

RELAZIONE PAESAGGISTICA
ai sensi del DPCM 12 dicembre 2005

OGGETTO

Piano Attuativo di iniziativa privata per la realizzazione di fabbricato per civile abitazione in ambito Q3c su di un terreno edificabile direttamente accessibile da via Livornese tramite accesso privato, ai sensi dell'art. 1.2.2.4 R.U. – Comune di Pisa – loc. La Vettola via Livornese (strada privata di accesso accanto al civico 414).

RICHIEDENTI

Biagetti Nedo [redacted] e Lucchesi Silana [redacted]
[redacted],
entrambi residenti [redacted]

UBICAZIONE

L'intervento in oggetto è realizzato in Comune di Pisa - loc. La Vettola via Livornese (strada privata di accesso accanto al civico 414).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni oggetto di intervento risultano censiti

al Catasto Fabbricati del Comune di Pisa al:

-foglio 53, particella 679 sub. 2, piano T, categoria F/1, area urbana;

al Catasto Terreni del Comune di Pisa al:

-foglio 53, particella 999 rel. ente urb., mq 569, reddito dominicale € 0,00 e reddito agrario € 0,00;

-foglio 53, particella 1000 rel. ente urb., mq 121, reddito dominicale € 0,00 e reddito agrario € 0,00;

-foglio 53, particella 680 seminativo arbor., classe 2, mq 100, reddito dominicale € 0,54 e reddito agrario € 0,26;

-foglio 53, particella 691 seminativo arbor., classe 2, mq 706, reddito dominicale € 3,82 e reddito agrario €

1,82.

La particelle 999 e 1000 (al CF p. 679 sub. 2) costituiscono il lotto oggetto di intervento, di cui la sola particella 999 costituisce la superficie fondiaria del lotto (cui va sottratta la porzione di lotto ricadente in "Area a Parco" Parco Migliarino San Rossore Massaciuccoli - Aree tutelate per legge D.lgs. 42/2004 art. 142 lett. f) I parchi e le riserve nazionali o regionali), le particelle 680 e 691 la viabilità privata di accesso al lotto.

STATO ATTUALE

Accessibilità al lotto

Per quanto concerne l'accessibilità al lotto edificabile (cioè ancora da edificare), premesso che:

- l'art. 04.6 delle N.T.A., per le nuove edificazioni, prescrive tra l'altro che *"...siano in fregio a spazio pubblico (strada o piazza o parcheggio) o da esso direttamente accessibile (inteso come accesso privato facente parte dello stesso ed unico lotto edificabile e non di più distinti lotti edificabili)"*;
- che di detta disposizione si debba dare una interpretazione restrittiva che poi è anche quella più attinente al dato letterale, per cui la prescrizione *"inteso come accesso privato facente parte dello stesso ed unico lotto edificabile e non di più distinti lotti edificabili"* si debba leggere nel senso che, appunto, l'accesso indicato deve essere a servizio di un solo lotto edificabile (cioè ancora da edificare), ma può al contempo essere utilizzato anche per accedere ad altri preesistenti immobili già edificati;
- una diversa interpretazione della suddetta norma risulterebbe fortemente ed ingiustificatamente limitativa della possibilità di realizzare interventi pur se coerenti e legittimi, specie in relazione a lotti edificabili che risultino interclusi, laddove, viceversa, si ritiene che il suo scopo non sia quello di impedire l'edificabilità ma quello di impedire che da una sola strada vengano servite (troppe) diverse aree edificabili, con conseguente rischio di sottodimensionamento/sovraccarico del sistema viario di penetrazione;

nel caso in oggetto l'area di progetto risulta accessibile tramite accesso privato, ai sensi dell'art. 1.2.2.4 R.U. Comune di Pisa di cui sono proprietari i Sig.ri Biagetti Nedo e Lucchesi Silana che ne possono disporre in quanto appunto proprietari.

Ai fini inoltre della verifica del rispetto del primo punto dell'art. 04.6 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico:

Omissis... " siano lotti derivanti da porzioni di aree che non abbiano concorso a determinare il rilascio di titoli abilitativi successivamente al 27.12.2001 e che i lotti stessi siano stati accampionati prima di tale data; eventuali accampionamenti successivi sono consentiti a condizione che per gli edifici eventualmente esistenti risultino rispettati i parametri della superficie coperta, della distanza dai nuovi confini e della sul max di cui alle presenti norme;...Omissis le verifiche effettuate sulla residua particella 679 a seguito del frazionamento della stessa (che ha originato le particelle 999 e 1000) - nel caso specifico quindi per la particella 679 il rilascio di titoli abilitativi antecedenti al 27-12-2001 e l'accampionamento successivo – hanno evidenziato (come riportato nella tav1A del P.U.A.):

oltre al fabbricato principale la cui consistenza è legittimata dai titoli edilizi (C.E. n. 353/96 del 22-11-1996 Pratica 2218/95, Autorizzazione edilizia n. 98/452 Pratica 3452/97 e DIA del 28-11-2001 Pratica 3940/2001, DIA del 20-07-2015 Pratica 2314/2015), i corpi di fabbricati/manufatti che insistono sulla particella 679 sono:

- manufatto1 (tettoia) rilevato e rappresentato in quanto incide in termini di Sc sui parametri urbanistici;
- manufatto2 (locale accessorio) rilevato e rappresentato in quanto incide in termini di Sc e Sul sui parametri urbanistici;

- manufatto3 (pergolato autorizzato con titolo edilizio con Autorizzazione edilizia n. 98/452 Pratica 3452/97) poi coperto pertanto rappresentato in quanto incide in termini di Sc sui parametri urbanistici;

e che sono stati rappresentati nel grafico e considerati insieme al fabbricato principale (in quanto le relative consistenze incidono sui parametri urbanistici)

- manufatto4 (box da giardino circa 9 mq) -Art. 48 del R.E. -Elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici- e pertanto non rappresentato;

- manufatto5 (tenda retrattile) anche se con eventuali appoggi a terra -Art. 48 del R.E. -Elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici- e pertanto non rappresentato;

hanno dimostrato la rispondenza dei parametri urbanistici (If=0,5 mq/mq, Rc=0,35 mq/mq, D=5,00 ml.) nel rispetto dell'art. 04.6. delle N.T.A. del R.U.

Descrizione del contesto paesaggistico

L'area in oggetto si colloca in posizione baricentrica rispetto al filamento di La Vettola che costituisce un elemento di continuità urbana delimitata dal Parco Naturale e dal territorio agricolo a sud. La conformazione

della via Livornese ha dato origine ad un sistema edificatorio lungo strada con interventi singoli sporadici che ne hanno spezzato la ritmicità, alterandone in alcuni casi la morfologia. Il territorio ha mantenuto però pressoché intatta la sua struttura territoriale e fondiaria con l'eccezione dei segni fisici impattanti del sistema delle infrastrutture viarie. Elemento di suggestione è offerto dai numerosi punti di vista ("da e "verso" il territorio circostante in quanto variamente modellato (Monti Pisani, Apuane).

Invarianti strutturali

Tracciati viari di impianto storico; edificato storico presente al Catasto Leopoldino; fossi e canali di bonifica storica.

Vincoli e condizioni ambientali

Non sussistono particolari condizioni di vincolo per l'area in oggetto ad eccezione del vincolo paesaggistico di seguito in dettaglio specificato.

L'area si trova in zona servita da pubblica fognatura nera recapitante all'impianto di depurazione di Pisa Sud.

Il lotto è posizionato in zona P1 di pericolosità idraulica (pericolosità moderata), porzione della strada privata di accesso in zona P2 (pericolosità media).

Obiettivi qualitativi e funzionali generali

Riordino e conservazione dell'edificato e tutela del contesto paesaggistico.

Livelli di tutela

Vincolo paesaggistico (ex legge 1497/39) - Articoli 136 e 157 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42,

Codice dei beni culturali e del paesaggio

"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, San Giuliano terme Massarosa, Viareggio, Camaiore"

Codice regionale: 9000337

Codice ministeriale: 90416

Gazzetta ufficiale: n. 185 del 7 agosto 1985

[...] 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 Massaciucoli.

[...] si ritiene necessario impedire ulteriori aggressioni al paesaggio e all'ambiente, ivi compresa la conservazione di quelle testimonianze architettoniche ed ambientali più significative per la storia locale. Tali ragioni sono tanto più pertinenti in quanto si tratta di un tessuto urbano-ambientale sottoposto a continui interventi distruttivi, secondo la logica, ormai generalizzata e consolidata fin dai primi anni di questo secolo, della conquista dei terreni litoranei, in funzione dell'alto valore della rendita di posizione; ritenuta l'opportunità di garantire migliori condizioni di tutela che valgano ad impedire modificazioni dell'aspetto esteriore del territorio intercomunale costiero, la pineta di ponente e frange, la tenuta già Giomi e l'area ex "Albergo Oceano" site nei comuni di Pisa, Vecchiano, S. Giuliano Terme (Pisa); Massarosa, Viareggio, Camaiore (Lucca) che comporterebbero, nella attuale situazione descritta dal precedente "considerato", la irreparabile compromissione delle caratteristiche di pregio paesistico individuate.

Rappresentazione fotografica dello stato attuale dell'area oggetto d'intervento e del contesto paesaggistico

Vedi Documentazione Fotografica.

Descrizione dell'area d'intervento

L'area di intervento si trova lungo l'asse viario di via Livornese, nel tratto poco a sud dell'attraversamento del tracciato viario della Superstrada FI-PI-LI con accesso dalla via Livornese stessa attraverso la strada privata

di proprietà. Il catasto storico ottocentesco rivela il carattere essenzialmente agricolo dell'area, con un tessuto assai rado, localizzato lungo la strada principale via Livornese.

L'area risulta maggiormente edificata negli anni '50 del Novecento (ortofoto del 1954); tuttavia ampie porzioni sono ancora lasciate a verde o ad uso agricolo. Al 1965 si ha un ulteriore lieve incremento del tessuto edilizio (ortofoto del 1965) e risultano presenti i fabbricati in prossimità del lotto oggetto di intervento.

Il contesto in cui si colloca il lotto è caratterizzato da molteplici caratteri tipologici e morfologici dovuti alla stratificazione di edifici ad uso residenziale di epoche diverse; il fabbricato posto sul lato est del lotto dall'analisi della documentazione storica e che nel corso degli anni ha subito varie trasformazioni costituiva il corpo di fabbrica destinato a rimessa, stalla e foraggiera del fabbricato principale residenziale posto sulla via Livornese e anch'esso oggetto di trasformazione negli anni.

L'area relativa al lotto di intervento è libera, non recintata, ad eccezione del lato est costituito da una recinzione con muretto e rete a maglia sciolta facente parte della delimitazione della proprietà confinante mentre il lato sud è delimitato da una fossa campestre; il lato nord del lotto è libero verso la strada privata di accesso, quello ovest non ha elementi di discontinuità con il terreno agricolo adiacente.

Sul terreno, in epoca remota era presente un porcile con una latrina e un'area destinata da aia, oggi diruto.

STATO DI PROGETTO

Progetto ed elementi di mitigazione

Come illustrato nel precedente paragrafo, l'area in cui l'intervento verrà realizzato è caratterizzata da molteplici caratteri tipologici e morfologici, dovuti alla stratificazione di edifici ad uso residenziale di epoche diverse, che è andata a creare un tessuto piuttosto disomogeneo e privo di un'identità riconoscibile.

Ciononostante, il progetto mira a inserirsi nel tessuto esistente secondo il principio del minimo impatto e del rispetto delle preesistenze, in modo da non alterare in modo sostanziale il paesaggio e da salvaguardare e acquisire come proprie le viste verso il territorio circostante.

L'intervento infatti, prevede l'inserimento, all'interno del lotto, di un fabbricato residenziale ad un solo piano fuori terra, a pianta rettangolare con corpo di fabbrica addossato sul lato est destinato a locale autorimessa

e con copertura a falda che consente l'accesso a terrazza panoramica attraverso la scala interna di servizio (per l'accesso in copertura) dalla zona giorno. L'edificio ha sviluppo nord-sud secondo l'orientamento del lotto ed è posto a distanza > 5 m dal confine di proprietà e >10 m dai fabbricati limitrofi.

Il manufatto avrà quindi una volumetria volutamente semplice, con finiture analoghe e "in accordo" a quelle dell'edilizia "locale", in modo tale da ben armonizzarsi nel contesto.

In particolare la muratura perimetrale sarà trattata con tinteggiatura con colori che ben si armonizza con i toni cromatici del luogo.

Tutte le aperture esterne dei vani ad uso residenziale saranno vetrate con infissi (in pvc, legno o alluminio) tinteggiati e dotate di oscuranti a persiana con lamelle, tinteggiati. L'infisso del locale autorimessa della stessa tipologia e dello stesso colore sarà eventualmente schermato sempre da un sistema di oscuramento a lamelle. I pergolati con struttura ad elementi orizzontali (in legno con scossalina di protezione o acciaio tinteggiati) predisposti per ospitare il verde rampicante, serviranno anche da schermatura degli spazi esterni. I parapetti della terrazza saranno costituiti da una struttura in acciaio zincato e tinteggiato; l'intento è in tutti i componenti che costituiscono l'edificio quello di rendere il più possibile la struttura "filtrata" verso l'esterno per cogliere da più lati la percezione degli spazi esterni.

Le soglie ed i davanzali saranno realizzati in pietra arenaria di colore grigio, oppure con altri tipi di marmo, quali il travertino, il botticino, ecc.

La copertura a falda sarà realizzata con solaio inclinato con idoneo isolamento termico e manto in lamiera di rame, zinco-rame, alluminio o titanio oltre agli strati tecnici per l'impermeabilizzazione. Su di essa sarà ricavato un lucernario per l'illuminazione naturale e saranno previsti dei pannelli fotovoltaici nel numero e nelle dimensioni tali da garantire l'apporto energetico necessario all'abitazione, come risulterà dai calcoli termotecnici, al momento della realizzazione. In alternativa potrà essere realizzato un manto di copertura in laterizio. In fase realizzativa saranno previste anche opportune linee vita, a basso impatto visivo. L'altezza massima consentita dal Regolamento Urbanistico di Pisa per le nuove costruzioni è di 7,50 m, l'altezza massima di progetto, così come definita nel DPGR 64/R, è pari a 6,05 m (l'ingombro massimo dell'edificio nel punto più alto della falda è a 6,70 m), risulta paragonabile agli edifici nei lotti adiacenti, tutti alti almeno 2 piani.

Le sistemazioni esterne prevedono un marciapiede attorno all'edificio e un'area pavimentata in prossimità

dell'accesso carrabile, che saranno realizzati in monogetto di calcestruzzo con inerte con effetto ghiaia lavata, oppure saranno realizzate pavimentazioni in pietra o altro materiale antisdrucchiolo da esterno, mentre la superficie rimanente sarà lasciata a verde permeabile, con alberatura.

Il progetto prevede la realizzazione di una recinzione perimetrale della superficie fondiaria edificabile in muratura lungo il lato prospiciente la strada di accesso privata e in rete a maglia sciolta su muretto sul lato sud e in parte sul lato ovest, di altezza analoga a quelli delle esistenti, lasciando libero il confine con l'Area a Parco".

Il tutto come meglio descritto dagli elaborati grafici.

Accertamento compatibilità paesaggistica

Si riporta di seguito tabella "C) Obiettivi per la tutela e la valorizzazione - disciplina d'uso" del DM 17/07/1985 G.U. 185 del 1985, privata della sezione "b - direttive" per gli enti territoriali e i soggetti pubblici, con valutazione della compatibilità dell'intervento.

Strutture del paesaggio e relative componenti	a. obiettivi con valore di indirizzo	c. prescrizioni	valutazione compatibilità
1. Struttura idrogeomorfologica	1.a.1. Tutelare e conservare l'arenile.	1.c.1. Sono da escludere tutti gli interventi suscettibili di innescare o aumentare fenomeni di erosione della costa.	L'intervento non interessa l'obiettivo citato in quanto posizionato in altro sito.
	1.a.2. Assicurare la salvaguardia della costa mantenendo i caratteri morfologici e vegetazionali tipiche del sistema dunale.	1.c.2. Non sono ammessi: - 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 delle aree dunali e retrodunali.	L'intervento non interessa l'obiettivo citato in quanto posizionato in altro sito.
	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.	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 estetico percettiva dell'inserimento delle opere, il mantenimento dei valori di paesaggio identificati. 1.c.4. Non sono ammessi: - 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.	L'intervento non interessa l'obiettivo citato in quanto posizionato in altro sito.

2. Struttura eco sistemica/ambientale	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. Riquilibrare il complessivo sistema ambientale del Lago di Massaciuccoli, le paludi circostanti e le altre aree umide costiere.	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.	L'intervento non interessa l'obiettivo citato in quanto posizionato in altro sito. L'intervento non interessa l'obiettivo citato in quanto posizionato in altro sito.
	2.a.3. Conservare il vasto sistema duale e retrodatale e le relazioni che esso mantiene con l'arenile. 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. 2.a.5. Conservare i boschi planiziali e ripariali. 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.	2.c.3. Non sono ammessi: - interventi in grado di alterare il sistema duale e le aree umide retrodatate; - 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 planiziali 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). 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.	L'intervento non interessa l'obiettivo citato in quanto posizionato in altro sito. L'intervento non interessa l'obiettivo citato in quanto posizionato in altro sito. L'intervento non interessa l'obiettivo citato in quanto posizionato in altro sito. L'intervento non interessa l'obiettivo citato in quanto posizionato in altro sito.

		Deve essere comunque garantita la sostituzione degli individui arborei di genere Pinus certificati come staticamente pericolosi o morti con esemplari dello stesso genere.	
	2.a.7. Conservare i valori naturalistici dei caratteri costitutivi dei: - SIR 61 ZpS Dune litoranee di Torre del Lago; - SIR 62 ZpS Selva Pisana; - SIR 25 ZpS lago e padule di Massaciuccoli. 2.a.8. Conservare i valori naturalistici presenti all'interno del Parco Regionale di Migliarino, San Rossore e Massaciuccoli.	2.c.4. Non sono ammessi interventi in contrasto con le misure di conservazione di cui alla specifica normativa in materia.	L'intervento non interessa l'obiettivo citato in quanto posizionato in altro sito. L'intervento non interessa l'obiettivo citato in quanto posizionato in altro sito.

3. Struttura antropica	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.		L'intervento non interessa l'obiettivo citato in quanto posizionato in altro sito.
	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.	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: - 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	L'intervento non interessa l'obiettivo citato in quanto non riguarda la trasformazione del patrimonio edilizio storico.

		- 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; - 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. 3.c.3. Non sono ammessi: - 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.	inferiore a quella degli edifici circostanti; - L'intervento risulta debitamente distante dalle infrastrutture; - L'intervento si inserisce in modo armonico nell'eterogeneo contesto territoriale, in quanto il manufatto ha una volumetria volutamente semplice, con finiture compatibili con quelle dell'edilizia "storica" del luogo; - L'intervento prevede un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito attraverso il rispetto dei parametri urbanistici (in particolare il rapporto di copertura e la superficie a verde), garantendo quindi una buona qualità insediativa; - L'intervento non altera l'accessibilità ai luoghi da cui godere delle visuali a maggiore panoramicità - L'intervento si inserisce in modo armonico nel contesto, non costituendo un nucleo isolato rispetto al territorio urbanizzato.
	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. 3.a.6. Garantire che gli interventi di	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: - 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	L'intervento non interessa l'obiettivo citato in quanto posizionato in altro sito. L'intervento non interessa l'obiettivo citato

	trasformazione urbanistica ed edilizia non compromettano la leggibilità della forma degli insediamenti costieri, la riconoscibilità del tessuto di impianto 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.	esterne e cromie coerenti con i valori espressi dall'edilizia locale; - siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico di impianto, 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; - 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. 3.c.5. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che: - siano mantenuti i caratteri connotativi	in quanto posizionato in altro sito.
--	---	--	---

		degli insediamenti esistenti (morfologia, trama viaria, patrimonio edilizio) di valore storico-culturale; - non sia compromessa la percepibilità 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. 3.c.6. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.	
	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.		L'intervento non interessa l'obiettivo citato in quanto posizionato in altro sito.
	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. 3.a.9. Conservare le relazioni (gerarchiche, funzionali, percettive) tra ville, fattorie medicee e granducali, scuderie storiche, case coloniche, viabilità storica e territorio rurale. 3.a.10. Conservare il sistema storico di opere idrauliche ed infrastrutturali legato	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: - 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 territori retro costieri, l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con i	L'intervento non interessa l'obiettivo citato in quanto posizionato in altro sito. L'intervento non interessa l'obiettivo citato in quanto posizionato in altro sito. L'intervento non interessa l'obiettivo citato in quanto posizionato in altro sito.

	allo sfruttamento dell'acqua (rete dei canali, opere di bonifica, ponti, etc.).	valori espressi dall'edilizia locale; - 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. 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. 3.c.9. Gli interventi devono garantire: - 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.	
	3.a.11. Conservare i percorsi della viabilità storica quali elementi di connessione tra gli insediamenti costieri, le pinete e il mare.	3.c.10. Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che: - 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 con il carattere (di	L'intervento non interessa l'obiettivo citato in quanto posizionato in altro sito e riguardante un lotto urbano.

		naturalità e di ruralità) del contesto; - 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. 3.c.11. Non sono ammessi interventi che vadano a modificare il tracciato interno alle pinete.	
	3.a.12. Recuperare e riqualificare dal punto di vista funzionale e paesaggistico la riva sinistra dell'Arno compresa all'interno dell'area vincolata.	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 Rettola; tra il Viale e la ferrovia nel tratto oltre via della Vettola) volte a tutelare la visibilità dell'Arno e della campagna dal viale.	L'intervento non interessa l'obiettivo citato in quanto posizionato in altro sito.
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. 3.a.14. Tutelare e recuperare i paesaggi agrari e le loro componenti strutturali al fine di assicurarne il mantenimento dell'identità storica. 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.		3.c.13. Gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che: - 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	L'intervento non interessa l'obiettivo citato in quanto posizionato in altro sito e riguardante un lotto urbano. L'intervento non interessa l'obiettivo citato in quanto posizionato in altro sito e riguardante un lotto urbano. L'intervento non interessa l'obiettivo citato in quanto posizionato in altro sito e riguardante un lotto urbano.

		da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate e vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze). 3.c.14. Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali sono ammessi a condizione che: - 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 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); - nella realizzazione di tettoie, recinzioni, e schermature, viabilità di servizio, corredi vegetazionali, elementi di arredo nelle aree pertinenziali, sia garantito il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l'edificato e con il contesto. 3.c.15. Non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi demoliti che comportino la destrutturazione del sistema insediativo storico-funzionale costituito. 3.c.16. I nuovi edifici rurali a carattere residenziale siano realizzati: - 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. 3.c.17. I nuovi annessi agricoli siano realizzati: - 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. 3.c.18. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.	
--	--	---	--

4. Elementi della percezione	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. 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.	4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che: - non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio; - 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-	- L'intervento non interferisce con le visuali panoramiche e non limita i punti di vista sugli elementi significativi del paesaggio. - L'intervento si configura come punto di vista privilegiato verso il territorio circostante. L'intervento non interessa l'obiettivo citato in quanto posizionato in altro sito.
-------------------------------------	--	--	---

		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. 4.c.2. Non sono ammessi: - 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. 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.	
--	--	---	--

S. Giuliano Terme, 15-01-2024

Il tecnico

Michele Pacini architetto



Regione Toscana

FOTO AEREA 1954

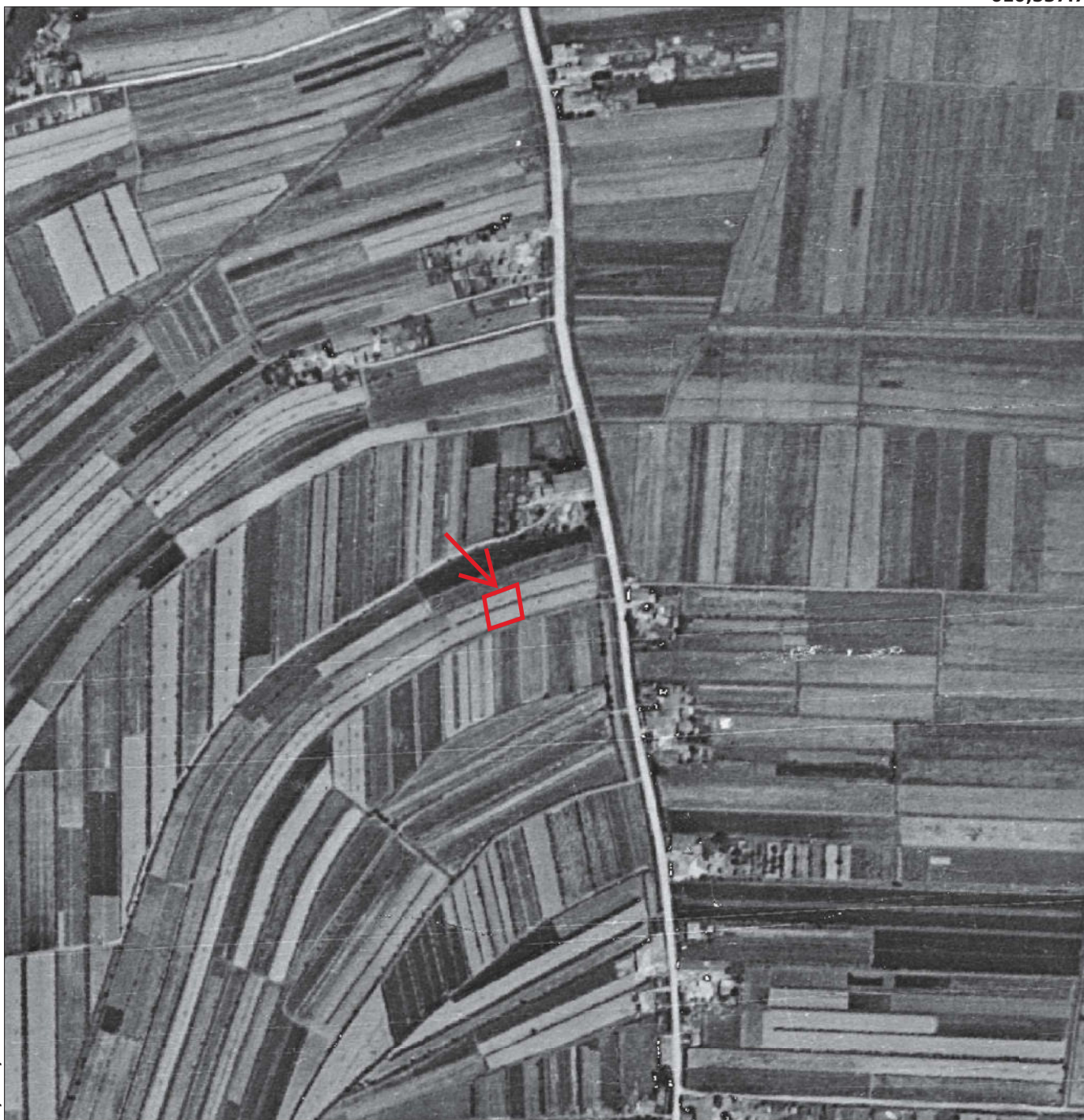


La Toscana attraverso le foto aeree

Scala 1 :5,000

610,537.7

4,839,270



4,838,335

609,629.2

EPSG:25832



La Toscana attraverso le foto aeree

Scala 1 : 5,000

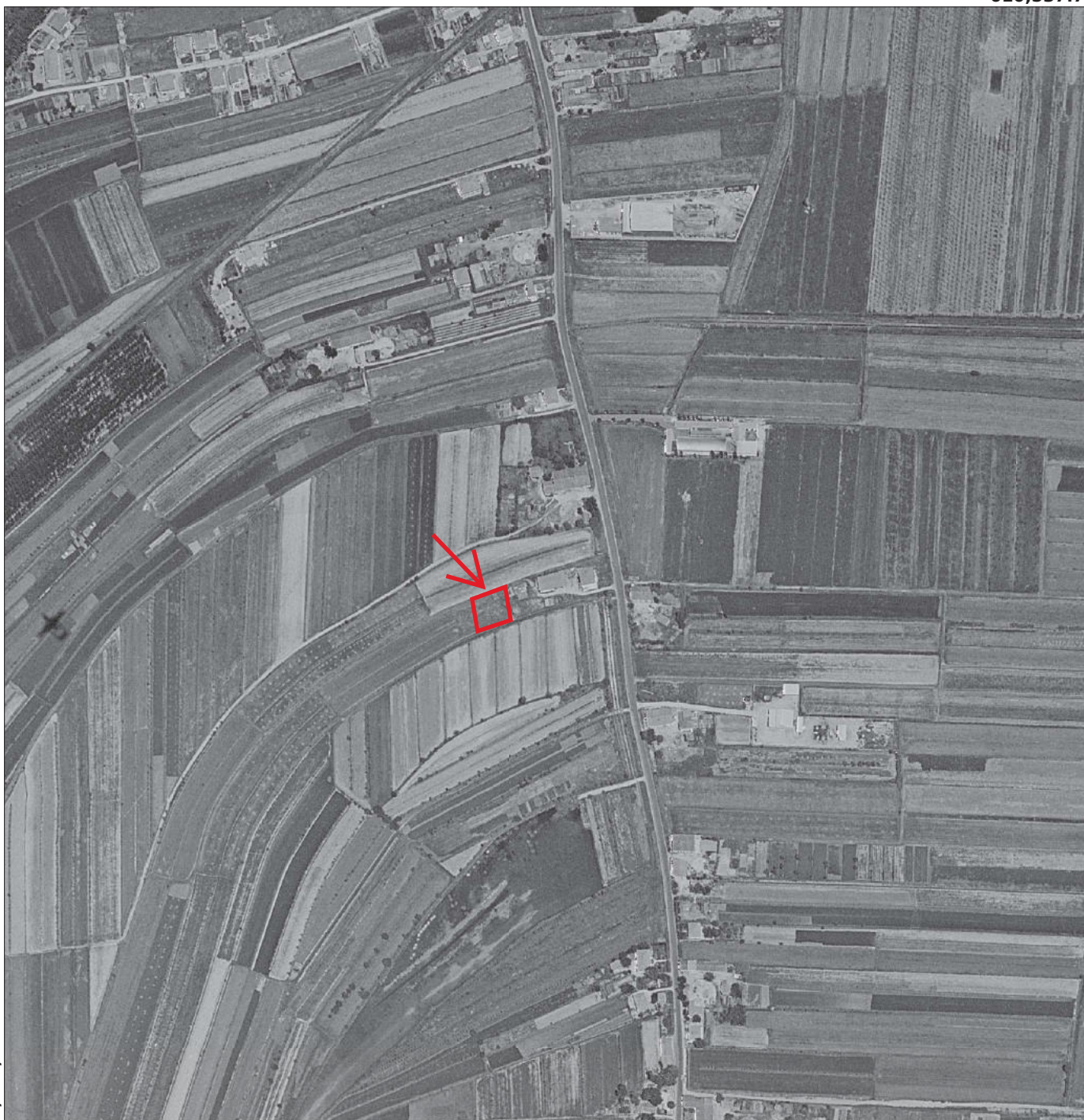
610,537.7

4,839,270

4,838,335

609,629.2

EPSG:25832



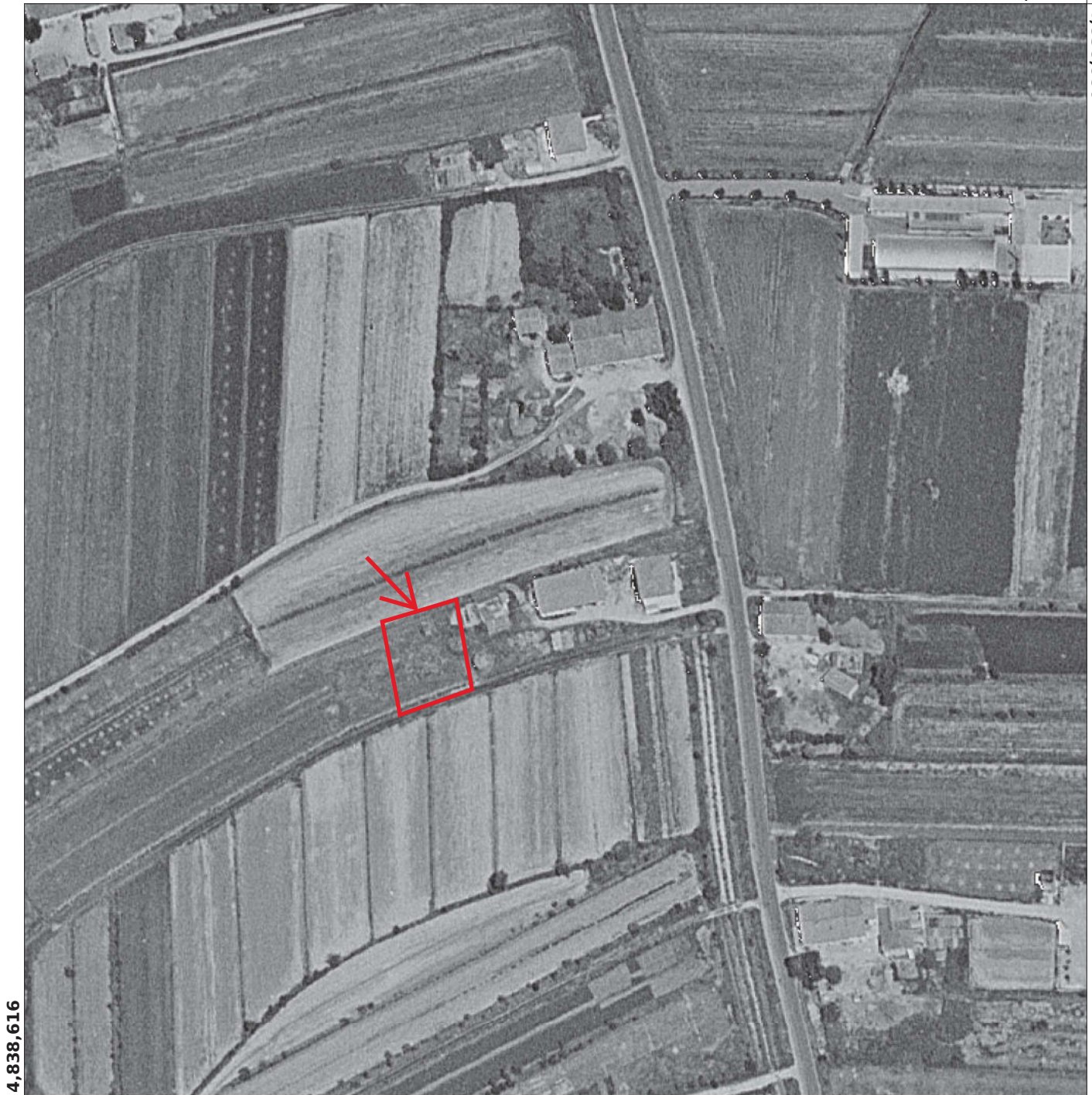


La Toscana attraverso le foto aeree

Scala 1 : 2,000

610,265.1

4,838,990

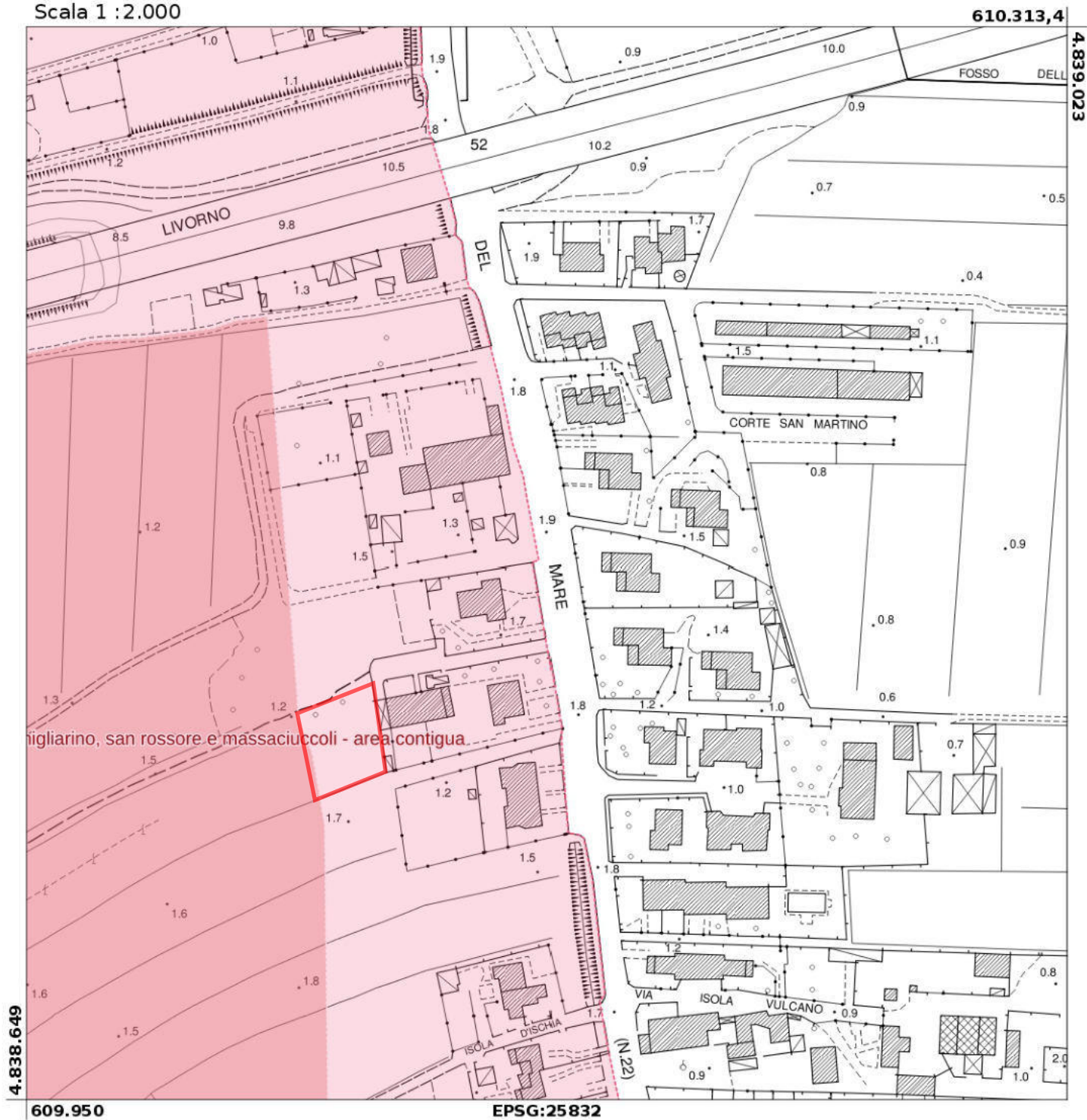


EPSG:25832



Beni Culturali e Paesaggistici

Scala 1 : 2.000





SCHEDA ANALITICO - DESCRITTIVA BENI PAESAGGISTICI

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

VINCOLO PAESAGGISTICO (EX LEGGE 1497/39)

**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, SAN GIULIANO TERME,
MASSAROSA, VIAREGGIO, CAMAIORE**

CODICE REGIONALE: 9000337
CODICE MINISTERIALE: 90416
GAZZETTA UFFICIALE: N. 185 DEL 7 AGOSTO 1985

PROVINCIA: LUCCA – PISA
COMUNE: CAMAIORE, MASSAROSA, VIAREGGIO (LU)
PISA, SAN GIULIANO TERME, VECCHIANO (PI)

DA VALIDARE –TAVOLO TECNICO 2012

OTTOBRE 2012

MOTIVAZIONE

[...] si ritiene necessario impedire ulteriori aggressioni al paesaggio e all'ambiente, ivi compresa la conservazione di quelle testimonianze architettoniche ed ambientali più significative per la storia locale. Tali ragioni sono tanto più pertinenti in quanto si tratta di un tessuto urbano-ambientale sottoposto a continui interventi distruttivi, secondo la logica, ormai generalizzata e consolidata fin dai primi anni di questo secolo, della conquista dei terreni litoranei, in funzione dell'alto valore della rendita di posizione; ritenuta l'opportunità di garantire migliori condizioni di tutela che valgano ad impedire modificazioni dell'aspetto esteriore del territorio intercomunale costiero, la pineta di ponente e frange, la tenuta già Giomi e l'area ex "Albergo Oceano" site nei comuni di Pisa, Vecchiano, S. Giuliano Terme (Pisa); Massarosa, Viareggio, Camaiore (Lucca) che comporterebbero, nella attuale situazione descritta dal precedente "considerato", la irreparabile compromissione delle caratteristiche di pregio paesistico individuate.

IDENTIFICAZIONE DELL'AREA VINCOLATA

Tale zona è così delimitata:

A) Area intercomunale costiera. L'area si estende lungo il litorale tirrenico che segna il confine ovest. A nord-est confina, a partire dall'abitato di Viareggio dal Viale dei Tigli, lungo la linea ferroviaria Lucca-Viareggio fino a località Canaletto. Prosegue ad est a partire dalla stazione ferroviaria di Massarosa, lungo la medesima linea fino all'incrocio con la strada del Monte Quiesa (comune di Massarosa) seguendo l'autostrada Firenze-Mare. Il confine est si sposta verso mare, tenendosi aderente all'autostrada Firenze-Mare fino all'incrocio con l'Aurelia, in località Migliarino Pisano (comune di Vecchiano), proseguendo lungo la statale Aurelia perviene in località Pontelungo, che segna il limite tra il comune di Vecchiano e quello di S. Giuliano Terme. Da qui si sposta di 750 metri lungo l'antifosso di Canova proseguendo in linea retta lungo la ferrovia Pisa-Genova. Al cavalcavia sull'Aurelia prosegue lungo la medesima strada fino all'incrocio con Viale delle Cascine (comune di Pisa), continuando lungo lo stesso viale fino ad intersecarsi con via Lenze (località Barbaricina). Il perimetro è allineato alla stessa via delle Lenze fino all'incrocio con il lembo estremo della fascia di rispetto del fiume Arno di m 150 dalla sua sponda. Si risale lungo questa linea verso l'abitato di Pisa fino ad incontrare la statale Aurelia per poi proseguire sulla stessa strada per la larghezza del fiume e delle relative fasce di rispetto (m 150 sia a destra che a sinistra). Si prosegue, verso mare, lungo il limite della fascia di rispetto fino all'incontro di questa con via Vecchia Livornese continuando lungo il percorso della medesima fino al cavalcavia sull'autostrada Genova-Livorno seguendo la medesima verso Livorno per arrivare all'intersezione con la linea ferroviaria Livorno-Pisa e continua lungo questa con direzione Pisa fino all'attraversamento del "Fosso dei Particolari", e lo segue fino alla casa Pezzo-Grande e scendendo verso sud lungo la strada che attraversa il podere Callestro e la tenuta Prati fino all'idrovora di Arnaccio all'incrocio con la S.S. Tosco Romagnola 67 bis quindi segue la medesima strada (verso il mare) fino alla intersezione con la S.S. Aurelia e continua lungo il fosso navigabile dei Navicelli fino al mare. Il confine nord lambisce l'abitato di Viareggio delimitato verso il mare da via Luigi Salvatori fino all'intersezione con via Euro Menini proseguendo lungo la stessa fino all'incrocio con via Petrarca e nuovamente tangente alla stessa via fino all'incrocio con via della Pineta. Dal breve tratto lungo quest'ultima il perimetro prosegue fino all'intersezione con via Virgilio che segue il confine della pineta di levante fino a via Indipendenza; continuando lungo il rettilineo di questa ultima arteria fino all'incrocio con via Corridoni mediante il quale il perimetro si congiunge con viale dei Tigli per chiudersi con i confini ad est sopradescritti.



B) Pineta di ponente e frange di connettivo a nord comune di Viareggio. L'area confina a nord con fosso dell'Abate che interseca via Giovanni Bosco e prosegue su questa fino a via Fiume, proseguendo lungo questa stessa via fino all'incrocio con via A. Frati congiungendosi con via A. Vespucci. Di qui prosegue in rettilineo fino a via F. Buonarroti e lungo questo asse, parallelo alla costa prosegue in direzione nord fino all'incontro con via Zara e quindi, percorrendo quest'ultima fino a via Siena e proseguendo per questa si chiude con fossa dell'Abate.

C) Lido di Camaiore - zona della tenuta già Giomi, poi Rolandi Ricci e dell'area ex albergo Oceano. Confini: a nord confina con la strada comunale dell'Argine Vecchio in località Focette (limite comunale) seguendo il corso di questa strada fino all'incrocio con la statale Aurelia; ad est continua la tangenziale a questa in direzione sud fino alla intersezione con via Italica. Da qui prosegue nella direzione del mare fino a congiungersi con viale C. Colombo e quindi con la linea di costa in località Secco.

SEGMENTAZIONE DEL PERIMETRO* AREA INTERCOMUNALE COSTIERA

A	L'AREA SI ESTENDE LUNGO IL LITORALE TIRRENICO CHE SEGNA IL CONFINE OVEST
B	A NORD-EST CONFINA, A PARTIRE DALL'ABITATO DI VIAREGGIO DAL VIALE DEI TIGLI
C	DALL'INTERSEZIONE DELLA LINEA FERROVIARIA GENOVA-ROMA CON LUNGO LA LINEA FERROVIARIA LUCCA-VIAREGGIO, PERCORRENDO QUEST'ULTIMA FINO ALLA LOCALITÀ CANALETTO STAZIONE DI MASSAROSA
D	PROSEGUE AD EST A PARTIRE DALLA STAZIONE FERROVIARIA DI MASSAROSA, LUNGO LA MEDESIMA LINEA FINO ALL'INCROCIO CON LA STRADA DEL MONTE QUIESA (COMUNE DI MASSAROSA) SEGUENDO L'AUTOSTRADA FIRENZE-MARE
E1	PROSEGUENDO SU VIA DI MEZZO IN QUIESA (O VIA DEL MOLINACCIO) IN DIREZIONE DEL LAGO DI MASSACIUCCOLI
E2	PROSEGUENDO POI SU VIA PIETRA A PADULE AL SASSO, SUPERANDO LE LOCALITÀ DI MASSACIUCCOLI E DI CASA ROSSA SINO AD INCONTRARE L'AUTOSTRADA FIRENZE-MARE
F	IL CONFINE EST SI SPOSTA VERSO MARE, TENENDOSI ADERENTE ALL'AUTOSTRADA FIRENZE-MARE FINO ALL'INCROCIO CON L'AURELIA, IN LOCALITÀ MIGLIARINO PISANO (COMUNE DI VECCHIANO)
G	PROSEGUENDO LUNGO LA STATALE AURELIA PERVIENE IN LOCALITÀ PONTELUNGO, CHE SEGNA IL LIMITE TRA IL COMUNE DI VECCHIANO E QUELLO DI S. GIULIANO TERME
H	DA QUI SI SPOSTA DI 750 METRI LUNGO L'ANTIFOSSO DI CANOVA
I	PROSEGUENDO IN LINEA RETTA LUNGO LA FERROVIA PISA-GENOVA
J	AL CAVALCAVIA SULL'AURELIA PROSEGUE LUNGO LA MEDESIMA STRADA FINO ALL'INCROCIO CON VIALE DELLE CASCINE (COMUNE DI PISA)
K	CONTINUANDO LUNGO LO STESSO VIALE FINO AD INTERSECARSI CON VIA LENZE (LOCALITÀ BARBARICINA)
L	IL PERIMETRO È ALLINEATO ALLA STESSA VIA DELLE LENZE FINO ALL'INCROCIO CON IL LEMBO ESTREMO DELLA FASCIA DI RISPETTO DEL FIUME ARNO DI M 150 DALLA SUA SPONDA
M	SI RISALE LUNGO QUESTA LINEA VERSO L'ABITATO DI PISA FINO AD INCONTRARE LA STATALE AURELIA
N	PER POI PROSEGUIRE SULLA STESSA STRADA PER LA LARGHEZZA DEL FIUME E DELLE RELATIVE FASCE DI RISPETTO (M 150 SIA A DESTRA CHE A SINISTRA)
O	SI PROSEGUE, VERSO MARE, LUNGO IL LIMITE DELLA FASCIA DI RISPETTO FINO ALL'INCONTRO DI QUESTA CON VIA VECCHIA LIVORNESE
P	CONTINUANDO LUNGO IL PERCORSO DELLA MEDESIMA FINO AL CAVALCAVIA SULL'AUTOSTRADA GENOVA-LIVORNO
Q	SEGUENDO LA MEDESIMA VERSO LIVORNO PER ARRIVARE ALL'INTERSEZIONE CON LA LINEA FERROVIARIA LIVORNO-PISA
R	E CONTINUA LUNGO QUESTA CON DIREZIONE PISA FINO ALL'ATTRAVERSAMENTO DEL "FOSSO DEI PARTICOLARI"
S	E LO SEGUE FINO ALLA CASA PEZZO-GRANDE
T	E SCENDENDO VERSO SUD LUNGO LA STRADA CHE ATTRAVERSA IL PODERE CALLESTRO E LA

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

	TENUTA PRATI FINO ALL'IDROVORA DI ARNACCIO ALL'INCROCIO CON LA S.S. TOSCO ROMAGNOLA 67 BIS
U	QUINDI SEGUE LA MEDESIMA STRADA (VERSO IL MARE) FINO ALLA INTERSEZIONE CON LA S.S. AURELIA
V	E CONTINUA LUNGO IL FOSSO NAVIGABILE DEI NAVICELLI FINO AL MARE
W	IL CONFINE NORD LAMBISCE L'ABITATO DI VIAREGGIO DELIMITATO VERSO IL MARE DA VIA LUIGI SALVATORI FINO ALL'INTERSEZIONE CON VIA EURO MENINI
X	PROSEGUENDO LUNGO LA STESSA FINO ALL'INCROCIO CON VIA PETRARCA
Y	E NUOVAMENTE TANGENTE ALLA STESSA VIA FINO ALL'INCROCIO CON VIA DELLA PINETA
Z	DAL PER UN BREVE TRATTO LUNGO QUEST'ULTIMA IL PERIMETRO PROSEGUE FINO ALL'INTERSEZIONE CON VIA VIRGILIO
BA	CHE SEGUE IL CONFINE DELLA PINETA DI LEVANTE, LUNGO VIA VIRGILIO , FINO A VIA INDIPENDENZA
BB	CONTINUANDO LUNGO IL RETTILINEO DI QUESTA ULTIMA ARTERIA FINO ALL'INCROCIO CON VIA CORRIDONI
BD	CHE SI SEGUE IN DIREZIONE TORRE DEL LAGO SINO A INCROCIARE VIA COMPARINI
BE	CHE SI SEGUE FINO ALL'INTERSEZIONE CON LA FERROVIA GENOVA-ROMA
BF	SI PROSEGUE LUNGO LA LINE FERROVIARIA IN DIREZIONE GENOVA FINO ALL'INTERSEZIONE CON LA LINEA FERROVIARIA VIRAGGIO-LUCCA PER CHIUDERSI CON I CONFINI AD EST SOPRADESCRITTI (TRATTO C)

SEGMENTAZIONE DEL PERIMETRO* PINETA DI PONENTE E FRANGE DI CONNETTIVO A NORD DEL COMUNE DI VIAREGGIO

AB	L'AREA CONFINA A NORD CON FOSSO DELL'ABATE CHE INTERSECA VIA GIOVANNI BOSCO
AC	E PROSEGUE SU QUESTA FINO A VIA FIUME
AD	PROSEGUENDO LUNGO QUESTA STESSA VIA FINO ALL'INCROCIO CON VIA A. FRATI
AE	CONGIUNGENDOSI CON VIA A. VESPUCCI
AF	DI QUI PROSEGUE IN RETTILINEO FINO A VIA F. BUONARROTI
AG	E LUNGO QUESTO ASSE, PARALLELO ALLA COSTA PROSEGUE IN DIREZIONE NORD FINO ALL'INCONTRO CON VIA ZARA
AH	E QUINDI, PERCORRENDO QUEST'ULTIMA FINO A VIA SIENA
AI	E PROSEGUENDO PER QUESTA SI CHIUDE CON FOSSA DELL'ABATE

SEGMENTAZIONE DEL PERIMETRO* LIDO DI CAMAIORE – ZONA DELLA TENUTA GIÀ GIOMI, POI ROLANDI RICCI E DELL'AREA EX ALBERGO OCEANO

AJ	CONFINI: A NORD CONFINA CON LA STRADA COMUNALE DELL'ARGINE VECCHIO IN LOCALITÀ FOCETTE (LIMITE COMUNALE) SEGUENDO IL CORSO DI QUESTA STRADA FINO ALL'INCROCIO CON LA STATALE AURELIA
-----------	--

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

AK	AD EST CONTINUA LA TANGENZIALE A QUESTA IN DIREZIONE SUD FINO ALLA INTERSEZIONE CON VIA ITALICA
AL	DA QUI PROSEGUE NELLA DIREZIONE DEL MARE FINO A CONGIUNGERSI CON VIALE C. COLOMBO E QUINDI CON LA LINEA DI COSTA IN LOCALITÀ SECCO
AM	LINEA DI COSTA FINO AL PUNTO DI PARTENZA

NOTE

Tratti C e D: nel provvedimento si fa riferimento a "...a nord-est confina, a partire dall'abitato di Viareggio dal Viale dei Tigli, lungo la linea ferroviaria Lucca-Viareggio fino a località Canaletto..."; tale descrizione non è coerente né con la realtà né con la planimetria allegata al provvedimento. Per tale motivo, in sede di tavolo tecnico 2012, la descrizione di tali tratti è stata fortemente rivista (nella descrizione dei tratti e nella trascrizione del testo del provvedimento, con **carattere blu** sono state aggiunte le frasi descrittive corrette, mentre con **carattere rosso barrato** sono state eliminate quelle errate) in quanto il testo del provvedimento presenta delle importanti lacune descrittive

Tratti E1 ed E2: nel testo del provvedimento non è descritto il percorso da seguire per congiungere l'incrocio tra la ferrovia e la strada del Monte Quiesa con l'Autostrada Firenze-Mare; per tale motivo, in sede di tavolo tecnico 2012, è stato deciso di aggiungere ex-novo la descrizione dei tratti E1 ed E2 sulla base del tracciato riportato nella planimetria allegata al provvedimento (nella descrizione dei tratti e nella trascrizione del testo del provvedimento, con **carattere blu** sono state aggiunte le frasi descrittive corrette, mentre con **carattere rosso barrato** sono state eliminate quelle errate).

Tratti G e H: nel provvedimento è riportato: "Proseguendo lungo la statale Aurelia" perviene in località Pontelungo, che segna il limite tra il comune di Vecchiano e quello di S. Giuliano Terme. Da qui si sposta di 750 metri lungo l'antifosso di Canova"; seguendo le indicazioni del provvedimento, in CTR, dall'incrocio della statale Aurelia in località Pontelungo fino alla ferrovia Pisa-Genova, spostandosi lungo l'antifosso di Canova, si percorrono circa 340 metri e non 750, come riportato sul testo del decreto; inoltre Pontelungo non risulta essere il limite comunale tra Vecchiano e San Giuliano Terme.

Tratto O: il toponimo "via Vecchia Livornese" non è presente in CTR.

Tratto S: l'identificazione del toponimo "Casa Pezzo Grande", non presente in CTR, è stata ricavata dalla cartografia IGM.

Tratti W, X, Y e BA: l'identificazione dei toponimi "via Luigi Salvatori", "via Euro Menini", "via Petrarca" "via della Pineta", "via Virgilio", "via Indipendenza", non presenti in CTR, sono stati ricavati sulla base della cartografia catastale e/o lo stradario comunale.

Tratti BB, BC, BD, BE, BF: la descrizione di tali tratti è stata completamente introdotta ex-novo (nella descrizione dei tratti e nella trascrizione del testo del provvedimento, con **carattere blu** sono state aggiunte le frasi descrittive corrette, mentre con **carattere rosso barrato** sono state eliminate quelle errate) sulla base della planimetria originaria in quanto il testo del provvedimento, per un evidente refuso, non riporta la descrizione di questo ampio tratto di confine

Tratti AB e AC: l'identificazione dei toponimi "via Giovanni Bosco" e "via Fiume", non presenti in CTR, sono stati ricavati sulla base della cartografia catastale.

Tratto AD: nel provvedimento è erroneamente indicato "via Frati" anziché "via Fratti".

Tratto AK: l'identificazione del toponimo "via Italica", non presente in CTR, è stata ricavata sulla base della cartografia catastale.



IN FASE DI VALIDAZIONE: la perimetrazione del vincolo in modo coerente con la CTR in scala 1:10.000 è stata ridefinita in sede di tavolo tecnico 2012, al quale hanno partecipato: Ministero per i Beni e le Attività Culturali (Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana - Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici, Artistici ed Etnoantropologici per le province di Lucca e Massa Carrara), Regione Toscana, Consorzio LaMMA, resolvendo le problematiche che erano rimaste insolute durante i tavoli tecnici 2008-2009. In particolare, sono stati rivisti, anche sulla base della planimetria originale allegata al provvedimento, i tratti C, D, E1 e E2 (ex E), B (soppresso), BA (ex AA), BB, BC, BD, BE, BF.

TESTO DEL PROVVEDIMENTO

DECRETO MINISTERIALE 17 LUGLIO 1985

Dichiarazione di notevole interesse pubblico di alcune zone ricadenti nei comuni di Pisa, Vecchiano, S. Giuliano Terme, Massarosa, Viareggio e Camaiore.

Il Ministro per i beni culturali e ambientali visti la legge 29 giugno 1939, n. 1497 ed il regolamento approvato con regio decreto 3 giugno 1940, numero 1357;

visto il decreto del presidente della repubblica 24 luglio 1977, n. 616, art. 82;

visto il decreto ministeriale 21 settembre 1984 (pubblicato nella gazzetta ufficiale n. 265 del 26 settembre 1984);

considerato che: con il decreto ministeriale 29 gennaio 1952, pubblicato nella gazzetta ufficiale n. 44 del 20 febbraio 1952, la fascia costiera sita nell'ambito del comune di Viareggio (Lucca) è riconosciuta di notevole interesse pubblico ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497, perché formante un quadro panoramico di cospicuo interesse. La zona è delimitata come dai verbali dell'adunanza tenutasi il 12 marzo 1949 dalla commissione provinciale per la tutela delle bellezze naturali della provincia di Lucca;

con il decreto ministeriale 13 settembre 1953, pubblicato nella gazzetta ufficiale n. 240 del 19 ottobre 1953 la fascia costiera del Lido di Camaiore sita nell'ambito del comune di Camaiore (Lucca) è riconosciuta di notevole interesse pubblico ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497, perché facente parte integrante del litorale versiliese, forma un quadro panoramico di cospicuo interesse.

Tale zona è così delimitata: dal confine del comune di Viareggio fino al confine di Pietrasanta per una profondità di un chilometro, a partire dalla battigia del mare;

con il decreto ministeriale 15 dicembre 1959, pubblicato nella gazzetta ufficiale n. 42 del 19 febbraio 1960, la fascia costiera sita nell'ambito del comune di Viareggio (Lucca), è riconosciuta di notevole interesse pubblico ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497.

Tale zona è così delimitata:

a) zona di Viareggio: via Nazionale Aurelia fino al passaggio a livello della Rondinella: strada ferrata Genova-Pisa fino all'altezza di via Varsavia; fosso fiaschetta fino all'inizio di via Contadini; via dei Contadini; strade delimitanti il parco della villa Borbone compreso fra la via dei Contadini e la via dei Lecci; via dei Contadini fino all'ultima strada parallela alla via Marconi di Torre del Lago;

b) zona di Torre del Lago: strada poderale parallela alla via Marconi compresa fra via dei Contadini e la via dei Lecci; via dei Lecci per ml 150; via Carducci, via Gramsci, via San Giuseppe; ferrovia Genova-Pisa; raccordo ferroviario S.I.S.A. stazione di Torre del Lago fino al fosso delle Quindici e da qui al confine comunale normale a questo; confine comunale sul lago fino a ml 300 dal lago: fascia parallela al viale Puccini e Marconi per una lunghezza di ml 200 a partire dallo estremo limite dei viali stessi;

con il decreto ministeriale 15 dicembre 1959, pubblicato nella gazzetta ufficiale n. 126 del 23 maggio 1960, una zona della strada Aurelia, sita nell'ambito del comune di Viareggio (Lucca) è riconosciuta di notevole interesse pubblico ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497, perché forma un quadro naturale di non comune bellezza panoramica costituendo anche una successione di punti di vista accessibili al pubblico su tutto il magnifico paesaggio. Tale zona è così delimitata: la zona della strada statale Aurelia sita nel territorio del comune di Viareggio (Lucca),

comprendente due fasce di terreno correnti parallelamente ai fianchi della strada stessa, nel tratto compreso tra il chilometro 351,500 ed il km 356 (Torre del Lago-Viareggio), della profondità di m 15 (quindici) ciascuna misurati dall'asse stradale;

con il decreto ministeriale 10 febbraio 1976, pubblicato nella gazzetta ufficiale n. 110 del 27 aprile 1976 una zona ricadente nel comune di Viareggio (Lucca) è riconosciuta di notevole interesse pubblico ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497, perché presenta un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale con l'antico muro di cinta della tenuta Borbone che per circa 1300 metri delimita, integrandosi, la pineta di levante ricca di quel punto di maestose e rigogliose piante centenarie di pini e di leccio, concorrendo così a creare quadri naturali di eccezionale valore. Tale zona è delimitata da una linea immaginaria che partendo della mezzeria della via Comparini nel punto di incontro con il confine della zona vincolata con decreto ministeriale 15 dicembre 1959 (gazzetta ufficiale n. 42 del 19 febbraio 1960) verso monte, segue la mezzeria stessa fino a quella di via dei Lecci, che percorre poi fino ad incontrare il confine della predetta zona già vincolata, pertinente al giardino della tenuta arciducale;

considerato che: una più ampia zona, comprendente l'area intercomunale costiera, la pineta di ponente e frange, la tenuta già Giomi e l'area ex "Albergo Oceano" ricadente nei comuni di Pisa, Vecchiano e San Giuliano Terme (provincia di Pisa) e Massarosa, Viareggio, Camaiore (provincia di Lucca), 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. Tale zona è così delimitata: area intercomunale costiera. L'area si estende lungo il litorale tirrenico che segna in confine ovest. A nord-est confina, a partire dall'abitato di Viareggio dal viale dei Tigli, lungo la linea ferroviaria Lucca-Viareggio fino a località Canaletto. Prosegue ad est a partire dalla stazione ferroviaria di Massarosa, lungo la medesima linea fino all'incontro con la strada del monte Quiesa (comune di Massarosa) seguendo l'autostrada Firenze-Mare. Il confine est si sposta verso mare, tenendosi aderente all'autostrada Firenze-Mare fino all'incrocio con l'Aurelia, in località Migliarino Pisano (comune di Vecchiano), proseguendo lungo la statale Aurelia perviene in località Pontelungo, che segna il limite tra il comune di Vecchiano e quello di San Giuliano Terme. Di qui si sposta di 750 metri lungo l'antifosso di Canova proseguendo in linea retta lungo la ferrovia Pisa-Genova. Al cavalcavia sull'Aurelia proseguendo lungo la medesima strada fino all'incrocio con viale delle Cascine (comune di Pisa), continuando lungo lo stesso viale fino ad intersecarsi con viale delle Lenze (località Barbaricina). Il perimetro è allineato alla stessa via delle Lenze fino all'incrocio con il lembo estremo della fascia di rispetto del fiume Arno di m 150 dalla sua sponda. Si risale lungo questa linea verso l'abitato di Pisa fino ad incontrare la statale Aurelia per poi proseguire sulla stessa strada per la larghezza del fiume e delle relative fasce di rispetto (m 150 sia a destra che a sinistra). Si prosegue, verso mare, lungo il limite della fascia di rispetto fino all'incontro di questa con la via Vecchia Livornese continuando lungo il percorso della medesima fino al cavalcavia sull'autostrada Genova-Livorno seguendo la medesima verso Livorno per arrivare all'intersezione con la linea ferroviaria Livorno-Pisa e continua lungo questa con direzione Pisa fino all'attraversamento del fosso dei "particolari" e la segue fino alla casa pezzo grande e

scende verso sud lungo la strada che attraversa il podere Callestro e la tenuta prati fino all'idrovora di Arnaccio all'incrocio con la S.S. Tosco Romagnola 67 bis quindi segue la medesima strada (verso il mare) fino alla intersezione con la S.S. Aurelia e continua lungo il fosso navigabile dei navicelli fino al mare. Il confine nord lambisce l'abitato di Viareggio delimitato verso il mare da via Luigi Salvatori fino all'intersezione con via Euro Menini proseguendo lungo la stessa fino all'incrocio con via Petrarca e nuovamente tangente alla stessa via fino all'incrocio con via della Pineta. Dal breve tratto lungo quest'ultima il perimetro prosegue fino all'intersezione con via Virgilio che segue il confine della pineta di levante fino a via Indipendenza; continuando lungo il rettilineo di questa ultima arteria fino all'incrocio con via Corridoni mediante il quale il perimetro si congiunge con il viale dei Tigli per richiudersi con i confini ad est sopradescritti. Pineta di ponente frange di connettivo a nord del comune di Viareggio. L'area confina a nord con fosso dell'abate che interseca via Giovanni Bosco e prosegue su questa fino a via Fiume, proseguendo lungo questa via fino all'incontro con via A. Frati congiungendosi con via A. Vespucci. Di qui prosegue in rettilineo fino a via F. Buonarroti e lungo questo asse, parallelo alla costa prosegue in direzione nord fino all'incrocio con via Zara e quindi, percorrendo quest'ultima fino a via Siena e proseguendo per questa si chiude con fosso dell'Abate. Lido di Camaiore - zona della tenuta già Gioni, poi Rolandi Ricci e dell'area ex Albergo Oceano. Confini: a nord confina con la strada comunale dell'argine vecchio in località Focette (limite comunale) seguendo il corso di questa strada fino all'incrocio con la statale Aurelia; ad est continua la tangenziale a questa in direzione sud fino all'intersezione con via Italica. Da qui prosegue nella direzione del mare fino a congiungersi con viale C. Colombo e quindi con la linea di costa in località Secco;

considerato che: la zona sopra descritta non è sottoposta, nel suo complesso, a tutela ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497, e che è pertanto, necessario ed urgente l'assoggettamento al vincolo della legge 29 giugno 1939, numero 1497 art. 1, (numeri 3 e 4) del territorio sopraindicato non essendosi finora provveduto;

considerato che la soprintendenza per i beni ambientali, architettonici, artistici e storici di Pisa con nota n. 11553 del 22 dicembre 1984 ha riferito che: l'area già in parte inglobata nella perimetrazione del parco regionale di Migliarino-S. Rossore-Massarosa ex legge n. 61 del 13 dicembre 1979, si estende per 20.000 ettari nei sei comuni di Viareggio, Massarosa, Vecchiano, S. Giuliano Terme, Pisa e Camaiore, dove è stata dilatata fino a lambire i centri abitati dove permangono, anche se in maniera parcellizzata e differenziata, i caratteri originali di un ambiente litoraneo naturale, alternati a zone ristrutturate e rinnovate nel tempo dall'uomo. La perimetrazione fu tuttavia elaborata in maniera riduttiva, rispetto alle premesse storico-ambientali considerate, per le difficoltà incontrate con gli stessi enti locali, dato l'intrecciarsi di interessi mercantili, turistici ecc. concentrati nelle aree litoranee. Di qui l'importanza di una ulteriore dilatazione della tutela, concordata con le stesse associazioni protezionistiche, e la necessità di uno strumento globale di gestione affinché gli interventi perdano i caratteri che hanno attualmente di frammentarietà e di episodicità, acquistando una dimensione più organica e complessiva. In questa ottica si inserisce la fascia litoranea versiliese (in continuità poi con quella pisana e massese) per la quale il ministero dell'educazione nazionale invocò già dalla metà degli anni trenta strumenti operativi organici di gestione, di fatto mai attuati per il prevalere di interessi speculativi che le stesse amministrazioni hanno fino ad oggi avallato con una blanda disciplina urbanistica. Dagli studi condotti sulle caratteristiche storico-morfologiche dell'area e dall'abbondante materiale cartografico giacente presso l'archivio di stato di Lucca emerge che la pineta versiliese e pisana è generata dall'apporto di materiale alluvionale depositato dai fiumi Arno e Serchio su sabbie marine. Questa origine è ancora oggi in parte testimoniata dai terreni paludosi con falda freatica molto superficiale

presente in alcune aree del litorale. Il substrato alluvionale permeabile ed il consistente apporto idrico derivante dal massiccio delle apuane consentono di mantenere una pingue falda freatica superficiale durante buona parte dell'anno che permette la presenza di una vegetazione mesofila temperata, consociata alle pinete di pino domestico e marittimo di origine naturale e artificiale. Senza entrare in merito alle prime notizie documentarie sulla presenza di selve litoranee (1171), l'analisi si basa sulle opere condotte a partire dalla metà del '500, dal governo lucchese che, tramite gli uffici preposti, iniziò i lavori del taglio delle selve, proseguiti su larga scala a partire dal 1741 in coincidenza con le opere condotte dal matematico veneziano zendrini per il riassetto idrico della zona costiera lucchese, al fine di riscattare e mettere quindi a coltura vaste aree di territorio paludoso. Nell'ottica della protezione delle zone agricole dell'entroterra, la fascia litoranea che si era protratta in maniera considerevole per gli apporti alluvionali sopramensionati, fu oggetto di un programma di piantagioni costiere, prima da parte del governo repubblicano (fine '700), proseguito poi dal governo napoleonico di Elisa e Felice Baciocchi (1805-1814) e quindi dal governo borbonico (1818-1847). Il processo antropico verificatosi nella zona costiera, a partire dal XVIII secolo nell'area viareggina e, dal XIX secolo in quella restante versiliese, ha portato alla progressiva aggressione dell'ambiente naturale di cui rimangono, oltre alle aree perimetrate dal parco, alcune zone residue lambite dall'abitato, poiché la riconversione del territorio ed il suo uso turistico-residenziale-ricettivo hanno privilegiato un'urbanizzazione intensiva e compatta, che ha lasciato solo sporadici segni dell'antico ambiente naturale. Da questo contesto si individuano, quindi, zone di connettivo ancora da tutelare e che costituiscono oggetto di questa perimetrazione, insieme ad aree contraddistinte da emergenze monumentali e paesaggistiche. Prima tra tutte è la tenuta borbona costruita da Ludovico intorno al primo ventennio dell'800 e compresa tra il viale dei Tigli e via Indipendenza. La residenza del duca 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 il territorio e questa con le dipendenze agricole. La continuità con questo stesso contesto storico-ambientale si inserisce la pineta di ponente, situata nel centro storico del comune di Viareggio, con area residua di una urbanizzazione progressiva, iniziata a partire dal piano regolatore di Viareggio dal 1910. La meccanica dell'insediamento, ancora in atto nelle aree oltre la pineta, a confine con la fossa dell'abate che segna il limite del comune, ha contribuito e continua a contribuire l'azione distruttiva nei confronti della natura e del paesaggio. Da qui la necessità di inserire nella proposta sia le aree della pineta di ponente, di proprietà pubblica sia quelle residue dalla recente urbanizzazione verso nord. Lo sviluppo turistico di massa, i complessi problemi derivanti dalla crescente urbanizzazione del litorale, i fenomeni di inquinamento aereo e idrico, la degradazione del suolo, hanno contribuito di fatto alla trasformazione di questa realtà fisica ed ambientale. In questa logica protezionistica si inseriscono, per i caratteri di organicità ed omogeneità paesaggistico- territoriale, le aree marginali di pineta in località Fiumetto tra le quali, per particolari valori intrinseci, la tenuta la versiliana, situata tra i centri di Forte dei Marmi e Marina di Pietrasanta. La attuale tenuta corrisponde ai poderi assegnati nel 1775 a notabili locali, successivamente passati in proprietà della famiglia Digerini Nuti, dal 1981 di proprietà del comune di Pietrasanta. Il bosco è ricoperto da una rigogliosa macchia mediterranea cespugliosa ed arborea nel quale furono introdotti numerosi esemplari di pini domestici, i pini marittimi. La vegetazione ha quindi preso l'aspetto di una pineta con sottobosco erboso e arbustico di leccio, oltre alla ricca coltre degli arbusti minori, caratteristica degli ambienti retrodunali toscani. All'interno della tenuta si trovano emergenze architettoniche di rilevante interesse storico-artistico: l'area della versiliana (fine secolo XIX), il ponte del principe (1776), la Casina Rossa e il "Casone" che fanno parte della fattoria costruita nell'ultimo ventennio del '700. L'area costiera situata nel comune di Camaiore, anche se già in parte urbanizzata, conserva ancora frange di pineta che

formano il tessuto connettivo di insediamento strutturale sul modello della città-giardino. In questo contesto si inserisce il complesso già Giomi, poi Rolandi Ricci, costituito oltre che dalla villa e dagli annessi progettati da Gino Coppedè nei primi anni di questo secolo, 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. Oltre il viale del Secca, l'area occupata dall'ex albergo Oceano, costituisce un'emergenza peculiare nel tessuto litoraneo, segnando una censura nella continuità dell'asse che in questo punto cambia andamento. L'area risulta contrassegnata nella cartografia dei piani regolatori degli anni '30 che presero in considerazione la intera marina versiliana (secondo la linea di tutela portata avanti dall'allora ministero della educazione nazionale cfr. atti presso archivi comuni di Pietrasanta e Camaiore), 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. Oggi, in un intorno completamente degradato da costruzioni incongruenti con il paesaggio e da una blanda gestione ed organizzazione degli spazi pubblici, le due strutture adibite, ad albergo la prima e ad iniziative culturali la seconda, rimangono gli unici "momenti" residui di una storia relativa recente come quella della marina versiliese. Per le motivazioni sopraindicate, siano esse di natura storica ed ambientale, siano invece di ordine estetico formale, si ritiene necessario impedire ulteriori aggressioni al paesaggio e all'ambiente, ivi compresa la conservazione di quelle testimonianze architettoniche ed ambientali più significative per la storia locale. Tali ragioni sono tanto più pertinenti in quanto si tratta di un tessuto urbano-ambientale sottoposto a continui interventi distruttivi, secondo la logica, ormai generalizzata e consolidata fin dai primi anni di questo secolo, della conquista dei terreni litoranei, in funzione dell'alto valore della rendita di posizione;

ritenuta l'opportunità di garantire migliori condizioni di tutela che valgano ad impedire modificazioni dell'aspetto esteriore del territorio intercomunale costiero, la pineta di ponente e frange, la tenuta già Giomi e l'area ex "Albergo Oceano" site nei comuni di Pisa, Vecchiano, S. Giuliano Terme (Pisa); Massarosa, Viareggio, Camaiore (Lucca) che comporterebbero, nella attuale situazione descritta dal precedente "considerato", la irreparabile compromissione delle caratteristiche di pregio paesistico individuate;

ritenuta l'opportunità che alle dichiarazioni di bellezza naturale interessanti il territorio suddetto, possa più appropriatamente far seguito, a causa delle sue vaste dimensioni, l'emanazione di un'adeguata e definitiva disciplina di uso del territorio da dettarsi ai sensi dell'art. 5 della legge n. 1497/1939, mediante piano territoriale paesistico a cura della regione competente;

ritenuta la necessità che le misure da adottare temporaneamente siano idonee a garantire in via cautelare la conservazione dello stato dei luoghi onde evitare la vanificazione delle finalità e degli effetti dell'adottando piano territoriale paesistico;

sentito il comitato di settore per i beni ambientali e architettonici e conformemente al parere dal medesimo espresso;

considerate singolarmente e nel loro insieme le sopraesposte ragioni ed anche in base al disposto del punto 2) del proprio decreto ministeriale 21 settembre 1984;

decreta:

1) la zona comprendente l'area intercomunale costiera, la pineta di ponente e frange, la tenuta già Giomi e l'area ex "Albergo Oceano" ricadente nei comuni di Pisa, Vecchiano e S. Giuliano Terme (provincia di Pisa); Massarosa, Viareggio, Camaiore (provincia di Lucca), ha notevole interesse



pubblico ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497, art. 1 (numeri 3 e 4), ed è quindi sottoposta a tutte le disposizioni contenute nella legge stessa.

Tale zona è così delimitata:

area intercomunale costiera. L'area si estende lungo il litorale tirrenico che segna il confine ovest. A nord-est confina, a partire dall'abitato di Viareggio dal Viale dei Tigli, lungo la linea ferroviaria Lucca-Viareggio fino a località Canaletto. Prosegue ad est a partire dalla stazione ferroviaria di Massarosa, lungo la medesima linea fino all'incrocio con la strada del Monte Quiesa (comune di Massarosa) seguendo l'autostrada Firenze-Mare. Il confine est si sposta verso mare, tenendosi aderente all'autostrada Firenze-Mare fino all'incrocio con l'Aurelia, in località Migliarino Pisano (comune di Vecchiano), proseguendo lungo la statale Aurelia perviene in località Pontelungo, che segna il limite tra il comune di Vecchiano e quello di S. Giuliano Terme. Da qui si sposta di 750 metri lungo l'antifosso di Canova proseguendo in linea retta lungo la ferrovia Pisa-Genova. Al cavalcavia sull'Aurelia prosegue lungo la medesima strada fino all'incrocio con Viale delle Cascine (comune di Pisa), continuando lungo lo stesso viale fino ad intersecarsi con via Lenze (località Barbaricina). Il perimetro è allineato alla stessa via delle Lenze fino all'incrocio con il lembo estremo della fascia di rispetto del fiume Arno di m 150 dalla sua sponda. Si risale lungo questa linea verso l'abitato di Pisa fino ad incontrare la statale Aurelia per poi proseguire sulla stessa strada per la larghezza del fiume e delle relative fasce di rispetto (m 150 sia a destra che a sinistra). Si prosegue, verso mare, lungo il limite della fascia di rispetto fino all'incontro di questa con via Vecchia Livornese continuando lungo il percorso della medesima fino al cavalcavia sull'autostrada Genova-Livorno seguendo la medesima verso Livorno per arrivare all'intersezione con la linea ferroviaria Livorno-Pisa e continua lungo questa con direzione Pisa fino all'attraversamento del "Fosso dei Particolari", e la segue fino alla casa Pezzo-Grande e scendendo verso sud lungo la strada che attraversa il podere Callestro e la tenuta Prati fino all'idrovora di Arnaccio all'incrocio con la S.S. Tosco Romagnola 67 bis quindi segue la medesima strada (verso il mare) fino alla intersezione con la S.S. Aurelia e continua lungo il fosso navigabile dei Navicelli fino al mare. Il confine nord lambisce l'abitato di Viareggio delimitato verso il mare da via Luigi Salvatori fino all'intersezione con via Euro Menini proseguendo lungo la stessa fino all'incrocio con via Petrarca e nuovamente tangente alla stessa via fino all'incrocio con via della Pineta. Dal breve tratto lungo quest'ultima il perimetro prosegue fino all'intersezione con via Virgilio che segue il confine della pineta di levante fino a via Indipendenza; continuando lungo il rettilineo di questa ultima arteria fino all'incrocio con via Corridoni mediante il quale il perimetro si congiunge con viale dei Tigli per chiudersi con i confini ad est sopradescritti.

Pineta di ponente e frange di connettivo a nord comune di Viareggio. L'area confina a nord con fosso dell'Abate che interseca via Giovanni Bosco e prosegue su questa fino a via Fiume, proseguendo lungo questa stessa via fino all'incrocio con via A. Frati congiungendosi con via A. Vespucci. Di qui prosegue in rettilineo fino a via F. Buonarroti e lungo questo asse, parallelo alla costa prosegue in direzione nord fino all'incontro con via Zara e quindi, percorrendo quest'ultima fino a via Siena e proseguendo per questa si chiude con fossa dell'Abate.

Lido di Camaiore - zona della tenuta già Giomi, poi Rolandi Ricci e dell'area ex albergo Oceano. Confini: a nord confina con la strada comunale dell'Argine Vecchio in località Focette (limite comunale) seguendo il corso di questa strada fino all'incrocio con la statale Aurelia; ad est continua la tangenziale a questa in direzione sud fino alla intersezione con via Italica. Da qui prosegue nella direzione del mare fino a congiungersi con viale C. Colombo e quindi con la linea di costa in località Secco.

In tale territorio sono vietate, fino al 31 dicembre 1985, modificazioni dell'assetto del territorio, nonché opere edilizie e lavori, fatta eccezione per i lavori di restauro, risanamento conservativo nonché per quelli che non modificano l'aspetto esteriore dei luoghi. Per le opere pubbliche restano ferme, anche per il demanio marittimo, le disposizioni di cui alle circolari della presidenza del consiglio dei ministri numero 1.1.2/3763/6 del 20 aprile 1982 e n. 3763/6 del 24 giugno 1982. 2) la soprintendenza per i beni ambientali, architettonici, artistici e storici di Pisa provvederà a che copia della gazzetta ufficiale contenente il presente decreto venga affissa, ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della legge 29 giugno 1939, n. 1497 e dell'art. 12 del regolamento 3 giugno 1940, n. 1357 all'albo dei comuni interessati e che copia della gazzetta ufficiale stessa, con relativa planimetria da allegare, venga depositata presso i competenti uffici dei comuni suddetti.

Roma, addì 17 luglio 1985

Il Ministro: Galasso



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

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



SCHEDA IDENTIFICATIVA BENI PAESAGGISTICI

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

VINCOLO PAESAGGISTICO (EX LEGGE 1497/39)

**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, SAN GIULIANO TERME,
MASSAROSA, VIAREGGIO, CAMAIORE**

CODICE REGIONALE: 9000337
CODICE MINISTERIALE: 90416
GAZZETTA UFFICIALE: N. 185 DEL 7 AGOSTO 1985

PROVINCIA: LUCCA – PISA
**COMUNE: CAMAIORE, MASSAROSA, VIAREGGIO (LU)
PISA, SAN GIULIANO TERME, VECCHIANO (PI)**

DA VALIDARE –TAVOLO TECNICO 2012

SETTEMBRE 2012

DATI IDENTIFICATIVI RELATIVI AL PROVVEDIMENTO

Dichiarazione di notevole interesse pubblico	
Codice regionale	9000337
Codice ministeriale	90416
D.M. 17/07/1985	G.U. n. 185 del 7/08/1985
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, San Giuliano Terme, Massarosa, Viareggio, Camaiore
Regione	Toscana
Provincia/e	Lucca - Pisa
Comune/i (Provincia)	Camaiore, Massarosa, Viareggio (LU) Pisa, San Giuliano Terme, Vecchiano (PI)

DOCUMENTAZIONE A SUPPORTO DELL'ISTRUTTORIA

Documentazione riguardante il provvedimento agli atti della Regione	1. Scheda analitico-descrittiva del vincolo, con trascrizione del testo del Decreto Ministeriale e del verbale della Commissione Provinciale 2. Ortofotocarta dell'area vincolata 3. Cartografia digitale in formato shp dell'area vincolata, coerente con la CTR in scala 1:10.000
Documentazione fornita dal MIBAC	1. Estratti delle planimetrie allegate al fascicolo presenti in Soprintendenza
Riferimenti catastali citati nel provvedimento	--
Riferimenti catastali attuali	--
Ulteriore documentazione	--

RAPPRESENTAZIONE CARTOGRAFICA DELL'AREA VINCOLATA

Criteri utilizzati per la delimitazione del perimetro	Base cartografica	CTR sezione/i: 260070, 260110, 260120, 260150, 260160, 261090, 261100, 261130, 261140, 272040, 272080, 272120, 272160, 273010, 273050, 273090, 273100, 273130, 283040, 284010
		Cartografie accessorie: Cartografia IGM, Cartografia Catastale



	Corrispondenza arco/criterio utilizzato per individuarlo
	<u>AREA INTERCOMUNALE COSTIERA</u> A) l'area si estende lungo il litorale tirrenico che segna il confine ovest B) a nord-est confina, a partire dall'abitato di Viareggio dal viale dei Tigli C) dall'intersezione della linea ferroviaria Genova-Roma con lungo la linea ferroviaria Lucca-Viareggio, percorrendo quest'ultima fino alla Località Canalette stazione di Massarosa D) prosegue ad est a partire dalla stazione ferroviaria di Massarosa, lungo la medesima linea fino all'incrocio con la strada del Monte Quiesa (comune di Massarosa) seguendo l'Autostrada Firenze-Mare E1) proseguendo su Via di Mezzo in Quiesa (o Via del Molinaccio) in direzione del Lago di Massaciuccoli E2) proseguendo poi su Via Pietra a Padule al Sasso, superando le località di Massaciuccoli e di Casa Rossa sino ad incontrare l'Autostrada Firenze-Mare F) il confine est si sposta verso mare, tenendosi aderente all'Autostrada Firenze-Mare fino all'incrocio con l'Aurelia, in località Migliarino Pisano (comune di Vecchiano) G) proseguendo lungo la statale Aurelia perviene in località Pontelungo, che segna il limite tra il comune di Vecchiano e quello di S. Giuliano Terme H) da qui si sposta di 750 metri lungo l'antifosso di Canova I) proseguendo in linea retta lungo la ferrovia Pisa-Genova J) al cavalcavia sull'Aurelia prosegue lungo la medesima strada fino all'incrocio con viale delle Cascine (comune di Pisa) K) continuando lungo lo stesso viale fino ad intersecarsi con via Lenze (Località Barbaricina) L) il perimetro è allineato alla stessa via delle Lenze fino all'incrocio con il lembo estremo della fascia di rispetto del Fiume Arno di m 150 dalla sua sponda M) si risale lungo questa linea verso l'abitato di Pisa fino ad incontrare la statale Aurelia N) per poi proseguire sulla stessa strada per la larghezza del fiume e delle relative fasce di rispetto (m 150 sia a destra che a sinistra) O) si prosegue, verso mare, lungo il limite della fascia di rispetto fino all'incontro di questa con via Vecchia Livornese P) continuando lungo il percorso della medesima fino al cavalcavia sull'autostrada Genova-Livorno Q) seguendo la medesima verso Livorno per arrivare all'intersezione con la linea ferroviaria Livorno-Pisa R) e continua lungo questa con direzione Pisa fino all'attraversamento del "Fosso dei Particolari" S) e lo segue fino alla Casa Pezzo-Grande

	T) e scendendo verso sud lungo la strada che attraversa il Podere Callestro e la Tenuta Prati fino all'idrovora di Arnaccio all'incrocio con la S.S. Tosco Romagnola 67 bis U) quindi segue la medesima strada (verso il mare) fino alla intersezione con la S.S. Aurelia V) e continua lungo il Fosso navigabile dei Navicelli fino al mare W) il confine nord lambisce l'abitato di Viareggio delimitato verso il mare da via Luigi Salvatori fino all'intersezione con via Euro Menini X) proseguendo lungo la stessa fino all'incrocio con via Petrarca Y) e nuovamente tangente alla stessa via fino all'incrocio con via della Pineta Z) dal per un breve tratto lungo quest'ultima il perimetro prosegue fino all'intersezione con via Virgilio BA) che segue il confine della pineta di levante, lungo via Virgilio, fino a via Indipendenza BB) continuando lungo il rettilineo di questa ultima arteria fino all'incrocio con via Corridoni BC) quindi prosegue per via Corridoni mediante il quale il perimetro si congiunge con viale dei Tigli BD) che si segue in direzione Torre del Lago sino a incrociare via Comparini BE) che si segue fino all'intersezione con la ferrovia Genova-Roma BF) si prosegue lungo la linea ferroviaria in direzione Genova fino all'intersezione con la linea ferroviaria Viareggio-Lucca per chiudersi con i confini ad est sopradescritti (tratto C) <u>PINETA DI PONENTE E FRANGE DI CONNETTIVO A NORD DEL COMUNE DI VIAREGGIO</u> AB) l'area confina a nord con Fosso dell'Abate che interseca via Giovanni Bosco AC) e prosegue su questa fino a via Fiume AD) proseguendo lungo questa stessa via fino all'incrocio con via A. Fratti AE) congiungendosi con via A. Vespucci AF) di qui prosegue in rettilineo fino a via F. Buonarroti AG) e lungo questo asse, parallelo alla costa prosegue in direzione nord fino all'incontro con via Zara AH) e quindi, percorrendo quest'ultima fino a via Siena AI) e proseguendo per questa si chiude con Fosso dell'Abate <u>LIDO DI CAMAIORE – ZONA DELLA TENUTA GIÀ GIOMI, POI ROLANDI RICCI E DELL'AREA EX ALBERGO OCEANO</u> AJ) confini: a nord confina con la strada comunale dell'Argine Vecchio in Località Focette (limite comunale) seguendo il corso di questa strada fino all'incrocio con la statale Aurelia
--	--



	AK) ad est continua la tangenziale a questa in direzione sud fino alla intersezione con via Italica AL) da qui prosegue nella direzione del mare fino a congiungersi con viale C. Colombo e quindi con la linea di costa in Località Secco AM) linea di costa fino al punto di partenza	
	Scala di rilevazione	1:10.000, 1:4.000, 1:25.000
Rappresentazione del perimetro definitivo	Scala di rappresentazione	1:10.000
	Tavole allegate alla scheda: Ortofotocarte stampate in scala 1:6.000, 1:8.000 e 1:9.000 con Ortofoto dell'anno 2002 (saranno prodotte nuove ortofotocarte con ortofoto dell'anno 2010)	
Note	1. L'area vincolata ricade in parte nella provincia di Pisa e in parte nella provincia di Lucca: per questo motivo il codice identificativo univoco non ha il codice ISTAT della provincia, sostituito dal valore "000". 2. Tratti C e D: nel provvedimento si fa riferimento a "...a nord-est confina, a partire dall'abitato di Viareggio dal Viale dei Tigli, lungo la linea ferroviaria Lucca-Viareggio fino a località Canaletto..."; tale descrizione non è coerente né con la realtà né con la planimetria allegata al provvedimento. Per tale motivo, in sede di tavolo tecnico 2012, la descrizione di tali tratti è stata fortemente rivista (nella descrizione dei tratti e nella trascrizione del testo del provvedimento, con carattere blu sono state aggiunte le frasi descrittive corrette, mentre con carattere rosso barrato sono state eliminate quelle errate) in quanto il testo del provvedimento presenta delle importanti lacune descrittive 3. Tratti E1 ed E2: nel testo del provvedimento non è descritto il percorso da seguire per congiungere l'incrocio tra la ferrovia e la strada del Monte Quiesa con l'Autostrada Firenze-Mare; per tale motivo, in sede di tavolo tecnico 2012, è stato deciso di aggiungere ex-novo la descrizione dei tratti E1 ed E2 sulla base del tracciato riportato nella planimetria allegata al provvedimento (nella descrizione dei tratti e nella trascrizione del testo del provvedimento, con carattere blu sono state aggiunte le frasi descrittive corrette, mentre con carattere rosso barrato sono state eliminate quelle errate). 4. Tratti G e H: nel provvedimento è riportato: "Proseguendo lungo la statale Aurelia" perviene in località Pontelungo, che segna il limite tra il comune di Vecchiano e quello di S. Giuliano Terme. Da qui si sposta di 750 metri lungo l'antifosso di Canova"; seguendo le indicazioni del provvedimento, in CTR, dall'incrocio della statale Aurelia in località Pontelungo fino alla ferrovia Pisa-Genova, spostandosi lungo l'antifosso di Canova, si percorrono circa 340 metri e non 750, come riportato sul testo del decreto; inoltre Pontelungo non risulta essere il limite comunale tra Vecchiano e San Giuliano Terme. 5. Tratto O: il toponimo "via Vecchia Livornese" non è presente in CTR. 6. Tratto S: l'identificazione del toponimo "Casa Pezzo Grande", non	

	presente in CTR, è stata ricavata dalla cartografia IGM. 7. Tratti W, X, Y e BA: l'identificazione dei toponimi "via Luigi Salvatori", "via Euro Menini", "via Petrarca" "via della Pineta", "via Virgilio", "via Indipendenza", non presenti in CTR, sono stati ricavati sulla base della cartografia catastale e/o lo stradario comunale. 8. Tratti BB, BC, BD, BE, BF: la descrizione di tali tratti è stata completamente introdotta ex-novo (nella descrizione dei tratti e nella trascrizione del testo del provvedimento, con carattere blu sono state aggiunte le frasi descrittive corrette, mentre con carattere rosso-barrato sono state eliminate quelle errate) sulla base della planimetria originaria in quanto il testo del provvedimento, per un evidente refuso, non riporta la descrizione di questo ampio tratto di confine 9. Tratti AB e AC: l'identificazione dei toponimi "via Giovanni Bosco" e "via Fiume", non presenti in CTR, sono stati ricavati sulla base della cartografia catastale. 10. Tratto AD: nel provvedimento è erroneamente indicato "via Frati" anziché "via Fratti". 11. Tratto AK: l'identificazione del toponimo "via Italica", non presente in CTR, è stata ricavata sulla base della cartografia catastale. 12. IN FASE DI VALIDAZIONE: la perimetrazione del vincolo in modo coerente con la CTR in scala 1:10.000 è stata ridefinita in sede di tavolo tecnico 2012, al quale hanno partecipato: Ministero per i Beni e le Attività Culturali (Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana - Soprintendenze), Regione Toscana, Consorzio LaMMA, resolvendo le problematiche che erano rimaste insolute durante i tavoli tecnici 2008-2009. In particolare, sono stati rivisti, anche sulla base della planimetria originale allegata al provvedimento, i tratti C, D, E1 e E2 (ex E), B (soppresso), BA (ex AA), BB, BC, BD, BE, BF.
--	---

REFERENZE

Data compilazione Settembre 2012	Referenti regionali Maria Sargentini (Regione Toscana) Roberto Costantini, Luca Angeli (Consorzio LaMMA)
Data di validazione	Referenti ministeriali Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Artistici, Storici ed Etnoantropologici per le province di Pisa e Livorno Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici, Artistici ed Etnoantropologici per le province di Lucca e Massa Carrara

Provincia di Pisa (parte)

A) ELEMENTI IDENTIFICATIVI

codice	D.M. – G.U.	denominazione	comune	superficie (ha)	territori della Toscana (Atlante dei paesaggi)	tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04			
9046337	D.M. 17/07/1985 – G.U. 185 del 1985	Alcune zone comprendenti 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	Pisa, Vecchiano, S. Giuliano Terme, Massarosa, Viareggio, Camaiore		Area pisana - Versilia	a	b	c	d
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								
Tipi di paesaggio									

B) IDENTIFICAZIONE DEI RISCHI E DEI VALORI E VALUTAZIONE DELLA LORO PERMANENZA

B1. Elementi rilevati alla data di istituzione del vincolo e valutazione della loro permanenza ad oggi

	elementi di valore	permanenza dei valori – elementi di degrado
morfologia	Ambiente litoraneo naturale	Permanenza del valore
idrografia naturale e antropica		
mosaico agrario	Aree di recente bonifica coltivate	Permanenza del valore
elementi vegetazionali	Valore naturalistico della vegetazione per la convivenza di specie tipiche del clima marittimo e di specie residue dell'ultima glaciazione e per la presenza di fasce di pino domestico con sottobosco di lecci e roverelle	Permanenza del valore
sistema insediativo		
sistema della viabilità		
visuali panoramiche (“da” e “verso”)		

B2. Elementi rilevati ad oggi

	elementi di valore	elementi di rischio
Elementi costitutivi naturali	Area in prevalenza pianeggiante, che dalla linea costiera si estende verso l'entroterra, andando a comprendere anche i rilievi del Quiesa e di Balbano, fino a quota 390	Le aree collinari sono state interessate da attività estrattive con l'apertura di alcune cave;
geomorfologia		
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;	
vegetazione	In prevalenza aree di pineta costiera, ininterrotta dal Calambrone fino alla Pineta di Levante a Viareggio; vegetazione tipica dell'area umida del lago di Massaciuccoli;	Le aree di pineta oltre il canale Burlamacca a Viareggio e soprattutto al Lido di Camaiore, sono state progressivamente erose dalle attività edilizie
Elementi costitutivi antropici: territorio aperto	L'area è caratterizzata dalla presenza delle zone di bonifica di Coltano e Massaciuccoli, con numerosi canali e fossi; lungo il confine meridionale si trova il canale Scolmatore, opera di regimentazione dell'Arno, con una serie di altri canali minori; canale Burlamacca a Viareggio;	
Idrografia artificiale		
Paesaggio agrario storico	La maggior parte del territorio era suddivisa in vaste tenute, come quella di Tombolo, San Rossore, Salviati, etc, con i complessi delle ville e gli annessi agricoli.; Villa fattoria Medicea di Coltano	Il tessuto minore degli edifici agricoli, di interesse tipologico e culturale, è spesso soggetto a opere che ne snaturano l'aspetto; nelle aree di recente sviluppo edilizio – es Migliarino - tali edifici sono stati inglobati nell'area urbana;
Paesaggio agrario moderno	Le bonifiche permisero di ricavare numerosi appezzamenti coltivabili, che comportarono la realizzazione di numerosi poderi secondo un medesimo progetto tipologico, armonicamente inserito nel contesto paesaggistico; diffuse le aree a seminativo e le pioppete;	realizzazione di impianti agricoli moderni – silos – che mal si accordano con il territorio; elettrodotti impattanti sull'area

Elementi costitutivi antropici: Insediamenti e viabilità	L'area in questione non presenta insediamenti storici di vaste dimensioni pre XX secolo, ad eccezione del borgo di Nozzano Castello e del primo nucleo di Viareggio, quanto singoli edifici di rilievo, come la basilica romanica di San Piero a Grado, la villa medicea di Coltano e la tenuta Borbone a Viareggio, oltre a altri edifici disseminati sul territorio	
Insediamenti storici		
Insediamenti moderni	Lo sviluppo edilizio dell'area si colloca nei primi decenni del XX secolo, con indirizzo prevalentemente turistico, con lo sviluppo di Viareggio e del Lido di Camaiore e l'urbanizzazione del litorale pisano con la realizzazione di Marina di Pisa, Tirrenia e Calambrone;	Nel secondo dopoguerra si assiste alla saturazione violenta delle aree urbanizzate, con particolare virulenza nell'abitato di Viareggio, di Torre del Lago e lido di Camaiore; realizzazione di edifici estranei dal contesto, disomogenei e talvolta fortemente impattanti sul territorio – x es teatro permanente di Torre del Lago -
Viabilità storica	Il tratto locale dell'Aurelia attraversa longitudinalmente tutta l'area vincolata; nei pressi di Quiesa, tratto della via Francesca; da segnalare anche il Canale dei Navicelli via di collegamento tra Pisa e Livorno;	Problemi di traffico e congestione sulla viabilità di scorrimento locale, in primis l'Aurelia
Viabilità moderna e contemporanea	Dilatazione del reticolo viario nelle aree in espansione urbanistica	Particolarmente impattante sull'area è la realizzazione del corridoio autostradale tirrenico, che attraversa e taglia queste aree di altissimo valore paesaggistico; ai margini della zona di Coltano si trova l'aeroporto internazionale Galilei
Visuali panoramiche ("da" e "verso")	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. Dagli stessi traguardi, si può apprezzare la bellezza di questo comprensorio oggetto di vincolo	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
Dinamiche di trasformazione recente e/o previste	Processi antropici di urbanizzazione intensiva e compatta per funzioni turistico-residenziali-ricettive che conducono alla progressiva aggressione dell'ambiente naturale	

C) OBIETTIVI PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE E INDIRIZZI PER LA QUALITA' PAESAGGISTICA

Obiettivi per la tutela.	Conservazione dei caratteri di naturalità che contraddistinguono le sponde e le aree di esondazione dei fiumi Serchio e Arno e di quelli di rilevante pregio ambientale proprie del Lago di Massaciuccoli e del sistema delle aree umide ad esso strettamente connesse. Corretta gestione delle pinete litoranee e conservazione degli ambienti dunali. Conservazione delle strutture agrarie legate alle attività di bonifica presenti soprattutto nelle aree di Massaciuccoli e Coltano. Mantenimento in efficienza del Canale dei Navicelli e del Canale Scolmatore sia per finalità produttive (sviluppo cantieristica) che funzionali alla tutela del territorio dal rischio idrico. Conservazione e restauro del complesso dei poderi degli annessi e delle ville medicee presenti nelle tenute di Tombolo, San Rossore e Salviati. Conservazione dei caratteri tradizionali storici dei fabbricati agricoli e mantenimento del rapporto tra questi ed il contesto rurale in cui si inseriscono. Mantenimento della leggibilità dell'impianto morfologico e dei caratteri storici dell'architettura che connotano i borghi medievali. Mantenimento degli impianti urbanistici e dei caratteri stilistici degli edifici che caratterizzano i centri balneari di Marina di Pisa, Tirrenia e Viareggio. Recupero del sistema delle colonie marine realizzate durante il periodo fascista con caratteri propri dell'architettura razionalista.
Obiettivi per la valorizzazione.	Riqualificazione complessiva dell'area posta a cerniera tra l'aeroporto Galilei, lo svincolo di connessione tra sSGC ed Aurelia e l'area della cantieristica attestata sul canale di Navicelli.
Strategie per il controllo delle trasformazioni: misure e azioni.	Gli strumenti operativi dei comuni provvedono a definire discipline volte a limitare l'occupazione di nuovi per le ulteriori espansioni turistiche nella fascia costiera, nelle aree dunali e a stretto contatto con le aree boscate.



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			
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 planiziari; 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: - 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)		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. 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 igrofili. Coste sabbiose con ecosistemi dunali. 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.	- 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 inidonea 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. 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. 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). 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. Abbandono di agroecosistemi su rilievi collinari. 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.
Struttura antropica			
Insediamenti storici	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. 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.	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, costituiscano un complesso di particolare rilevanza. 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. 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. 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.	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. Le nuove espansioni urbane hanno spesso prodotto tessuti incoerenti, che costituiscono elementi di disomogeneità rispetto all'originario sistema insediativo. 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. Altre criticità sono legate al corridoio autostradale che attraversa e taglia aree di alto valore paesaggistico. 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.
Insediamenti contemporanei			
Viabilità storica		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.	
Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture		Dilatazione del reticolo viario nelle aree di espansione urbanistica.	

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: - 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: - 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: - 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 delle 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: - disciplinare gli interventi di trasformazione, quali installazione di impianti di produzione energetica, di estrazione di sabbie e ghiaie, di sistemazione agraria, di difesa spondale, 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: - 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: - 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: - 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. •

	- 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.	
2.a.3. Conservare il vasto sistema dunale e retrodunale e le relazioni che esso mantiene con l'arenile. 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. 2.a.5. Conservare i boschi planiziani e ripariali. 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.	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.3. Individuare: - 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). 2.b.4. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a: - 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).	2.c.3. Non sono ammessi: - 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 planiziani 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). 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.
2.a.7. Conservare i valori naturalistici dei caratteri costitutivi dei: - SIR 61 ZpS Dune litoranee di Torre del Lago; - SIR 62 ZpS Selva Pisana; - SIR 25 ZpS lago e padule di Massaciuccoli. 2.a.8. Conservare i valori naturalistici presenti all'interno del Parco Regionale di Migliarino, San Rossore e Massaciuccoli.	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.	2.c.4. Non sono ammessi interventi in contrasto con le misure di conservazione di cui alla specifica normativa in materia.

	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.	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: - 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.	
3- Struttura antropica - Insediamenti storici - Insediamenti contemporanei - Viabilità storica - Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture - Paesaggio agrario	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. 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. 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.	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.b.2. Individuare: - 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; 3.b.3. Riconoscere: - 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 con i bersagli visivi (fondali e panorami, <i>skylines</i>) da e verso gli insediamenti storici le emergenze storico-architettoniche e quelle naturalistiche; 3.b.4. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a: - 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	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: - 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. 3.c.2. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che: - siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria e patrimonio edilizio di valore storico-culturale; - siano mantenuti i con 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;

	particolare al recupero e riqualificazione delle aree interessate dalla presenza di manufatti incongrui per tipologia, dimensione e caratteri formali; - 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.	- 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. 3.c.3. Non sono ammessi: - 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.
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. 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	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.b.6. Individuare: - 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.	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: - 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,

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.	- 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. 3.b.6. Riconoscere: - 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; 3.b.7. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a: - 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'ambito 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,	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; - 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. 3.c.5. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che: - siano mantenuti i caratteri connotativi degli insediamenti esistenti (morfologia, trama viaria, patrimonio edilizio) di valore storico-culturale; - non sia compromessa la percepibilità 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. 3.c.6. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.
---	--	--

	dimensione, partitura, allineamento ed orientamento con il tessuto consolidato e si rapportino con il paesaggio costiero; - 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: - 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 pertinentenziali 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: - 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.	
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.	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.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. 3.b.9. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a: - 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.	
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. 3.a.9. Conservare le relazioni (gerarchiche, funzionali, percettive) tra ville, fattorie medicee e granducali, scuderie	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.b.10. Riconoscere: - i caratteri morfologici, tipologici, architettonici che contraddistinguono il patrimonio edilizio di valore storico - paesaggistico, compresi i relativi parchi e giardini storici;	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: - 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

storiche, case coloniche, viabilità storica e territorio rurale. 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.).	- 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. 3.b.11. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a: - 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.	territori retro costieri, l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con i valori espressi dall'edilizia locale; - 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. 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. 3.c.9. Gli interventi devono garantire: - 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.
3.a.11. Conservare i percorsi della viabilità storica quali elementi di connessione tra gli insediamenti costieri, le pinete e il mare.	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.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. 3.b.13. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a: - 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.	3.c.10. Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che: - 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

		con il carattere (di naturalità e di ruralità) del contesto; - 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. 3.c.11. Non sono ammessi interventi che vadano a modificare il tracciato interno alle pinete.
3.a.12. Recuperare e riqualificare dal punto di vista funzionale e paesaggistico la riva sinistra dell'Arno compresa all'interno dell'area vincolata.	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.b.14. Riconoscere: - i tratti della riva sinistra dell'Arno caratterizzati da fenomeni di degrado e da occlusione delle visuali verso il fiume. 3.b.15. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a: - 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'edificio 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. 3.a.14. Tutelare e recuperare i paesaggi agrari e le loro componenti strutturali al fine di assicurarne il mantenimento dell'identità storica. 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.	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.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: - la maglia agraria letta rispetto alla sua dimensione, alla rete della viabilità podereale e interpodereale, al grado di infrastrutturazione ecologica di valenza paesaggistica (siepi, filari, alberi isolati, formazioni vegetali di corredo); - le sistemazioni idraulico-agrarie della bonifica di impianto storico; - le relazioni storicamente consolidate tra paesaggio agrario e insediamento, sia sul piano morfologico-percettivo che su quello funzionale; - gli assetti culturali. 3.b.17. Riconoscere il patrimonio edilizio rurale sparso o aggregato di valore storico, tipologico e architettonico. 3.b.18. Individuare: - le aree caratterizzate dalla permanenza di assetti agrari tradizionali (struttura consolidata del paesaggio);	3.c.13. Gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che: - 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.c.14. Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali sono ammessi a condizione che: - 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

	- 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. 3.b.19. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a: - 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 culturale e dalla presenza di mosaici agricoli, il grado di diversificazione culturale 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	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); - 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. 3.c.15. Non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi demoliti che comportino la destrutturazione del sistema insediativo storico-funzionale costituito. 3.c.16. I nuovi edifici rurali a carattere residenziale siano realizzati: - 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. 3.c.17. I nuovi annessi agricoli siano realizzati: - 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. 3.c.18. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate
--	---	---

		contesti agricoli connotati da elevata fragilità visuale.	
4 - Elementi della percezione - Visuali panoramiche 'da' e 'verso', percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere - Strade di valore paesaggistico	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. 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.	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: 4.b.1. Individuare : - i tracciati, i principali punti di vista (belvedere) e le visuali panoramiche (fulcri, con i 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. 4.b.2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a: - 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.	4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che: - non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio; - 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. 4.c.2. Non sono ammessi: - 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 con i visuali che si offrono dai punti e percorsi panoramici. 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.

D) AREE GRAVEMENTE COMPROMESSE O DEGRADATE: INDIVIDUAZIONE E OBIETTIVI PER IL RECUPERO E LA RIQUALIFICAZIONE.

Individuazione delle aree gravemente compromesse o degradate	
Obiettivi per il recupero e la riqualificazione	

Nota:

Il Tratto B taglia edifici e proprietà; tuttavia separa zone che comunque ricadono all'interno del 42-1960.

Il Tratto M e O, proiezioni geometriche, tagliano edifici e proprietà.

Il Tratto P determina il vincolo solamente su una metà dell'abitato lineare che si sviluppa lungo la strada scelta come perimetro

I Tratti K, L, M isolano una sezione che non presenta problematiche analoghe a quelle del tratto P, perchè ricade per intero nel vincolo del 83-1960a,

Il Tratto G lascia esterna una porzione dell'abitato che si sviluppa lungo la strada scelta come perimetro

S. Giuliano Terme, 31-07-2024

Il tecnico

Michele Pacini architetto