p>3.a.10. Conservare il sistema storico di opere idrauliche ed infrastrutturali legato allo sfruttamento dell'acqua (rete dei canali, opere di bonifica, ponti, etc.).</p>	<ul style="list-style-type: none"> - l'ambito di pertinenza paesaggistica (intorno territoriale), da intendersi quali aree fortemente interrelate al bene medesimo sul piano morfologico, percettivo e storico-funzionale; - il sistema delle relazioni (gerarchiche, funzionali, percettive) tra fattorie storiche, scuderie, case coloniche, viabilità storica e territorio rurale. <p>3.b.11. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - conservare i caratteri morfologici, tipologici, architettonici del patrimonio edilizio di valore storico-paesaggistico e orientare le trasformazioni, compresa la manutenzione, verso la conservazione dei caratteri storici; - assicurare la compatibilità tra destinazioni d'uso e i caratteri tipologici degli edifici e delle aree di pertinenza; - nell'ambito di pertinenza paesaggistica delle ville e fattorie storiche, orientare gli interventi che interessano i manufatti, le opere di valore storico, le aree agricole e le pinete, verso la conservazione dei caratteri di matrice storica; - assicurare la conservazione delle opere idrauliche ed infrastrutturali legate allo sfruttamento dell'acqua. 	<p>territori retro costieri, l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con i valori espressi dall'edilizia locale;</p> <ul style="list-style-type: none"> - in presenza di parchi, di giardini storici, o di sistemazioni delle aree pertinenziali originarie o comunque storicizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nelle finiture superficiali, dei manufatti presenti (serre storiche, limonaie, grotti, fontane, annessi per usi agricoli, opifici, muri di perimetrazione) e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini); - in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, il mantenimento dell'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee conservare i manufatti accessori di valore storico-architettonico. <p>3.c.8. Per gli interventi relativi a edifici di valore storico, tipologico e architettonico appartenenti ad un sistema storicamente consolidato è prescritto il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema; non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.</p> <p>3.c.9. Gli interventi devono garantire:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il recupero degli edifici esistenti e la conservazione dell'impianto tipologico, l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento; - in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, il mantenimento dell'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni, evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee, e con l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la leggibilità del carattere strutturante il sistema; - il recupero e il mantenimento della viabilità storica.
<p>3.a.11. Conservare i percorsi della viabilità storica quali elementi di connessione tra gli insediamenti costieri, le pinete e il mare.</p>	<p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>3.b.12. Riconoscere i percorsi della viabilità storica, i relativi caratteri strutturali/tipologici (gerarchie, giacitura, tracciato), le opere d'arte (quali muri di contenimento, ponticelli,) le aree a margine e le dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale quali elementi fondamentali di caratterizzazione del paesaggio.</p> <p>3.b.13. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - limitare, su tracciati di particolare visibilità e valore storico, gli interventi di adeguamento, circonvallazioni, innesti sul tracciato storico ecc., nonché la localizzazione di impianti di distribuzione carburante; - conservare, anche per gli eventuali interventi di cui sopra, i caratteri strutturali/tipologici, le opere d'arte e i manufatti di corredo di valore storico-tradizionale, le relazioni storiche funzionali tra i tracciati, le emergenze architettoniche/insediamenti costieri da essi connessi, le pinete e il mare; - valorizzare la viabilità minore, le strade vicinali, poderali e campestri, i sentieri all'interno delle pinete e del territorio rurale. 	<p>3.c.10. Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - non alterino o compromettano l'intorno territoriale, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per l'eventuale messa in sicurezza, i cui interventi sono fatti salvi, sia privilegiato l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica nel rispetto dei caratteri tipologici, storici e paesaggistici; - la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri naturali (di ruralità) dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile; - siano conservate le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli,...) e i manufatti di corredo (pilastrini, edicole, marginette, cippi, ...) di valore storico-tradizionale; - sia conservato l'assetto figurativo delle aree a margine e delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale; - per la viabilità non asfaltata sia mantenuta l'attuale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti

		<p>con il carattere (di naturalità e di ruralità) del contesto;</p> <ul style="list-style-type: none"> - la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano congrui, per dimensione, tipologia e materiali, ai caratteri naturali (di ruralità) dei luoghi, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche. <p>3.c.11. Non sono ammessi interventi che vadano a modificare il tracciato interno alle pinete.</p>
3.a.12. Recuperare e riqualificare dal punto di vista funzionale e paesaggistico la riva sinistra dell'Arno compresa all'interno dell'area vincolata.	<p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>3.b.14. Riconoscere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i tratti della riva sinistra dell'Arno caratterizzati da fenomeni di degrado e da occlusione delle visuali verso il fiume. <p>3.b.15. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - assicurare la tutela integrale delle aree/spazi di pertinenza del fiume; - promuovere il riordino formale e funzionale delle strutture e delle attrezzature per la pesca e il rimessaggio dei natanti presenti in riva sinistra dell'Arno, finalizzato anche al recupero degli originari con visivi; - promuovere il recupero della qualità architettonica e del rapporto con le aree di pertinenza del fiume in relazione alla collocazione dell'edificato lungo la fascia ripariale; - promuovere il recupero del rapporto con il fiume mediante l'individuazione di diversi punti panoramici fruibili al pubblico e di un eventuale collegamento ciclo-pedonale con il Parco di San Rossore. 	3.c.12. Rispettare le misure contenute nel Verbale di adunanza della commissione provinciale del giorno 7 giugno 1955 (divieto di edificabilità tra il viale e l'Arno per una fascia di 60 m dall'asse del viale lato sinistro fino alla via della Vettola; tra il Viale e la ferrovia nel tratto oltre via della Vettola) volte a tutelare la visibilità dell'Arno e della campagna dal viale.
3.a.13. Mantenere gli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale caratteristico della bonifica, nelle aree intorno al lago di Massaciuccoli e in località Coltano.	Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:	3.c.13. Gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che:
3.a.14. Tutelare e recuperare i paesaggi agrari e le loro componenti strutturanti al fine di assicurarne il mantenimento dell'identità storica.	3.b.16. 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:	<ul style="list-style-type: none"> - garantiscano l'assetto idrogeologico e si accordino con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto quanto a forma, dimensioni, orientamento; - sia garantita la continuità della viabilità interpodereale sia per finalità di servizio allo 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, equipaggiamento vegetale, evitando l'utilizzo di specie non coerenti con il contesto rurale; - non sia compromessa l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate e vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze).
3.a.15. Tutelare il patrimonio rurale sparso o aggregato di valore storico-tipologico nonché le relazioni spaziali-funzionali con le aree e gli spazi pertinenziali.	<p>3.b.17. Riconoscere il patrimonio edilizio rurale sparso o aggregato di valore storico, tipologico e architettonico.</p> <p>3.b.18. Individuare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - le aree caratterizzate dalla permanenza di assetti agrari tradizionali (struttura consolidata del paesaggio); 	3.c.14. Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali sono ammessi a condizione che:
		<ul style="list-style-type: none"> - venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra gli elementi che compongono il sistema insediativo rurale (ville, fattorie e medicee e granducali, poderi, coloniche) e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale; - sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi

		<ul style="list-style-type: none"> - le formazioni forestali di origine artificiale realizzati su terreni agricoli a seguito dell'adesione a misure agro-ambientali promosse dagli strumenti per lo sviluppo rurale a livello comunitario. <p>3.b.19. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - promuovere e incentivare le attività agricole, quali pratiche di conservazione e miglioramento del paesaggio e dell'ambiente rurale; - 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 dei PAPMAA (Programma aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale); - mantenere/tutelare/conservare gli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale espressione della bonifica di impianto storico; - individuare soglie di trasformabilità dell'infrastrutturazione ecologica, anche sulla base della struttura agraria riconosciuta dal piano; - mantenere e/o incentivare, nei contesti storicamente caratterizzati da varietà colturale e dalla presenza di mosaici agricoli, il grado di diversificazione colturale e paesaggistica esistente; - incentivare il mantenimento delle colture tradizionali; - promuovere e incentivare gli interventi finalizzati alla conservazione e al recupero delle sistemazioni idraulico agrarie quali opere di miglioramento del paesaggio e dell'ambiente rurale; - mantenere la vegetazione di corredo della maglia agraria, come alberature, siepi, fasce di vegetazione riparia, al fine di garantire la continuità della rete di infrastrutturazione ecologica e paesaggistica; - conservare l'impianto tipologico e architettonico del patrimonio rurale sparso o aggregato di valore storico-tipologico. Gestire le trasformazioni edilizie assicurando il mantenimento della relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale, e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento; - mantenere in presenza di un resede originario la caratteristica unità tipologica, conservando i manufatti accessori di valore storico-architettonico; - promuovere ed incentivare il recupero dei manufatti di valore storico e testimoniale connessi alle attività agricole tradizionali (tabaccaie, mulini, essicatoi, filande etc.); - recuperare i complessi e i fabbricati agricoli storici in stato di degrado, per interventi incoerenti rispetto ai caratteri tradizionali dell'edilizia rurale; - localizzare i nuovi edifici rurali nel rispetto dell'impianto storico della struttura agraria, letta nelle sue componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie e relazioni); - regolare le nuove recinzioni, con particolare riferimento al territorio rurale, garantendo l'intervisibilità e il passaggio della piccola fauna al fine di mantenere l'ecosistema, evitando altresì l'impiego di fondazioni continue; - limitare la realizzazione di manufatti temporanei ad uso agricolo per l'agricoltura amatoriale nelle aree caratterizzate da assetti figurativi propri del paesaggio agrario tradizionale e/o in 	<p>pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee (sia vietato il frazionamento, con delimitazioni strutturali, dei resedi pavimentati originariamente ad uso comune);</p> <ul style="list-style-type: none"> - nella realizzazione di tettoie, recinzioni, e schermature, viabilità di servizio, corredi vegetazionali, elementi di arredo nelle aree pertinenti, sia garantito il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l'edificato e con il contesto. <p>3.c.15. Non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi demoliti che comportino la destrutturazione del sistema insediativo storico-funzionale costituito.</p> <p>3.c.16. I nuovi edifici rurali a carattere residenziale siano realizzati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate lette nelle componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti) e con le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi; - privilegiando la semplicità delle soluzioni d'impianto, l'utilizzo della viabilità esistente, le proporzioni degli edifici tradizionali riferibili a modelli locali, assecondando la morfologia del terreno limitando gli interventi di sbancamento. <p>3.c.17. I nuovi annessi agricoli siano realizzati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento; - non interferendo negativamente con i manufatti di valore storico e architettonico e loro aree di pertinenza; - con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando edilizia eco-compatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita. <p>3.c.18. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate</p>
--	--	---	---

		contesti agricoli connotati da elevata fragilità visuale.	
<p>4 - Elementi della percezione</p> <ul style="list-style-type: none"> - Visuali panoramiche 'da' e 'verso', percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere - Strade di valore paesaggistico 	<p>4.a.1. Salvaguardare e valorizzare le visuali panoramiche che si aprono dalle principali infrastrutture viarie e ferroviarie verso le aree rurali interne ed esterne al Parco di Regionale di Migliarino, San Rossore e Massaciuccoli, verso la costa, il mare, i rilievi apuani e Monti Pisani.</p> <p>4.a.2. Mantenere l'ampia percezione visiva che si gode dal lungomare verso le isole, la costa apuana e quella livornese e dagli altri punti di vista accessibili al pubblico presenti lungo l'intero arco costiero dai quali è possibile percepire il mare.</p>	<p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>4.b.1. Individuare :</p> <ul style="list-style-type: none"> - i tracciati, i principali punti di vista (belvedere) e le visuali panoramiche (fulcri, coni e bacini visivi quali ambiti ad alta intervisibilità), connotati da un elevato valore estetico-percettivo; - i punti di vista (belvedere) di interesse panoramico accessibili al pubblico presenti lungo il sistema viario e ferroviario e all'interno degli insediamenti; - individuare i tratti delle infrastrutture viarie caratterizzati dalla presenza di ostacoli visivi che limitano e/o dequalificano e/o impediscono (gallerie, barriere antirumore) la qualità percettiva delle visuali. <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) e le visuali panoramiche che si aprono dai punti di belvedere accessibili al pubblico; - pianificare e razionalizzare il passaggio delle infrastrutture 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 privilegiando la condivisione delle strutture di supporto per i vari apparati dei diversi gestori; - prevedere opere volte all'attenuazione/integrazione degli effetti negativi sulla percezione dei contesti panoramici indotti da interventi edilizi e/o infrastrutturali; - garantire che i manufatti temporanei, di qualunque genere, non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche e utilizzino soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica; - contenere l'illuminazione notturna nelle aree extra-urbane al fine di non compromettere la naturale percezione del paesaggio; - 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 i centri e nuclei storici, le principali emergenze architettoniche, le eccellenze naturalistiche; - regolamentare la realizzazione di nuovi depositi a cielo aperto al fine di non introdurre ulteriori elementi di degrado, privilegiandone la localizzazione in aree destinate ad attività produttive e attraverso interventi che prevedano soluzioni progettuali paesaggisticamente integrate; - privilegiare la riqualificazione paesaggistica dei depositi a cielo aperto esistenti, anche attraverso interventi di mitigazione visiva e la loro eventuale delocalizzazione se collocati in aree in stretta relazione visiva con i valori riconosciuti dalla scheda di vincolo. 	<p>4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio; - recuperino e riqualifichino le qualità percettive delle visuali verso i contesti di valore paesaggistico; - le barriere antirumore di nuova previsione siano realizzate con soluzioni tecnologiche innovative, che consentano di minimizzare l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo, garantendo altresì l'ottimizzazione delle prestazioni antirumore; - i progetti relativi agli interventi infrastrutturali e alle opere connesse garantiscano soluzioni tecnologiche che assicurino la migliore integrazione paesaggistica rispetto agli assetti morfologici dei luoghi e alla trama consolidata della rete viaria esistente, minimizzando l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo. <p>4.c.2. Non sono ammessi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico; - interventi per l'installazione di impianti fotovoltaici e solari termici in posizioni tali da alterare le qualità paesaggistiche del litorale e dei coni visuali che si offrono dai punti e percorsi panoramici. <p>4.c.3. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabile per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.</p>

