



Regione Toscana

**sezione 4**

**art.136**  
**D.Lgs. n. 42/2004** disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico



Ministero  
 dei beni e delle  
 attività culturali  
 e del turismo

**A) ELEMENTI IDENTIFICATIVI**

Codice regionale	Codice ministeriale	Riconoscione delimitazione rappresentazione	D.M. – G.U.	Provincia	Comune/i	Superficie (ha)	Ambiti di Paesaggio	Tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04			
								a	b	c	d
9050016	90417	9050016_ID	D.M. 10/04/1952 G.U. 108 del 1952	PI	Pisa, San Giuliano Terme, Vecchiano	14403,23	8 Piana Livorno - Pisa - Pontedera	a	b	c	d
<b>denominazione</b>		Zone di Tombolo, San Rossore e Migliarino, site nei comuni di Pisa, San Giuliano Terme e Vecchiano.									
<b>motivazione</b>		[...] i territori predetti presentano cospicui caratteri di bellezza naturale.									

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

Strutture del paesaggio e relative componenti	Elementi di valore		Valutazione della permanenza dei valori
	evidenziati nella descrizione del vincolo	descritti dal piano	dinamiche di trasformazione / elementi di rischio / criticità
<b>Struttura idrogeomorfologica</b>			
Geomorfologia	<i>Il provvedimento non riconosce esplicitamente elementi di valore da ricondurre a tale struttura</i>	Il sito è caratterizzato dalla presenza del Tombolo di San Rossore - Migliarino considerato un geosito di valore nazionale. Comprende tratti di costa sabbiosa caratterizzati da cordoni dunali recenti e fossili ("tomboli"), barre emerse ("cotoni"), depressioni retrodunali, aree umide, lame e residui di stagni costieri, tutti elementi di notevole importanza naturalistica e paesaggistica. Nel settore settentrionale dell'area di vincolo ricade una porzione del padule di Massaciuccoli, i cui specchi rappresentano una testimonianza ben conservata della presenza in epoche passate di aree umide e ampi stagni retrodunali che occupavano il settore settentrionale della pianura apuo-versiliese, fino al pisano. Nella pianura alluvionale, oltre alle alluvioni recenti, sono presenti depositi palustri costituiti da argille plastiche ed organiche con presenza, talvolta, di frazioni limose corrispondenti ad aree paludose bonificate in tempi recenti.	<p>Permanenza dei valori tranne nelle aree antropizzate localizzate soprattutto lungo il litorale tra Marina di Pisa e Calambrone.</p> <p>I valori maggiori si sono conservati all'interno delle aree protette della Selva Pisana, delle Dune litoranee di Torre del Lago e nella zona del Padule e lago di Massaciuccoli. Tali aree ad elevata geodiversità sono minacciate dalla presenza di strutture antropiche e turistico-ricettive.</p> <p>Criticità legate alla degradazione della qualità dei corpi idrici superficiali (fiumi e specchi d'acqua), per cause sia naturali che antropiche, e alla presenza di tratti di costa in erosione all'interno delle aree protette che minacciano la permanenza delle aree umide e dei sistemi dunari. A queste si aggiungono fenomeni di intrusione salina che minacciano la permanenza delle pinete e dei boschi costieri e che comportano la degradazione qualitativa dell'acquifero costiero, soggetto a forti stress soprattutto durante il periodo estivo.</p> <p>Nell'entroterra e lungo i corsi d'acqua principali sono presenti, inoltre, aree a rischio idraulico da basso a molto elevato e di aree soggette a ristagno.</p> <p>Ulteriore elemento di rischio e dinamica di trasformazione in atto, risulta il processo di antropizzazione disordinata in corrispondenza delle sponde dei due fiumi Arno e Serchio, con conseguente alterazione del livello di integrità dei valori ambientali e naturali ancora presenti e della continuità biotica con gli ambiti di pianura più interni.</p>
Idrografia naturale		Fiumi Arno e Serchio, e una rete idrografica minore (tra cui Fiume Morto e Fiume Morto Vecchio). Presenza di numerosi specchi d'acqua naturali (stagni retrodunali).	
Idrografia artificiale		L'acqua costituisce un elemento strutturale per questo territorio costituito da zone bonificate, dominate da un sistema artificiale di canali e fossi realizzati con gli interventi di bonifica idraulica avviate in epoca medicea a partire dal XVI secolo. Il reticolo di canali artificiali oltre ad essere funzionale al contenimento del rischio idraulico, rappresenta un elemento costitutivo del paesaggio di pianura. Assumono particolare rilievo il Fosso d'Arno, il Fosso Reale, che si estende fino a Livorno, e il Canale dei Navicelli, che attraversa le aree contigue del Parco di Migliarino S. Rossore-Massaciuccoli e quelle interne alla tenuta di Tombolo, e connette la città di Pisa con il mare attraverso il fosso Scolmatore. Presenza di un acquifero multifalda all'interno dei depositi alluvionali della pianura versiliese-pisana.	
<b>Struttura eco sistemica/ambientale</b>			
Componenti naturalistiche	<i>Il provvedimento non riconosce esplicitamente elementi di valore da ricondurre a tale struttura</i>	Area di elevato valore naturalistico, in gran parte corrispondente al territorio delle tenute di Migliarino, San Rossore e Tombolo, caratterizzata da ambienti costieri diversificati, con vasta matrice forestale di pinete costiere a pino domestico e marittimo, boschi termofili e planiziari, 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. Nelle aree di pertinenza fluviale dei principali corsi d'acqua dominano le formazioni ripariali associate a sporadici popolamenti di pino, che	<p>Permanenza del valore naturalistico espresso dagli habitat presenti negli ambiti costieri e retro-costieri, in gran parte ricadenti all'interno del Parco di Migliarino S. Rossore-Massaciuccoli, con elementi di criticità legati a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 centri abitati costieri (Marina di Pisa, Tirrenia) e fenomeni erosivi costieri (costa della Tenuta di San Rossore);</li> <li>- 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</li> </ul>

		assumono un ruolo di connessione ecologica con gli ambiti di pianura, differenziato in base ai diversi gradi di naturalità che esse conservano nei diversi tratti.	Calambrone (Marina di Pisa, Tirrenia, area militare di Camp Derby); – 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.
Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree Protette e Siti di Natura 2000)		SIR/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 igrofilii. Coste sabbiose con ecosistemi dunali.  Parco Regionale di Migliarino, San Rossore e Massaciuccoli e relativa area contigua, caratterizzato da alti livelli di biodiversità e dalla presenza di ambienti dunali, aree umide costiere e vasta matrice forestale costiera con tipici boschi planiziarici e storici rimboschimenti di conifere di elevato valore paesaggistico e naturalistico.	Altre criticità legate a:  – 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'areosol marino con presenza di tensoattivi e inquinanti (in particolare le aree della foce del fiume Arno e delle Lame di Fuori).  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.
<b>Struttura antropica</b>			
Insedimenti storici	Tenute demaniali di San Rossore e di Tombolo.	Nel perimetro del vincolo sono presenti numerose ville, palazzi, edifici rurali storici, fattorie e cascine, colonie, edifici residenziali demaniali, chiese, opere infrastrutturali legate all'utilizzo delle risorse naturali (ponti, ecc.), complessi ippici (scuderie Reali). In particolare, il sistema delle fattorie medicee e granducali presenti all'interno delle tenute di Tombolo-Coltano e San Rossore con i relativi spazi di pertinenza e manufatti funzionali alle tradizionali attività agricole (stalle, abbeveratoi, ecc.) rappresenta un valore storico-culturale sia sotto il profilo architettonico che documentale.	Permanenza del valore storico, urbanistico, architettonico e paesaggistico del sistema insediativo storico, con criticità dovute a:  – trasformazioni improprie di destinazione d'uso, prospettive, strutturali, di impianto, di finiture, nonché delle pertinenze che costituiscono parte integrante degli insediamenti; – espansioni recenti di scarso o nullo valore, in cui l'arredo delle piazze e del lungomare, delle strutture balneari manca di una progettualità unitaria; – processo di antropizzazione disordinata in corrispondenza delle sponde dei fiumi Arno e Serchio.
Insedimenti contemporanei		Lungo la fascia costiera a sud dell'Arno, a confine con il Parco di San Rossore Migliarino Massaciuccoli, l'urbanizzazione è costituita da tre insediamenti continui sorti lungo la via litoranea che da Bocca d'Arno giunge a Livorno. I centri costieri di Marina di Pisa, Tirrenia e Calambrone, presentano caratteri urbanistici e architettonici differenziati che rispecchiano la diversità della loro matrice insediativa. L'insediamento di Marina di Pisa sorge su una rigida maglia ortogonale compresa tra il mare ed il limite della pineta litoranea; la struttura viaria segna la dimensione degli isolati mentre gli spazi pubblici di forma rettangolare o semi-circolare interrompono lo schema per determinare le tre piazze affacciate sul mare. Si riconoscono come caratteri significativi l'impianto urbanistico ottocentesco dell'insediamento ed il relativo tessuto edilizio costituito da villini liberty e dalla tipologia edilizia della "viareggina". Presenza di strutture di pregio storico-architettonico, riconducibili al periodo razionalista e legati a funzioni sociali e di servizio (colonie pubbliche, strutture socio-sanitarie). Ulteriore emergenza architettonica a elevata valenza paesaggistica risulta essere la villa del Gombo.	Altre criticità:  – parziale semplificazione culturale e geometrica della maglia della bonifica che però risulta ancora leggibile per orientamento dei campi e presenza di reticolo idraulico; – interruzione e perdita delle porzioni di territorio coltivato per incremento di attività urbane (espansione edilizia abitativa e turistica, nuovi impianti sportivi e ricreativi); – contenuto imboschimento di ex coltivi.
Viabilità storica		Molteplici le viabilità storiche, di diverso grado, livello e tipologia. Di particolare valenza paesaggistica risulta la viabilità storica di collegamento all'interno della Tenuta di San Rossore e le viabilità storiche connesse all'utilizzo degli approdi fluviali.	

Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture			
Paesaggio agrario		<p>Il paesaggio agrario è dominato dalle pinete che costituiscono un elemento storicamente identitario del paesaggio sub litoraneo, e che rappresentano la matrice all'interno della quale sono inseriti seminativi strutturati secondo il reticolo idraulico testimone del paesaggio della bonifica.</p> <p>Particolare valore culturale è dato dalla permanenza dell'edilizia rurale storica, la quale, oltre a scandire la maglia agraria e insediativa, costituisce un'importante testimonianza dei presidi che storicamente si sono susseguiti nella gestione dell'area vincolata.</p> <p>La ricchezza naturale di tale contesto garantisce inoltre un livello di biodiversità che caratterizza fortemente le locali produzioni agricole di eccellenza.</p>	
<b>Elementi della percezione</b>			
Visuali panoramiche 'da' e 'verso', percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere.	I territori predetti presentano cospicui caratteri di bellezza naturale.	<p>L'area si caratterizza per un elevato livello di panoramicità, con presenza di molteplici visuali da e verso il mare, le pinete, la campagna, l'Arno, il Serchio, le Alpi Apuane.</p> <p>Particolare valore estetico percettivo dell'insediamento di Marina di Pisa dal quale si traggono le Alpi Apuane, il mare, oltre ad alcune isole dell'arcipelago. Di rilevanza paesaggistica risultano le ampie visuali panoramiche che si aprono sui fiumi Arno e Serchio.</p> <p>Rivestono un ruolo estetico percettivo le viste panoramiche godibili "da" e "verso" la Tenuta di San Rossore: la stessa organizzazione spaziale del complesso (doppi filari di pini marittimi, prati e pinete alternati a boschi misti sullo fondo), così come percepita dai principali viali che connettono le polarità del parco rappresentate dai fabbricati rurali medicei e leopoldini, scandisce le relazioni visive tra gli spazi aperti, gli elementi vegetazionali e le risorse storico-culturali di valore paesaggistico.</p>	Eventuali elementi di rischio per la percezione possono risultare l'occlusione delle visuali e le trasformazioni territoriali non contestualizzate.
Strade di valore paesaggistico			

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

Strutture del paesaggio e relative componenti	a - obiettivi con valore di indirizzo	b - direttive	c - prescrizioni
<b>1 - Struttura idrogeomorfologica</b> - 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	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.2. Riconoscere i sistemi dunali e retrodunali integri e le porzioni residue del sistema dunale.  1.b.3. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a: - garantire la conservazione dei sistemi dunali e retrodunali attraverso: il mantenimento della tipica sequenza dunale e dei naturali processi dinamici costieri; la razionalizzazione degli usi antropici legati alla fruizione turistica (installazione di strutture turistiche, fenomeni di calpestio e sentieramento diffuso, pulizia delle spiagge, inquinamento luminoso); - 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, con particolare riferimento all'apertura di nuovi percorsi (ad esclusione di quelli realizzati attraverso un progetto di razionalizzazione e riduzione del sentieramento su dune e che risultino attrezzati e compatibili) e alla realizzazione di strutture per la balneazione e/o il tempo libero.
	1.a.3. Tutelare il sistema idrografico naturale costituito: dai fiumi Serchio e Arno, da numerosi corsi d'acqua minori 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.  1.b.5. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a: - salvaguardare l'assetto idrogeologico, e i valori paesistico-ambientali; - valorizzare il sistema idrico costituito dai fiumi Serchio e Arno, aree umide, fossi, quale elemento identitario potenzialmente attrattore di forme di fruizione ambientale e paesaggistica sostenibile.	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, e il mantenimento dei valori di paesaggio identificati.
<b>2 - Struttura eco sistemica/ambientale</b> - 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 ed aree di esondazione dei fiumi Serchio e Arno nonché le aree umide costiere.  2.a.2. Conservare il sistema della Bonifica costituito dalla rete dei fossi e dei canali e del relativo sistema vegetazionale.	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; - evitare interventi che comportino aumento dell'impermeabilità dei suoli nelle aree di pertinenza fluviale; - garantire una gestione idraulica compatibile con la conservazione	2.c.1. Non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli ecosistemi 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.

		delle formazioni ripariali e con la tutela di importanti ecosistemi fluviali.	
	<p>2.a.3. Conservare il vasto sistema dunale e retrodunale e le relazioni che esso mantiene con l'arenile.</p> <p>2.a.4. Conservare le pinete e leccete di impianto mediceo, quale emergenze naturali di valore paesistico, attraverso opportune forme di manutenzione, gestione e reintegrazione.</p> <p>2.a.5. Conservare i boschi planiziari e ripariali.</p> <p>2.a.6. Mantenere il paesaggio agricolo di pianura alluvionale, caratteristico di gran parte delle aree contigue al Parco, quale elemento di mitigazione degli impatti esterni.</p>	<p>2.b.3. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> <li>- programmare una gestione delle pinete e leccete mediante una gestione selvicolturale finalizzata alla loro conservazione alla tutela degli habitat forestali di interesse conservazionistico nonché alla difesa da cause avverse;</li> <li>- incentivare il mantenimento/recupero degli agroecosistemi, con particolare riferimento all'agricoltura biologica o integrata;</li> <li>- individuare soglie di trasformabilità dell'infrastrutturazione ecologica, anche sulla base della struttura agraria riconosciuta dal piano;</li> <li>- ridurre i livelli di impermeabilità ecologica e l'effetto barriera degli elementi infrastrutturali lineari mediante realizzazione di interventi di mitigazione;</li> <li>- individuare e 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);</li> <li>- individuare le aree verdi presenti all'interno degli insediamenti e ai margini degli stessi e programmare interventi di manutenzione, conservazione e potenziamento delle stesse.</li> </ul>	<p>2.c.2. Non sono ammessi interventi in grado di compromettere il sistema dunale e le aree umide retrodunali.</p> <p>2.c.3. Sono da escludere tutti gli interventi che possano compromettere l'integrità delle pinete e leccete storiche, dei boschi planiziari costieri, nonché dei nuclei di pineta ancora presenti all'interno del tessuto edilizio.</p> <p>2.c.4. Non sono ammessi interventi che compromettano l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate e vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze).</p> <p>2.c.5. Sono da escludere tutti gli interventi che possono interferire con la tutela delle pinete di impianto mediceo, ad eccezione di quelli legati a problematiche di stabilità o fitosanitarie. Deve essere comunque garantita la sostituzione degli individui arborei di genere Pinus certificati come staticamente pericolosi o morti con esemplari dello stesso genere.</p>
	<p>2.a.7. Conservare i caratteri di naturalità diffusa, i valori naturalistici e i caratteri costitutivi dei Siti Natura 2000:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- SIR/SIC/ZPS 61 Dune litoranee di Torre del Lago;</li> <li>- SIR/SIC/ZPS 62 Selva Pisana;</li> <li>- Parco di Regionale di San Rossore, Migliarino e Massaciuccoli.</li> </ul>	<p>2.b.4. 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 al sistema di SIR/SIC/ZPS indicate nelle specifiche norme in materia, e al Parco di Regionale di Migliarino-San Rossore-Massaciuccoli.</p>	<p>2.c.6. Non sono ammessi interventi in contrasto con:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le misure di conservazione di cui alle specifiche norme in materia definite per le ZPS e ZSC;</li> <li>- la disciplina dei Piani e regolamenti del Parco regionale Migliarino, San Rossore e Massaciuccoli.</li> </ul>
<p><b>3 - Struttura antropica</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Insediamenti storici</li> <li>- Insediamenti contemporanei</li> <li>- Viabilità storica</li> <li>- Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture</li> <li>- Paesaggio agrario</li> </ul>	<p>3.a.1. 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 costiero, al fine di salvaguardarne l'integrità storico-culturale, la percezione visiva e la valenza identitaria.</p> <p>3.a.2. Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia non compromettano la leggibilità della forma degli insediamenti costieri e 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.</p>	<p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>3.b.1. 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.</p> <p>3.b.2. Riconoscere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- i caratteri morfologici e storico-architettonici degli insediamenti i (testimonianze dell'architettura Liberty, colonie marine riconducibili al periodo razionalista) espressivi dell'identità storico culturale, le loro relazioni con il contesto paesaggistico, nonché gli spazi urbani di fruizione collettiva.</li> <li>- 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;</li> <li>- i con visivi che si aprono dagli insediamenti costieri, verso la pineta e il mare;</li> <li>- individuare zone di compromissione relative ad interventi edilizi non</li> </ul>	<p>3.c.1. Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio degli insediamenti costieri di impianto storico e dell'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad essi adiacente, a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 la con i valori espressi dall'edilizia locale;</li> <li>- sia garantita la tutela, la conservazione e l'eventuale recupero degli spazi aperti e delle aree libere all'interno degli insediamenti (piazze e giardini, passeggiata del lungomare) evitando l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico;</li> <li>- 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);</li> <li>- 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);</li> </ul>

		<p>correttamente inserite nel contesto e ad elementi di disturbo delle visuali da e verso la costa e il mare.</p> <p>3.b.3. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 e le colonie marine;</li> <li>- assicurare la compatibilità delle forme del riuso con la tipologia edilizia degli edifici di valore;</li> <li>- orientare gli interventi, nell'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, verso la conservazione dei caratteri di impianto e delle relazioni percettive con il paesaggio costiero;</li> <li>- 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, incongrui per tipologia, dimensione e caratteri formali;</li> <li>- garantire la qualità e la coerenza dei sistemi di arredo urbano rispetto ai caratteri degli insediamenti;</li> <li>- privilegiare e incentivare il mantenimento di funzioni pubbliche e/o di interesse pubblico negli spazi urbani (luoghi identitari);</li> <li>- limitare gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, orientando quelli ammissibili verso la coerenza e la compatibilità 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;</li> <li>- limitare i processi di urbanizzazione anche incentivando interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;</li> <li>- impedire saldature lineari, ivi compresi i muri di recinzione o altre barriere visive, di sistemi insediativi storicamente distinti e non realizzare nuovi insediamenti che possono competere gerarchicamente e visivamente con gli aggregati storici o compromettere i varchi visuali;</li> <li>- evitare lo sfrangiamento del tessuto insediativo assicurare la continuità dei fronti urbani;</li> <li>- 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;</li> <li>- assicurare la qualità progettuale degli interventi edilizi, siano essi inerenti a restauro dell'edilizia esistente o a trasformazioni/inserimenti con linguaggi architettonici contemporanei che interpretino i caratteri paesaggistici del contesto, con particolare attenzione: <ul style="list-style-type: none"> <li>- al corretto dimensionamento dell'intervento in rapporto alla consistenza degli insediamenti storici e tradizionali eventualmente presenti nell'intorno paesaggistico;</li> <li>- alla qualità del disegno d'insieme del nuovo intervento in rapporto alla tradizionale tipologia dell'edificato storico eventualmente presente;</li> <li>- all'armonioso rapporto verde – costruito e alla contestuale integrazione del progetto delle aree verdi e delle finiture pertinenziali con il progetto architettonico;</li> </ul> </li> <li>- orientare gli interventi di trasformazione verso la qualificazione</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- sia conservato il valore identitario dello skyline degli insediamenti costieri così come percepito dalla viabilità principale e dal mare;</li> <li>- i progetti delle nuove aree di sosta e parcheggio ad uso pubblico siano compatibili e coerenti con i valori espressi dall'area di vincolo e non comportino la riduzione delle superfici permeabili.</li> </ul> <p>3.c.2. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- siano mantenuti i caratteri connotativi degli insediamenti esistenti: morfologia, trama viaria, patrimonio edilizio di valore storico-culturale;</li> <li>- siano mantenuti i con i bersagli visivi (fondali e panorami, skylines);</li> <li>- siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali sul paesaggio;</li> <li>- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;</li> <li>- sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva.</li> </ul> <p>3.c.3. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.</p>
--	--	---	--

		<p>dell'immagine della città e degli elementi strutturanti il paesaggio, assicurando altresì la qualità architettonica;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- migliorare la transizione tra paesaggio urbano e territorio aperto;</li> <li>- assicurare il mantenimento ed il recupero degli accessi pubblici al mare.</li> </ul>	
<p>3.a.3. Conservare il patrimonio edilizio di matrice storica, costituito dalle ville fattoria (medicee e leopoldine), palazzi, chiese, edifici specialistici, al fine di salvaguardarne l'integrità storico-culturale, la percezione visiva e la valenza identitaria.</p> <p>3.a.4. Conservare le relazioni (gerarchiche, funzionali, percettive) tra fattorie medicee e granducali, scuderie storiche, case coloniche, viabilità storica e territorio rurale del parco di San Rossore-Massaciuccoli.</p> <p>3.a.5. Conservare il sistema storico di opere idrauliche ed infrastrutturali legato allo sfruttamento dell'acqua (rete dei canali, opere di bonifica, ponti ecc.).</p>	<p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>3.b.4. Riconoscere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- i caratteri morfologici, tipologici, architettonici che contraddistinguono il patrimonio edilizio di valore storico - paesaggistico;</li> <li>- le aree di pertinenza paesaggistica, da intendersi quali aree fortemente interrelate al bene medesimo sul piano morfologico, percettivo e storico-funzionale;</li> <li>- il sistema delle relazioni (gerarchiche, funzionali, percettive) tra fattorie storiche, scuderie, case coloniche, viabilità storica e territorio rurale del parco di San Rossore Massaciuccoli.</li> </ul> <p>3.b.5. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> <li>- assicurare la compatibilità tra destinazioni d'uso e i caratteri tipologici degli edifici e delle aree di pertinenza;</li> <li>- nelle aree di pertinenza paesaggistica delle 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;</li> <li>- assicurare la conservazione delle opere idrauliche ed infrastrutturali legate allo sfruttamento dell'acqua.</li> </ul>	<p>3.c.4. Per gli interventi che interessano gli edifici, i manufatti, di valore storico, architettonico e testimoniale, comprese le fattorie storiche, le relative aree di pertinenza di valore storico-paesaggistico, sono prescritti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il mantenimento dei caratteri morfologici, tipologici e architettonici con particolare riferimento alle 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 valori espressi dall'edilizia locale/con i caratteri storici;</li> <li>- in presenza 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 e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva);</li> <li>- 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.</li> </ul> <p>3.c.5. Per gli interventi sugli edifici storici di pertinenza quali case coloniche e annessi agricoli, è prescritto il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia rispetto al sistema funzionale storicamente consolidato; non sono ammessi interventi che comportino la destrutturazione di elementi costituenti il sistema storico-funzionale quali demolizioni e relativi riaccorpamenti.</p> <p>3.c.6. Gli interventi devono garantire:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- il recupero e il mantenimento della viabilità storica.</li> </ul>	
<p>3.a.6. Conservare i percorsi della viabilità storica quali elementi di connessione tra gli insediamenti costieri, le pinete e il mare.</p>	<p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>3.b.6. Riconoscere i percorsi della viabilità storica, i relativi caratteri strutturali/tipologici (gerarchie, giacitura, tracciato), le opere d'arte (quali muri di contenimento, ponticelli,) le aree a margine e le dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale quali elementi fondamentali di caratterizzazione del paesaggio.</p> <p>3.b.7. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> </ul>	<p>3.c.7. Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- non alterino o compromettano l'intorno territoriale, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici, delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per la messa in sicurezza vengano utilizzate tecniche di ingegneria naturalistica nel rispetto dei caratteri tipologici, storici e paesaggistici.</li> <li>- siano conservate le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli, ...) e i manufatti di corredo (pilastrini, edicole, tabernacoli, cippi, iscrizioni, ...) di valore storico-tradizionale;</li> <li>- sia conservato l'assetto figurativo delle aree a margine e delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale, con particolare riferimento alle alberature a corredo di valore paesaggistico;</li> </ul>	



	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> <li>- valorizzare la viabilità minore, le strade vicinali, poderali e campestri, i sentieri all'interno delle pinete e del territorio rurale.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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.</li> </ul>
3.a.7. Recuperare e riqualificare dal punto di vista funzionale e paesaggistico la riva sinistra dell'Arno compresa all'interno dell'area vincolata.	<p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>3.b.8. Riconoscere tratti della riva sinistra dell'Arno caratterizzati da fenomeni di degrado e da occlusione delle visuali verso il fiume.</p> <p>3.b.9. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- assicurare la tutela delle aree/spazi di pertinenza del fiume;</li> <li>- 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 al recupero degli originari con visivi;</li> <li>- promuovere il recupero della qualità architettonica e del rapporto con le aree di pertinenza del fiume in relazione alla collocazione dell'edificato lungo la fascia ripariale;</li> <li>- 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.</li> </ul>	3.c.8. 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.
<p>3.a.8. Mantenere gli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale caratteristico della bonifica.</p> <p>3.a.9. Tutelare e recuperare i paesaggi agrari e le loro componenti strutturanti al fine di assicurarne il mantenimento dell'identità storica.</p> <p>3.a.10. Tutelare il patrimonio rurale sparso o aggregato di valore storico-tipologico nonché le relazioni spaziali-funzionali con le aree e gli spazi pertinenziali.</p>	<p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>3.b.10. Riconoscere, anche sulla base delle indicazioni del Piano Paesaggistico, la struttura consolidata del paesaggio agrario quale esito dell'interazione tra caratteri idrogeomorfologici, insediativi e culturali, alla quale sono associate forme e modalità di gestione agricola. Con particolare riferimento a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la maglia agraria letta rispetto alla sua dimensione, alla rete della viabilità poderale e interpoderale, al grado di infrastrutturazione ecologica di valenza paesaggistica (siepi, filari, alberi isolati, formazioni vegetali di corredo);</li> <li>- le sistemazioni idraulico-agrarie della bonifica di impianto storico;;</li> <li>- le relazioni storicamente consolidate tra paesaggio agrario e insediamento, sia sul piano morfologico - percettivo che su quello funzionale;</li> <li>- gli assetti culturali.</li> </ul> <p>3.b.11. Individuare le aree caratterizzate dalla permanenza di assetti agrari tradizionali (struttura consolidata del paesaggio).</p> <p>3.b.12. Individuare le formazioni forestali di origine artificiale realizzati su terreni agricoli a seguito dell'adesione a misure agro-ambientali promosse dagli strumenti per lo sviluppo rurale a livello comunitario.</p> <p>3.b.13. Riconoscere il patrimonio edilizio rurale sparso o aggregato di</p>	<p>3.c.9. Gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- garantiscano l'assetto idrogeologico e la salvaguardia delle opere di sistemazione idraulico agraria di particolare interesse storico e/o paesaggistico riconosciute e si inseriscano nel contesto paesaggistico agrario secondo principi di coerenza (forma, proporzioni e orientamento);</li> <li>- sia garantita la continuità della viabilità interpoderale 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;</li> <li>- 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).</li> </ul> <p>3.c.10. Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> <li>- venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra gli elementi che compongono il sistema insediativo rurale (fattorie e medicee e granducali, poderi, coloniche) e paesaggio agrario</li> </ul>

		<p>valore storico, tipologico e architettonico.</p> <p>3.b.14. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- promuovere e incentivare le attività agricole, quali pratiche di conservazione e miglioramento del paesaggio e dell'ambiente rurale;</li> <li>- 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);</li> <li>- mantenere/tutelare/conservare gli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale espressione della bonifica di impianto storico;</li> <li>- mantenere e/o incentivare, nei contesti storicamente caratterizzati da varietà colturale e dalla presenza di mosaici agricoli, il grado di diversificazione colturale e paesaggistica esistente;</li> <li>- incentivare il mantenimento delle colture tradizionali;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- individuare soglie di trasformabilità dell'infrastrutturazione ecologica, anche sulla base della struttura agraria riconosciuta dal piano;</li> <li>- 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;</li> <li>- mantenere in presenza di un resede originario la caratteristica unità tipologica, conservando i manufatti accessori di valore storico-architettonico;</li> <li>- promuovere ed incentivare il recupero dei manufatti di valore storico e testimoniale connessi alle attività agricole tradizionali (tabaccaie, mulini, essiccatoi, filande, ecc.);</li> <li>- recuperare i complessi e i fabbricati agricoli storici in stato di degrado, per interventi incoerenti rispetto ai caratteri tradizionali dell'edilizia rurale;</li> <li>- 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.</li> <li>- 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 contesti agricoli connotati da elevata fragilità visuale;</li> <li>- localizzare i nuovi edifici rurali nel rispetto dell'impianto storico della struttura agraria, letta nelle sue componenti e relazioni principali (principali allineamenti, gerarchie dei percorsi, e relazioni tra percorsi).</li> </ul>	<p>circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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);</li> <li>- 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.</li> </ul> <p>3.c.11. Per gli interventi relativi a edifici di valore storico, tipologico e architettonico appartenenti ad un sistema storicamente consolidato è prescritto il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema; non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.</p> <p>3.c.12. I nuovi edifici rurali a carattere residenziale siano realizzati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> <li>- 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.</li> </ul> <p>3.c.13. I nuovi annessi agricoli siano realizzati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento;</li> <li>- non interferendo negativamente con i manufatti di valore storico e architettonico e loro aree di pertinenza;</li> <li>- 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.</li> </ul> <p>3.c.14. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate</p>
<p><b>4 - Elementi della percezione</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Visuali panoramiche 'da' e 'verso', percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere</li> <li>- Strade di valore paesaggistico</li> </ul>	<p>4.a.1. Salvaguardare e valorizzare le visuali panoramiche che si aprono dalle principali infrastrutture viarie e ferroviarie verso le aree rurali interne ed esterne al Parco di San Rossore Miglairino Massaciuccoli, verso la costa, il mare e i rilievi apuani.</p>	<p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>4.b.1. Individuare :</p>	<p>4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio;</li> <li>- recuperino e riqualifichino la qualità percettiva delle visuali verso i</li> </ul>

	<p>4.a.2. Mantenere l'ampia percezione visiva che si gode dal lungomare di Marina di Pisa verso le isole, la costa apuana e quella livornese e dagli altri punti di vista accessibili al pubblico presenti lungo l'intero arco costiero dai quali è possibile percepire il mare.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- i tracciati viari e ferroviari connotati da elevati valori panoramici, i principali punti di vista (belvedere) e le visuali (fulcri, con e bacini visivi quali ambiti ad alta intervisibilità) che da essi si aprono verso le aree rurali interne ed esterne al Parco di San Rossore Miglirino Massaciuccoli, verso la costa, il mare e i rilievi apuani;</li> <li>- i punti di vista (belvedere) di interesse panoramico accessibili al pubblico presenti lungo il sistema costiero;</li> <li>- 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.</li> </ul> <p>4.b.2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- salvaguardare e valorizzare i tracciati (tratti stradali e ferroviari) e le visuali panoramiche che si aprono dai punti di belvedere accessibili al pubblico;</li> <li>- pianificare e razionalizzare il passaggio delle infrastrutture tecnologiche (impianti per telefonia, sistemi di trasmissione radio-televisiva, utenze e isole ecologiche) 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;</li> <li>- prevedere opere volte all'attenuazione/integrazione degli effetti negativi sulla percezione dei contesti panoramici indotti da interventi edilizi e/o infrastrutturali;</li> <li>- contenere l'illuminazione notturna nelle aree extra-urbane al fine di non compromettere la naturale percezione del paesaggio;</li> <li>- 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;</li> <li>- privilegiare la riqualificazione paesaggistica dei depositi a cielo aperto eventualmente 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;</li> <li>- prevedere adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione per i parcheggi pubblici e privati;</li> <li>- 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...(gli insediamenti storici, le principali emergenze architettoniche, le eccellenze naturalistiche).</li> </ul>	<p>contesti di valore paesaggistico.</p> <p>4.c.2. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabile per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.</p> <p>4.c.3. Le barriere antirumore di nuova previsione devono essere 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.</p> <p>4.c.4. I progetti relativi agli interventi infrastrutturali e alle opere connesse devono garantire soluzioni tecnologiche che assicurino la migliore integrazione paesaggistica rispetto agli assetti morfologici dei luoghi e alla trama consolidata della rete viaria esistente, minimizzando l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo.</p> <p>4.c.5. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.</p>
--	--	--	---



## A) ELEMENTI IDENTIFICATIVI

Codice regionale	Codice ministeriale	Ricognizione delimitazione rappresentazione	D.M. – G.U.	Provincia	Comune/i	Superficie (ha)	Ambiti di Paesaggio	Tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04			
								a	b	c	d
9000337	90416	9000337_ID	D.M. 17/10/1985 G.U. 185 del 1985	LU/PI	Pisa, Vecchiano, S. Giuliano Terme, Massarosa, Viareggio, Camaiore		2 Versilia e Costa Apuana, 4 Lucchesia, 8 Piana Livorno - Pisa - Pontedera	a	b	c	d
<b>denominazione</b>		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.									
<b>motivazione</b>		[...] 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
<b>Struttura idrogeomorfologica</b>			
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.	
<b>Struttura eco sistemica/ambientale</b>			
Componenti naturalistiche	Il substrato alluvionale permeabile ed il consistente apporto idrico, derivante dal massiccio delle Apuane, ha favorito la formazione di una vegetazione mesofila temperata, consociata alle pinete di pino domestico e marittimo di origine naturale e artificiale. Valore naturalistico della vegetazione per la convivenza di specie tipiche del clima marittimo.	Area di elevato valore naturalistico caratterizzata da ambienti costieri diversificati, con vasta matrice forestale di pinete costiere, boschi termofili e planiziani; lago di Massaciuccoli; torbiere ed importanti aree umide costiere e di pianura interna; vasti sistemi costieri sabbiosi, con tipica sequenza di habitat dunali e retrodunali; ambienti agricoli tradizionali di pianura costiera; ecosistemi fluviali di basso corso e di foce (Fiumi Arno e Serchio) ed articolato reticolo idrografico minore. Elevata presenza di habitat e specie vegetali ed animali di interesse regionale/comunitario, rare e/o endemiche.	Permanenza dei valori con elementi di criticità legati a: <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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);</li> <li>- 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);</li> <li>- 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);</li> <li>- elevata trasformazione urbanistica della costa di Camaiore;</li> </ul>

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

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



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

	<p>3.a.1. Conservare e valorizzare gli ambiti di valore archeologico, con particolare riferimento ai pregevoli resti di epoca romana presenti sul versante collinare che dal Monte Aquilata scende verso la riva interna del Lago di Massaciuccoli, al fine di salvaguardarne l'integrità e il valore estetico percettivo.</p>	<p>3.b.1. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a definire strategie, misure e regole /discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> <li>- tutelare i potenziali siti e le potenziali aree indiziate della presenza di beni archeologici al fine di preservarne l'integrità.</li> </ul>	
<p><b>3- Struttura antropica</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Insediamenti storici</li> <li>- Insediamenti contemporanei</li> <li>- Viabilità storica</li> <li>- Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture</li> <li>- Paesaggio agrario</li> </ul>	<p>3.a.2. Tutelare i centri e i nuclei storici nonché l'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad essi adiacente mantenendo la leggibilità dell'impianto morfologico e non alterando le relazioni figurative tra l'insediamento e il suo intorno territoriale, i caratteri storico-architettonici del patrimonio edilizio, al fine di salvaguardarne l'integrità storico-culturale, la percezione visiva e la valenza identitaria.</p> <p>3.a.3. Assicurare la permanenza nei centri/nuclei storici dei luoghi d'incontro delle comunità, del riconoscimento delle identità locali, dei luoghi e delle funzioni che ne rafforzino l'identità e la permanenza.</p> <p>3.a.4. Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia non compromettano la leggibilità della forma e l'immagine della città storica e/o tessuto/edificato di impianto storico) nonché gli elementi strutturanti il paesaggio, concorrano alla riqualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.</p>	<p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>3.b.2. Individuare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> </ul> <p>3.b.3. Riconoscere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- i coni e i bersagli visivi (fondali e panorami, <i>skylines</i>) da e verso gli insediamenti storici le emergenze storico-architettoniche e quelle naturalistiche;</li> </ul> <p>3.b.4. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- orientare gli interventi di trasformazione e manutenzione del patrimonio edilizio verso la conservazione dei caratteri morfologici, architettonici, cromatici e tipologici storici;</li> <li>- 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;</li> <li>- assicurare la compatibilità delle forme del riuso con la tipologia edilizia degli edifici di valore storico;</li> <li>- 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;</li> <li>- orientare gli interventi alla riqualificazione dell'immagine della città e degli elementi significativi del paesaggio circostante, in</li> </ul>	<p>3.c.1. Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio dei centri e i nuclei storici, e dell'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad essi adiacente, a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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);</li> <li>- siano mantenuti i percorsi, i camminamenti, i passaggi, gli accessi di interesse storico e le relative opere di arredo;</li> <li>- sia conservato il valore identitario dello skyline dei centri e insediamenti storici e storicizzati così come percepito dalla viabilità e dai rilievi;</li> <li>- siano mantenuti i vuoti urbani ormai storicizzati al fine di conservare i rapporti tra il costruito e il verde che connotano il paesaggio costiero.</li> </ul> <p>3.c.2. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria e patrimonio edilizio di valore storico-culturale;</li> <li>- siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali e panorami, <i>skylines</i>);</li> <li>- siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali sul paesaggio;</li> <li>- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;</li> <li>- sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;</li> <li>- sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità;</li> </ul>

	<p>particolare al recupero e riqualificazione delle aree interessate dalla presenza di manufatti incongrui per tipologia, dimensione e caratteri formali;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- garantire la qualità e la coerenza dei sistemi di arredo urbano rispetto ai caratteri insediativi storici;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- limitare i processi di urbanizzazione anche incentivando interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;</li> <li>- evitare lo sfrangiamento del tessuto insediativo attraverso il assicurare la forma compiuta continuità dei fronti urbani;</li> <li>- 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;</li> <li>- impedire saldature lineari di sistemi insediativi storicamente distinti e non realizzare nuovi insediamenti che possano competere gerarchicamente e visivamente con l'aggregato storico.</li> <li>- 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;</li> <li>- garantire qualità insediativa anche attraverso un'articolazione equilibrata tra costruito e spazi aperti ivi compresi quelli di fruizione collettiva;</li> <li>- 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;</li> <li>- prevedere adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione per i parcheggi pubblici e privati;</li> <li>- orientare gli interventi di trasformazione verso la qualificazione dell'immagine della città e degli elementi strutturanti il paesaggio, assicurando altresì la qualità architettonica;</li> <li>- migliorare la transizione tra paesaggio urbano e territorio aperto.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> </ul> <p>3.c.3. Non sono ammessi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato;</li> <li>- 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.</li> </ul>
<p>3.a.5. Conservare la leggibilità e riconoscibilità dell'impianto storico degli insediamenti costieri, i caratteri architettonici e tipologici del patrimonio edilizio di valore storico e le relazioni figurative con il paesaggio litoraneo, al fine di salvaguardarne l'integrità storico-culturale, la percezione visiva e la valenza identitaria.</p> <p>3.a.6. Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia non compromettano la leggibilità della forma degli insediamenti costieri, la riconoscibilità del tessuto di impianto</p>	<p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>3.b.6. Individuare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> </ul>	<p>3.c.4. Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio degli insediamenti costieri di impianto storico e dell'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad essi adiacente, a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> <li>- siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico di impianto,</li> </ul>

<p>storico, nonché gli elementi strutturanti e significativi del paesaggio litoraneo, concorrano alla riqualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> </ul> <p>3.b.6. Riconoscere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- i con visivi che si aprono dagli insediamenti costieri, verso la pineta e il mare;</li> <li>- le regole generative degli insediamenti, gli elementi strutturanti il paesaggio, nonché quelli espressivi dell'identità dei luoghi;</li> </ul> <p>3.b.7. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> <li>- conservare, recuperare e valorizzare la tipologia architettonica degli stabilimenti balneari, nel rispetto dei caratteri stilistici, formali e costruttivi;</li> <li>- assicurare la compatibilità delle forme del riuso con la tipologia edilizia degli edifici di valore;</li> <li>- orientare gli interventi, nell'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, verso la conservazione dei caratteri di impianto e delle relazioni percettive con il paesaggio costiero;</li> <li>- 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;</li> <li>- garantire la qualità e la coerenza dei sistemi di arredo urbano rispetto ai caratteri degli insediamenti;</li> <li>- privilegiare e incentivare il mantenimento di funzioni pubbliche e/o di interesse pubblico negli spazi urbani (luoghi identitari);</li> <li>- 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;</li> <li>- limitare i processi di urbanizzazione incentivando interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;</li> <li>- impedire saldature lineari del sistema insediativo costiero e non realizzare nuovi insediamenti che costituiscono nuclei isolati rispetto a tali centri;</li> <li>- evitare lo sfrangiamento del tessuto insediativo e assicurare la continuità dei fronti urbani;</li> <li>- assicurare che i nuovi interventi si armonizzino per forma,</li> </ul>	<p>il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di valore storico ed identitario degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con il contesto e con i valori espressi dall'edilizia locale;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> <li>- 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);</li> <li>- 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);</li> <li>- sia conservato lo skyline degli insediamenti costieri così come percepito dalla viabilità principale e dal mare;</li> <li>- i progetti delle nuove aree di sosta e parcheggio ad uso pubblico siano compatibili e coerenti con i valori espressi dall'area di vincolo.</li> </ul> <p>3.c.5. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- siano mantenuti i caratteri connotativi degli insediamenti esistenti (morfologia, trama viaria, patrimonio edilizio) di valore storico-culturale;</li> <li>- non sia compromessa la percepibilità degli insediamenti, con particolare riguardo ai margini urbani e ai bersagli visivi (fondali e panorami, skylines, belvedere);</li> <li>- siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio;</li> <li>- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto costiero;</li> <li>- sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva.</li> </ul> <p>3.c.6. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.</p>
---	---	--

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

<p>storiche, case coloniche, viabilità storica e territorio rurale.</p> <p>3.a.10. Conservare il sistema storico di opere idrauliche ed infrastrutturali legato allo sfruttamento dell'acqua (rete dei canali, opere di bonifica, ponti, etc.).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- l'ambito di pertinenza paesaggistica (intorno territoriale), da intendersi quali aree fortemente interrelate al bene medesimo sul piano morfologico, percettivo e storico-funzionale;</li> <li>- il sistema delle relazioni (gerarchiche, funzionali, percettive) tra fattorie storiche, scuderie, case coloniche, viabilità storica e territorio rurale.</li> </ul> <p>3.b.11. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> <li>- assicurare la compatibilità tra destinazioni d'uso e i caratteri tipologici degli edifici e delle aree di pertinenza;</li> <li>- 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;</li> <li>- assicurare la conservazione delle opere idrauliche ed infrastrutturali legate allo sfruttamento dell'acqua.</li> </ul>	<p>territori retro costieri, l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con i valori espressi dall'edilizia locale;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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);</li> <li>- 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.</li> </ul> <p>3.c.8. Per gli interventi relativi a edifici di valore storico, tipologico e architettonico appartenenti ad un sistema storicamente consolidato è prescritto il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema; non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.</p> <p>3.c.9. Gli interventi devono garantire:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- il recupero e il mantenimento della viabilità storica.</li> </ul>
<p>3.a.11. Conservare i percorsi della viabilità storica quali elementi di connessione tra gli insediamenti costieri, le pinete e il mare.</p>	<p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>3.b.12. Riconoscere i percorsi della viabilità storica, i relativi caratteri strutturali/tipologici (gerarchie, giacitura, tracciato), le opere d'arte (quali muri di contenimento, ponticelli,) le aree a margine e le dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale quali elementi fondamentali di caratterizzazione del paesaggio.</p> <p>3.b.13. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- valorizzare la viabilità minore, le strade vicinali, poderali e campestri, i sentieri all'interno delle pinete e del territorio rurale.</li> </ul>	<p>3.c.10. Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- siano conservate le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli,...) e i manufatti di corredo (pilastrini, edicole, marginette, cippi, ...) di valore storico-tradizionale;</li> <li>- sia conservato l'assetto figurativo delle aree a margine e delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale;</li> <li>- 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</li> </ul>

		<p>con il carattere (di naturalità e di ruralità) del contesto;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> </ul> <p>3.c.11. Non sono ammessi interventi che vadano a modificare il tracciato interno alle pinete.</p>
3.a.12. Recuperare e riqualificare dal punto di vista funzionale e paesaggistico la riva sinistra dell'Arno compresa all'interno dell'area vincolata.	<p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>3.b.14. Riconoscere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- i tratti della riva sinistra dell'Arno caratterizzati da fenomeni di degrado e da occlusione delle visuali verso il fiume.</li> </ul> <p>3.b.15. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- assicurare la tutela integrale delle aree/spazi di pertinenza del fiume;</li> <li>- 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;</li> <li>- promuovere il recupero della qualità architettonica e del rapporto con le aree di pertinenza del fiume in relazione alla collocazione dell'edificato lungo la fascia ripariale;</li> <li>- 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.</li> </ul>	3.c.12. Rispettare le misure contenute nel Verbale di adunanza della commissione provinciale del giorno 7 giugno 1955 (divieto di edificabilità tra il viale e l'Arno per una fascia di 60 m dall'asse del viale lato sinistro fino alla via della Vettola; tra il Viale e la ferrovia nel tratto oltre via della Vettola) volte a tutelare la visibilità dell'Arno e della campagna dal viale.
3.a.13. Mantenere gli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale caratteristico della bonifica, nelle aree intorno al lago di Massaciuccoli e in località Coltano.	Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:	3.c.13. Gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che:
3.a.14. Tutelare e recuperare i paesaggi agrari e le loro componenti strutturanti al fine di assicurarne il mantenimento dell'identità storica.	3.b.16. Riconoscere, anche sulla base delle indicazioni del Piano Paesaggistico, la struttura consolidata del paesaggio agrario quale esito dell'interazione tra caratteri idrogeomorfologici, insediativi e colturali, alla quale sono associate forme e modalità di gestione agricola. Con particolare riferimento a:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- garantiscano l'assetto idrogeologico e si accordino con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto quanto a forma, dimensioni, orientamento;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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).</li> </ul>
3.a.15. Tutelare il patrimonio rurale sparso o aggregato di valore storico-tipologico nonché le relazioni spaziali-funzionali con le aree e gli spazi pertinenziali.	<p>3.b.17. Riconoscere il patrimonio edilizio rurale sparso o aggregato di valore storico, tipologico e architettonico.</p> <p>3.b.18. Individuare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le aree caratterizzate dalla permanenza di assetti agrari tradizionali (struttura consolidata del paesaggio);</li> </ul>	3.c.14. Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali sono ammessi a condizione che:
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> <li>- sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> </ul> <p>3.b.19. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- promuovere e incentivare le attività agricole, quali pratiche di conservazione e miglioramento del paesaggio e dell'ambiente rurale;</li> <li>- 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);</li> <li>- mantenere/tutelare/conservare gli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale espressione della bonifica di impianto storico;</li> <li>- individuare soglie di trasformabilità dell'infrastrutturazione ecologica, anche sulla base della struttura agraria riconosciuta dal piano;</li> <li>- mantenere e/o incentivare, nei contesti storicamente caratterizzati da varietà colturale e dalla presenza di mosaici agricoli, il grado di diversificazione colturale e paesaggistica esistente;</li> <li>- incentivare il mantenimento delle colture tradizionali;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- mantenere in presenza di un resede originario la caratteristica unità tipologica, conservando i manufatti accessori di valore storico-architettonico;</li> <li>- promuovere ed incentivare il recupero dei manufatti di valore storico e testimoniale connessi alle attività agricole tradizionali (tabaccaie, mulini, essicatoi, filande etc.);</li> <li>- recuperare i complessi e i fabbricati agricoli storici in stato di degrado, per interventi incoerenti rispetto ai caratteri tradizionali dell'edilizia rurale;</li> <li>- localizzare i nuovi edifici rurali nel rispetto dell'impianto storico della struttura agraria, letta nelle sue componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie e relazioni);</li> <li>- 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;</li> <li>- 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</li> </ul>	<p>pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee (sia vietato il frazionamento, con delimitazioni strutturali, dei resedi pavimentati originariamente ad uso comune);</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> </ul> <p>3.c.15. Non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi demoliti che comportino la destrutturazione del sistema insediativo storico-funzionale costituito.</p> <p>3.c.16. I nuovi edifici rurali a carattere residenziale siano realizzati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> <li>- 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.</li> </ul> <p>3.c.17. I nuovi annessi agricoli siano realizzati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento;</li> <li>- non interferendo negativamente con i manufatti di valore storico e architettonico e loro aree di pertinenza;</li> <li>- 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.</li> </ul> <p>3.c.18. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate</p>
--	--	---	---



		<p>contesti agricoli connotati da elevata fragilità visuale.</p>	
<p><b>4 - Elementi della percezione</b>  - Visuali panoramiche 'da' e 'verso', percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere  - Strade di valore paesaggistico</p>	<p>4.a.1. Salvaguardare e valorizzare le visuali panoramiche che si aprono dalle principali infrastrutture viarie e ferroviarie verso le aree rurali interne ed esterne al Parco di Regionale di Migliarino, San Rossore e Massaciuccoli, verso la costa, il mare, i rilievi apuani e Monti Pisani.</p> <p>4.a.2. Mantenere l'ampia percezione visiva che si gode dal lungomare verso le isole, la costa apuana e quella livornese e dagli altri punti di vista accessibili al pubblico presenti lungo l'intero arco costiero dai quali è possibile percepire il mare.</p>	<p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>4.b.1. Individuare :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- i tracciati, i principali punti di vista (belvedere) e le visuali panoramiche (fulcri, coni e bacini visivi quali ambiti ad alta intervisibilità), connotati da un elevato valore estetico-percettivo;</li> <li>- i punti di vista (belvedere) di interesse panoramico accessibili al pubblico presenti lungo il sistema viario e ferroviario e all'interno degli insediamenti;</li> <li>- 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.</li> </ul> <p>4.b.2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- salvaguardare e valorizzare i tracciati (tratti stradali e ferroviari) e le visuali panoramiche che si aprono dai punti di belvedere accessibili al pubblico;</li> <li>- 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;</li> <li>- prevedere opere volte all'attenuazione/integrazione degli effetti negativi sulla percezione dei contesti panoramici indotti da interventi edilizi e/o infrastrutturali;</li> <li>- 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;</li> <li>- contenere l'illuminazione notturna nelle aree extra-urbane al fine di non compromettere la naturale percezione del paesaggio;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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.</li> </ul>	<p>4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio;</li> <li>- recuperino e riqualifichino le qualità percettive delle visuali verso i contesti di valore paesaggistico;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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.</li> </ul> <p>4.c.2. Non sono ammessi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico;</li> <li>- 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.</li> </ul> <p>4.c.3. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabile per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.</p>





Regione Toscana

CATEGORIA

AREE TUTELATE PER LEGGE  
art. 142, comma 1, lettera a), d.lgs. n. 42 del 2004

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

PROVINCIA  
Lucca,  
Pisa

COMUNI

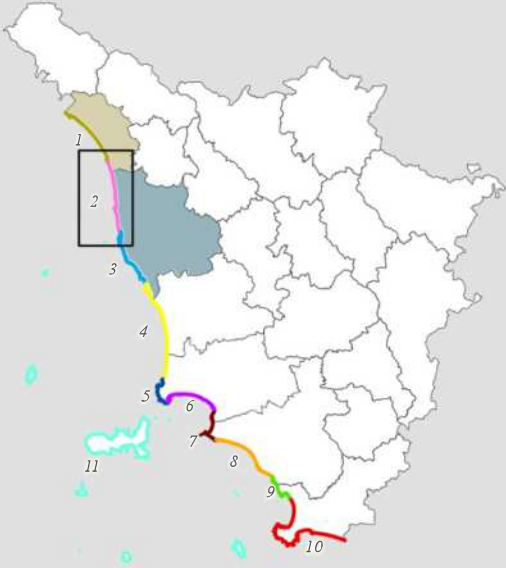
Viareggio,  
Vecchiano,  
S.Giuliano Terme,  
Pisa



Ministero  
dei beni e delle  
attività culturali  
e del turismo

## SISTEMA COSTIERO

### 2. Litorale sabbioso dell'Arno e del Serchio



■ ambito - versilia e costa apuana  
■ ambito - piana livorno-pisa-pontedera

## VALORI

Sistema costiero caratterizzato da costa sabbiosa con cordoni dunali recenti e fossili ("tom-boli"), barre emerse ("cotoni"), depressioni retrodunali, aree umide, lame e residui di stagni costieri. I sistemi dunali, costituiti da un complesso mosaico di habitat naturali, sono composti dalla tipica sequenza: anteduna (cakileto), duna mobile (con ammofileti e agropireti), duna fissa (vasti elicriseti e ginepreti), retroduna (con macchie e pinete). Presenza di tre fitocenosi dunali del Repertorio naturalistico toscano quali l'Agropireto litoraneo della Macchia Lucchese, l'Am-mofileto litoraneo delle Dune di Vecchiano e l'Elicriseto litoraneo della Macchia Lucchese. Vasta matrice forestale, all'interno dell'area del Parco di Migliarino San Rossore e Massaciuccoli, di pinete costiere a pino domestico e marittimo e di boschi termofili e planiziani, con importanti aree umide costiere ed elevata presenza di habitat e specie vegetali e animali di interesse regionale/comunitario, rare e/o endemiche. I boschi planiziani di farnia, ontano nero e frassino si trovano in particolare nelle lame di San Rossore, del Tombolo e di Migliarino e costituiscono importanti fitocenosi.

Foci dei fiumi Arno e Serchio e importante rete idrografica minore (tra cui Fiume Morto e Fiume Morto Vecchio).

Costituiscono, inoltre, caratteri significativi del sistema costiero:

- il sistema delle tenute storiche di Migliarino, Macchia Lucchese, San Rossore, Tombolo e Coltano;
- l'impianto urbanistico ottocentesco dell'insediamento di Marina di Pisa, articolato su una rigida maglia ortogonale, compresa tra il mare e la pineta litoranea, ed il relativo tessuto edilizio costituito da villini in stile liberty;
- le strutture di pregio storico-architettonico, riconducibili al periodo razionalista e legate a funzioni sociali e di servizio (colonie pubbliche, strutture socio-sanitarie).

Sono altresì presenti nel sistema costiero:

- SIR/SIC/ZPS 61 Dune litoranee di Torre del Lago, SIR/SIC/ZPS 62 Selva Pisana;
- Parco Regionale di Migliarino, San Rossore e Massaciuccoli, con relative riserve e area contigua;
- Vincoli ai sensi dell'art. 136 del Codice: G.U. 42-1960, G.U. 108-1952.

## CRITICITA' E DINAMICHE

- Presenza di tratti di costa in erosione che minacciano la permanenza dei sistemi dunali e delle aree umide (costa di San Rossore);
- degradazione della qualità dei corpi idrici superficiali (fiumi e specchi d'acqua);
- fenomeni di intrusione salina che minacciano la permanenza delle pinete e dei boschi costieri e che comportano la degradazione qualitativa dell'acquifero costiero, soggetto a forti stress soprattutto durante il periodo estivo;
- alterazione dei sistemi dunali per la presenza di infrastrutture turistiche balneari, pulizia dell'arenile e calpestio;
- processi antropici di urbanizzazione intensiva e compatta, per funzioni turistico-residenziali-ricettive, nell'area costiera compresa tra la foce del Fiume Arno e Calambrone. In tale tratto sono in atto processi di alterazione del sistema dunale e trasformazioni turistico/residenziali nella fascia costiera retrodunale più interna, fino ad interessare la fascia dei boschi planiziani e le pinete costiere;
- fenomeni di interrimento delle aree umide;
- rischio di incendi e diffusione di fitopatologie nella matrice forestale, con evoluzione della vegetazione per senescenza delle pinete e scarsa rinnovazione;
- alterazione delle pinete costiere a San Rossore ad opera dell'aerosol marino con presenza di tensoattivi e inquinanti (in particolare le aree della foce del fiume Arno e delle Lame di Fuori).



costa di Migliarino  
(photo © Andrea Barghi/VARDA)



foce del Serchio e Macchia di Migliarino  
(photo © Andrea Barghi/VARDA)



Tenuta di San Rossore presso la foce del fiume Arno  
(Foto: L. Lombardi, archivio NEMO)



sistema dunale di Marina di Vecchiano  
(Foto: L. Lombardi, archivio NEMO)

## DISCIPLINA D'USO

### 3.1 OBIETTIVI

**a** - Tutelare la permanenza e la riconoscibilità degli assetti figurativi che conformano il paesaggio costiero del litorale sabbioso dell'Arno e del Serchio, costituito da:

- sistemi dunali integri o parzialmente alterati presenti lungo la costa tra Viareggio e la Foce del fiume Arno e relittuali sistemi dunali tra Tirrenia e Calambrone, soggetti a forte pressione antropica;

- vasta matrice forestale di pinete costiere a pino domestico e marittimo, boschi termofili e planiziani con elevata presenza di habitat e specie vegetali ed animali di interesse regionale/comunitario, rare e/o endemiche;

- tenute storiche di Migliarino, Macchia Lucchese, San Rossore, Tombolo e Coltano;

- impianto urbanistico litoraneo ottocentesco di Marina di Pisa, articolato su una rigida maglia ortogonale compresa tra il mare e la pineta litoranea, e il relativo tessuto edilizio costituito da villini in stile liberty;

- strutture di pregio storico-architettonico, riconducibili al periodo razionalista e legate a funzioni sociali e di servizio (colonie pubbliche, strutture socio-sanitarie di Calambrone).

**b** - Tutelare il patrimonio territoriale della costa sabbiosa e qualificare le relazioni terra-mare, con particolare riferimento alle componenti paesaggistiche ed ecosistemiche rappresentate dall'arenile, caratterizzato da cordoni dunali recenti e fossili ("tomboli"), barre emerse ("cotoni"), lame e aree umide retrodunali, interrotto dalle foci dei fiumi Arno e Serchio e della rete idrografica minore (tra cui il Fiume Morto e Fiume Morto Vecchio), oltre che dallo sbocco a mare di numerosi fossi canali di bonifica (Fosso d'Arno e il Canale dei Navicelli) e dalle pinete e boschi costieri.

**c** - Evitare i processi di artificializzazione e frammentazione dei territori costieri e garantire che gli interventi di trasformazione non compromettano gli ecosistemi, gli assetti geomorfologici e non alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi costieri.

**d** - Favorire la fruizione pubblica sostenibile dei territori costieri anche attraverso il mantenimento/recupero degli accessi pubblici e delle visuali tra l'entroterra e il mare.

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

### 3.2 DIRETTIVE

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

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

**b** - Individuare le zone di criticità paesaggistiche ed ecosistemica, ove prevedere interventi di riqualificazione, con particolare riferimento alle aree interessate da processi di erosione, artificializzazione e alterazione delle componenti valoriali del paesaggio costiero.

**c** - Riconoscere le aree a terra e a mare, caratterizzate dalla presenza di valori ecosistemici e paesaggistici, di testimonianze storico-culturali, nelle quali escludere impianti e interventi di trasformazione edilizia ed infrastrutturale.

**d** - Riconoscere e salvaguardare i caratteri identitari dello skyline costiero, derivanti: dagli elementi determinanti per la riconoscibilità degli insediamenti (profili consolidati nell'iconografia e nell'immagine collettiva) e/o dalla continuità del profilo d'insieme di valore paesaggistico.

Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:

**e** - Garantire la conservazione dei sistemi dunali e retrodunali nelle loro componenti geomorfologiche, vegetazionali, ecosistemiche e paesaggistiche attraverso:

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

- la salvaguardia degli habitat e delle specie animali e vegetali di interesse regionale/comunitario o di interesse conservazioni stico contrastando anche la diffusione di specie aliene invasive, i fenomeni di interrimento delle aree umide e i rimboschimenti su duna mobile;

- la corretta organizzazione della fruizione turistica, evitando l'installazione di strutture turistiche, i fenomeni di calpestio e sentieramento diffuso e riducendo i fenomeni di inquinamento luminoso;

- la promozione di modalità sostenibili di pulizia delle spiagge e di gestione del materiale organico spiaggiato, diversificando tecniche e modalità in relazione ai peculiari valori e vulnerabilità naturalistiche, paesaggistiche e morfologiche.

**f** - Conservare le pinete costiere su dune fisse, per il loro valore paesaggistico, identitario e naturalistico, mediante una gestione selvicolturale idonea, il controllo delle fitopatologie, degli incendi estivi e dell'erosione costiera, la tutela delle falde acquifere dall'ingresso del cuneo salino e la tutela della rinnovazione spontanea di pini su dune fisse, evitando ulteriori i processi di artificializzazione.

**g** - Conservare e tutelare la vasta matrice forestale di boschi termofili e planiziani, la loro qualità ecologica, la loro continuità longitudinale alla linea di costa e i loro collegamenti ecologici con i nuclei forestali interni.

### 3.3 PRESCRIZIONI

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

- l'inserimento di qualsiasi struttura o manufatto per la balneazione o il tempo libero sulla duna mobile;

- l'apertura di nuovi percorsi, ad esclusione di quelli realizzati attraverso un progetto di razionalizzazione e riduzione del sentieramento diffuso su dune e utilizzando tecniche e materiali ad elevata compatibilità paesaggistica e naturalistica;

- attività in grado di aumentare i livelli di artificializzazione del complessivo paesaggio dunale.

**b** - Nell'ambito delle attività di pulizia periodica degli arenili non è ammessa la collocazione del materiale organico spiaggiato direttamente sopra il sistema dunale ed i relativi habitat. Tale materiale dovrà essere altresì valorizzato per la realizzazione di interventi di difesa del fronte dunale, con particolare riferimento alla chiusura di eventuali aperture e interruzioni dunali (blowout). Sono altresì vietate le attività di pulizia degli arenili con mezzi meccanici nella fascia adiacente il fronte dunale, al fine di non innescare/accentuare i fenomeni di scalzamento ed erosione del fronte dunale.

**c** - Negli interventi di ripascimento degli arenili il colore del materiale da utilizzare deve essere determinato in riferimento ai sedimenti nativi della spiaggia oggetto di intervento. Nelle aree caratterizzate dalla presenza di fenomeni erosivi del sistema dunale, gli interventi di ripascimento finalizzati all'ampliamento degli arenili, e non alla manutenzione stagionale del profilo esistente della spiaggia, precedente le mareggiate invernali, devono essere accompagnati da azioni volte a favorire il ripristino morfologico ed ecosistemico della duna.

**d** - Gli interventi di ripristino/riqualificazione morfologica e ambientale dei sistemi dunali degradati, tra i quali l'eliminazione di cenosi di specie esotiche/infestanti, la ricomposizione degli habitat primari, la rinaturalizzazione di aree oggetto di calpestio, devono essere realizzati utilizzando tecniche di ingegneria naturalistica e, nelle opere di rinverdimento, esclusivamente specie vegetali autoctone ed ecotipi locali.

**e** - Non è ammesso alcun intervento che possa interferire con la conservazione integrale degli habitat delle costa sabbiosa di interesse comunitario o regionale, o delle aree caratterizzate dalla presenza di specie vegetali o animali di interesse conservazionistico (in particolare di interesse comunitario/regionale, rare o endemiche).

**f** - Non sono ammessi interventi che possano compromettere la conservazione dei sistemi forestali di valore naturalistico e paesaggistico (pinete costiere a pino domestico e marittimo, boschi termofili e planiziani), delle aree umide e retrodunali. All'interno di tali formazioni non sono ammessi interventi che possano comportare l'impermeabilizzazione del suolo, l'aumento dei livelli di artificializzazione, ad esclusione degli interventi di cui alla prescrizione 3.3, lett. m, o alterare l'equilibrio idrogeologico.

**g** - Non sono ammessi gli interventi che:

### 3.1 OBIETTIVI

### 3.2 DIRETTIVE

### 3.3 PRESCRIZIONI

**h** - Conservare e valorizzare i servizi offerti dagli ecosistemi costieri e in particolare dunali (tutela dall'erosione, tutela dei coltivi dall'aerosol, tutela degli acquiferi costieri, mantenimento di paesaggi di elevato interesse turistico ed economico, ecc.).

**i** - Mantenere la permeabilità visiva tra la costa e le aree retrostanti, evitando nuovi carichi insediativi al di fuori del territorio urbanizzato e nelle pianure agricole costiere, la proliferazione degli insediamenti diffusi a carattere residenziale (con particolare riferimento alle previsioni di nuova edificazione nelle retrostanti e confinati aree retrodunali di pianura ove permane la continuità visiva tra il mare e l'entroterra).

**l** - Conservare il patrimonio costiero di valore storico, identitario, nonché le relazioni figurative tra insediamenti costieri, emergenze architettoniche, naturalistiche e il mare. Salvaguardare le testimonianze storico – architettoniche di valore tipologico e testimoniale del sistema delle strutture sociali di tipo ricreativo degli anni Trenta del Novecento (ex colonie e strutture socio-sanitarie), mantenendo l'unitarietà percettiva delle pertinenze e assicurando forme di riuso compatibili e sostenibili con la conservazione dell'impianto.

**m** - Incentivare gli interventi alla riqualificazione paesaggistica, geomorfologica e naturalistica delle zone di criticità, anche attraverso la promozione di:

- eventuale delocalizzazione di manufatti, strutture e impianti ricadenti nelle aree di particolare valenza paesaggistica, non compatibili con la conservazione dei valori e con la naturale dinamica costiera (anche con riferimento alle strutture ed impianti, per le attività di campeggio, interne alle pinete costiere, interessanti sistemi dunali, o comunque localizzate in aree caratterizzate dalla presenza di sistemi forestali di valore paesaggistico);
- interventi di recupero delle strutture balneari che caratterizzano il tratto litoraneo compreso tra Bocca d'Arno e Calabrone, favorendo una progettazione unitaria delle stesse;
- progetti complessivi per la qualificazione paesaggistica degli spazi aperti pubblici (piazze, viali e giardini pubblici) presenti all'interno degli insediamenti costieri.

**n** - Individuare il livello di vulnerabilità delle componenti paesaggistiche, naturalistiche e geomorfologiche, rispetto al quale definire le possibili soglie di sostenibilità della pressione antropica, anche tenendo conto delle superfici di arenile utilizzabile. Tale individuazione è finalizzata alla valutazione degli effetti cumulativi complessivi delle previsioni e necessaria al mantenimento dell'integrità del sistema costiero.

**o** - Sugli arenili, destinati alla balneazione, limitare la realizzazione e l'ampliamento di strutture e manufatti legati al turismo balneare, privilegiando il recupero e la riqualificazione di quelli esistenti, anche attraverso l'eventuale delocalizzazione/arretramento rispetto alla linea di battigia, al fine di salvaguardare il significativo sistema ambientale.

Gli eventuali nuovi interventi devono:

- assicurare soluzioni progettuali coerenti e compatibili (per forma, dimensioni e cromie) con il contesto in cui si inseriscono;
- garantire il sostenibile uso delle risorse naturali e il mantenimento i dei varchi

- compromettano gli elementi determinanti per la riconoscibilità dello skyline costiero identitario, quali profili consolidati nell'iconografia e nell'immagine collettiva e nello skyline naturale della costa, individuati dal Piano e/o dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica.

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

- concorrano alla formazione di fronti urbani continui, o ocludano i varchi e le visuali panoramiche verso il mare, che si aprono dai tracciati e dai punti di belvedere accessibili al pubblico, riconosciuti dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, o dal mare verso l'entroterra;

- impediscano l'accessibilità all'arenile, alle aree pubbliche da cui si godono visuali panoramiche e al mare.

**h** - Non è ammesso l'impegno di suolo non edificato ai fini insediativi, ad eccezione dei lotti interclusi dotati di urbanizzazione primaria.

Gli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente possono comportare l'impegno di suolo non edificato a condizione che:

- siano riferiti all'adeguamento funzionale degli edifici o, nel caso delle strutture ricettive turistico alberghiere esistenti, siano strettamente necessari al miglioramento della qualità dell'offerta turistica;

- siano finalizzati a perseguire, attraverso la sostituzione/rimozione degli elementi incongrui, la salvaguardia e il recupero dei valori paesaggistici, con particolare attenzione agli assetti geomorfologici, vegetazionali e identitari, caratteristici della zona;

- non determinino un incremento complessivamente maggiore del 10% della superficie coperta delle strutture edilizie esistenti.

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

**l** - La realizzazione di nuove aree di sosta e parcheggio, anche attrezzate a servizio delle attività esistenti, non diversamente localizzabili, è ammessa a condizione che:

- siano poste al di fuori dei sistemi dunali,

- siano realizzate con materiali coerenti con il contesto paesaggistico;

- non comportino:

- aumento di superficie impermeabile ad esclusione delle aree interne all'edificato ove, nel rispetto delle disposizioni regionali e comunali in materia di contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, è ammesso un incremento di superficie impermeabile del 5% dell'area per la realizzazione di nuove aree di sosta e parcheggio;

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

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

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

**m** - Non è ammessa la localizzazione di nuovi campeggi e villaggi turistici, così

### 3.1 OBIETTIVI

visuali da e verso l'arenile e il mare.

**p** - La realizzazione sugli arenili di nuove strutture, a carattere temporaneo e rimovibili, non deve compromettere l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e non deve comportare l'impermeabilizzazione permanente del suolo, garantendo il ripristino dei luoghi.

**q** - Favorire la manutenzione e la riqualificazione degli accessi a mare esistenti al fine di garantire la fruibilità pubblica del litorale, in modo compatibile con la conservazione dell'integrità paesaggistica e naturalistica della fascia costiera.

**r** - Gli adeguamenti, le addizioni, gli ampliamenti delle strutture esistenti, ivi compresi gli eventuali cambi di destinazione d'uso, previsti negli strumenti urbanistici, nonché gli impianti sportivi scoperti, non devono interessare gli arenili, le spiagge e le dune fisse e mobili, ed essere finalizzati al miglioramento delle attività turistico-ricreative e balneari esistenti.

### 3.2 DIRETTIVE

### 3.3 PRESCRIZIONI

come l'ampliamento di quelli esistenti all'interno delle pinete costiere, nei sistemi dunali e nelle aree caratterizzate dalla presenza di sistemi forestali di valore paesaggistico e naturalistico, nonché laddove permane la continuità visiva tra mare ed entroterra.

E' consentita la riqualificazione delle strutture esistenti, anche attraverso la realizzazione di nuove strutture di servizio, l'ampliamento delle strutture di servizio esistenti, a condizione che:

- siano strettamente necessarie al miglioramento della qualità dell'offerta turistica;
- non interessino le aree caratterizzate dalla presenza di dune anche mobili;
- siano finalizzati a perseguire, attraverso la sostituzione/rimozione degli elementi incongrui, la massima coerenza e continuità con i valori paesaggistici, con particolare attenzione alla qualità progettuale e alla compatibilità degli interventi rispetto agli assetti geomorfologici e vegetazionali caratteristici della zona;
- non comportino un incremento complessivamente maggiore del 5% della superficie coperta delle strutture di servizio esistenti.

**n** - Sull'arenile non è ammessa la realizzazione di nuove strutture in muratura, anche prefabbricata, nonché l'utilizzo di materiali cementati di qualsiasi genere. Eventuali manufatti, considerati ammissibili, sugli arenili destinati alla balneazione, a seguito di una verifica di compatibilità paesaggistica, dovranno utilizzare tecniche e materiali eco-compatibili, strutture di tipo leggero, rimovibili e riciclabili, al fine di garantire il ripristino delle condizioni naturali. Tali manufatti potranno essere collegati alle reti di urbanizzazione principale solo con opere e impianti a carattere provvisorio. Alla cessazione dell'attività dovranno essere rimosse tutte le opere compresi gli impianti tecnologici.

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

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

- siano privilegiati gli interventi volti al recupero e riuso del patrimonio portuale esistente,
- sia assicurata l'integrazione paesaggistica degli interventi con le specificità dei luoghi, con i caratteri storici e ambientali del sistema costiero, tenendo conto delle relazioni figurative e dimensionali con gli insediamenti a cui sono connessi;
- sia mantenuta l'accessibilità e la fruizione pubblica e la permanenza di funzioni tradizionali di servizio legate all'insediamento portuale favorendo le attività che preservano l'identità dei luoghi e la fruizione pubblica da parte delle comunità locali;
- gli interventi concorrano alla qualità dei waterfront e non impediscano i varchi e le visuali panoramiche verso il mare, che si aprono dai tracciati e dai punti di belvedere, riconosciuti dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, accessibili al pubblico;
- sia garantita la coerenza rispetto alle dinamiche di trasporto dei sedimenti, evitando nuove strutture a mare in grado di provocare fenomeni di erosione costiera;
- sia garantita la tutela degli ecosistemi costieri;
- le opere di difesa portuali e le attrezzature di servizio siano progettate tenendo conto della necessità di tutelare la relazione visiva con il mare e con la naturalità

### 3.1 OBIETTIVI

### 3.2 DIRETTIVE

### 3.3 PRESCRIZIONI

costiera;

- siano privilegiate, per i pontili, le strutture galleggianti a basso impatto visivo e sia salvaguardata la singolare conformazione geomorfologica della costa.

- le opere di difesa portuali e le attrezzature di servizio siano progettate tenendo conto della necessità di tutelare la relazione visiva con il mare e con la naturalità costiera;

- siano privilegiate, per i pontili, le strutture galleggianti a basso impatto visivo e sia salvaguardata la singolare conformazione geomorfologica della costa..

**p** - Non è ammessa la realizzazione di nuove opere a mare o a terra in grado di provocare fenomeni di erosione costiera.

**q** - Non è ammessa la realizzazione di nuove aree estrattive (cave terrestri) e l'ampliamento di quelle esistenti.

**r** - Gli interventi che interessano l'assetto geomorfologico ed idraulico devono privilegiare l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica.

**s** - L'installazione di pannelli solari e fotovoltaici deve prevedere soluzioni progettuali integrate, l'uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto, e non deve interferire con le visuali da e verso il mare.

**t** - Gli interventi di realizzazione o adeguamento degli impianti di illuminazione esterna dovranno essere attuati con sistemi o dispositivi atti a limitare l'inquinamento luminoso e nel rispetto della normativa regionale vigente al fine di permettere la migliore percezione del paesaggio costiero.

**u** - Sono fatte salve le prescrizioni più vincolanti e restrittive presenti negli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, nei piani e regolamenti delle aree protette, negli eventuali piani di gestione dei Siti Natura 2000 oltre alle misure di conservazione obbligatorie per ZSC e ZPS di cui alla Del.GR 454/2008 e di prossima approvazione.