



COMUNE DI PISA

Direzione D – 06 Infrastrutture e Viabilità – Verde
e Arredo Urbano – Edilizia Scolastica e Cimiteriale

Ufficio edilizia scolastica

Palazzo Cevoli - Via San Martino n. 108
56125 Pisa

Tel 050/910567 - 050/910383
e-mail: s.garzella@comune.pisa.it

orario di apertura:
da lunedì a venerdì: 8.30 – 12.30
martedì e giovedì: 15 – 17

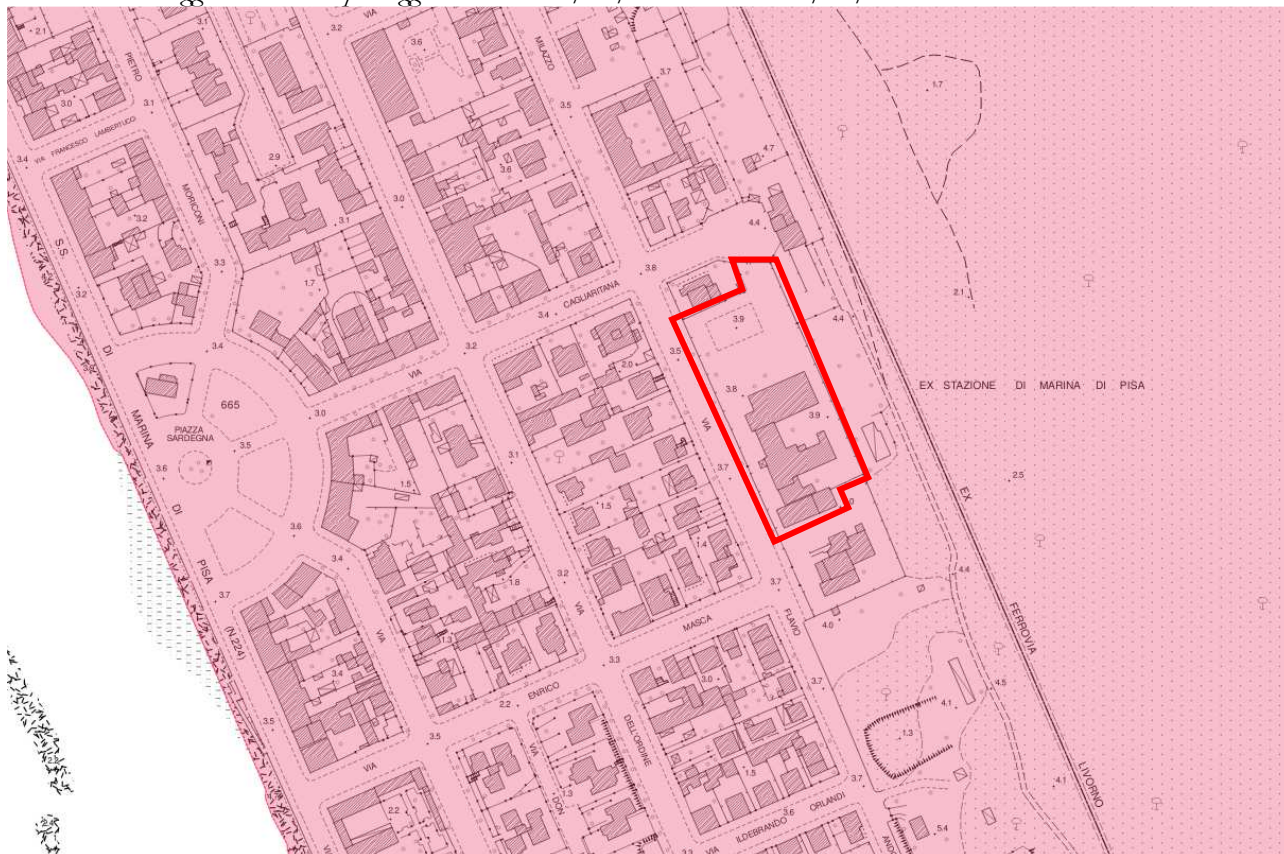
Spett.le Ministero dell'Istruzione
UNITÀ DI MISSIONE PNRR

**Oggetto: Nota alla richiesta di integrazione prot. n. 36821 del 25 maggio 2022 di documentazione
relativa all'Avviso pubblico prot. 48048 del 02 dicembre 2021 - CUP J51B22000390006**

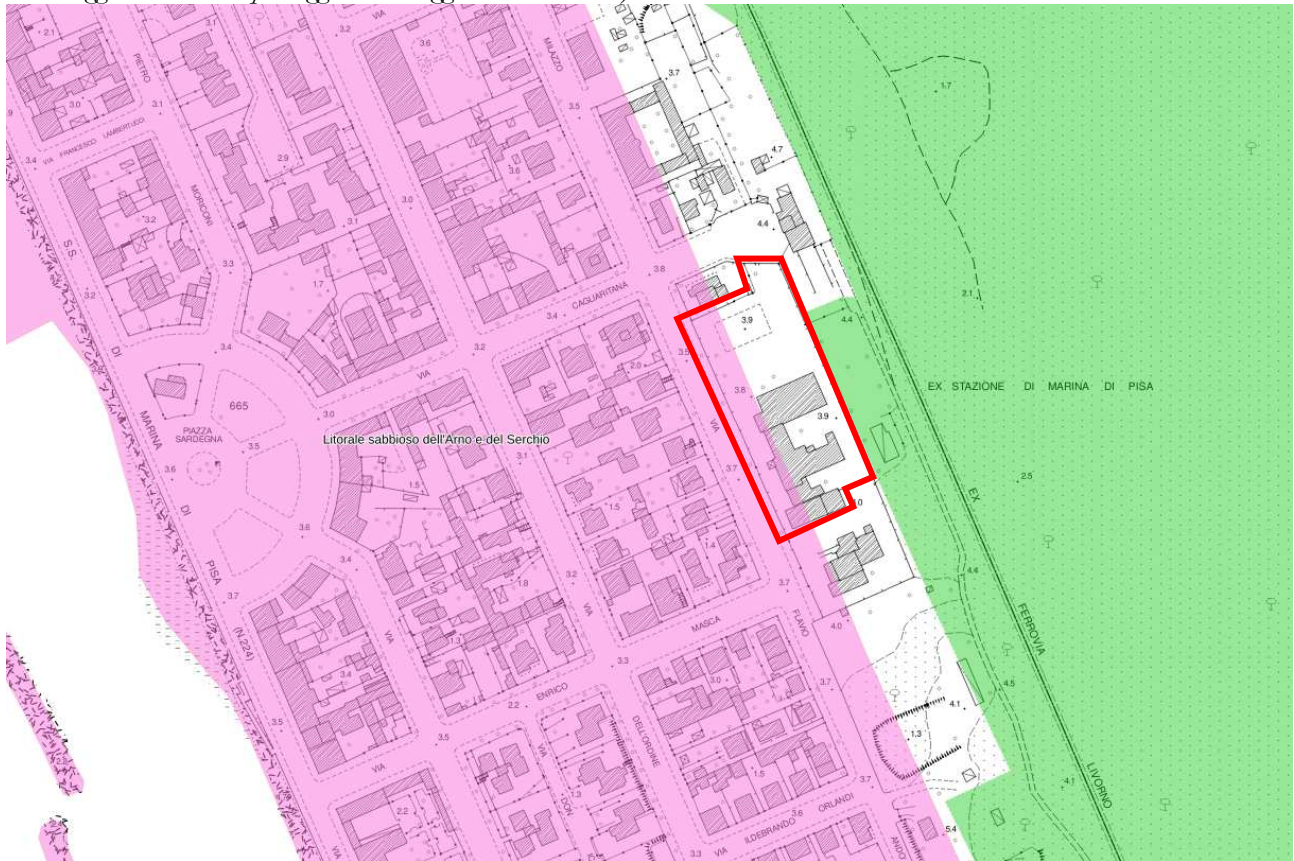
In risposta alla richiesta di integrazione citata in oggetto, si inviano in allegato tramite il portale dedicato i seguenti documenti:

- Estratto normativa di riferimento del Regolamento Urbanistico comunale (ex PRG): si allega estratto delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico e, in particolare:
 - o Art. 04 - Norme e prescrizioni di riferimento generali;
 - o Articolo 1.2.2.8 - Insediamenti specialistici: saturi SQ1, suscettibili di sviluppo SQ2, per produzione di servizi da qualificare in base a progetti unitari (SQ3), specifico dell'ambito in cui ricade la scuola;
- Disciplina con obiettivi e prescrizioni dei vincoli paesaggistici ai sensi dei D.M. 10/04/1952 e D.M. 17/07/1985; in merito al vincolo paesaggistico ex legge art. 142 lett. a) terreni costieri marini si fa riferimento alla normativa nazionale;

Di seguito le cartografie che identificano tali vincoli, già presenti nell'Allegato G della candidatura.
Area soggetta ai vincoli paesaggistici D.M. 10/04/1952 e D.M. 17/07/1985



Area soggetta al vincolo paesaggistico ex legge art. 142 lett. a) terreni costieri marini



- Rilievo plano-altimetrico dell'area oggetto di intervento georeferenziato: Sono stati inseriti ulteriori punti con coordinate latitudine-longitudine per una migliore referenziazione spaziale dell'immobile oggetto di intervento.

Il Responsabile P.O.
Ing. Stefano Garzella

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			
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
denominazione		Zone di Tombolo, San Rossore e Migliarino, site nei comuni di Pisa, San Giuliano Terme e Vecchiano.									
motivazione		[...] 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
Struttura idrogeomorfologica			
Geomorfologia	Il provvedimento non riconosce esplicitamente elementi di valore da ricondurre a tale struttura	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.	Permanenza dei valori tranne nelle aree antropizzate localizzate soprattutto lungo il litorale tra Marina di Pisa e Calambrone. 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. Criticità legate alla degradazione della qualità dei corpi idrici superficiali (fiumi e specchi d’acqua), per cause sia naturali che antropiche, e alla presenza si 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.
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).	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.
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.	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.
Struttura eco sistemica/ambientale			
Componenti naturalistiche	Il provvedimento non riconosce esplicitamente elementi di valore da ricondurre a tale struttura	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 riparali associate a sporadici popolamenti di pino, che	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-Massacciucoli, con elementi di criticità legati a: – alterazione dei sistemi dunali per la presenza di infrastrutture turistiche balneari, pulizia dell’arenile e calpestio (Viareggio, Marina di Torre del Lago, Vecchiano tra marina di Pisa e Calambrone), presenza centri abitati costieri (Marina di Pisa, Tirrenia) e fenomeni erosivi costieri (costa della Tenuta di San Rossore); – 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

		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.	<p>Calambrone (Marina di Pisa, Tirrenia, area militare di Camp Derby);</p> <ul style="list-style-type: none">– 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. <p>Altre criticità legate a:</p> <ul style="list-style-type: none">– 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). <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>
Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree Protette e Siti di Natura 2000)		<p>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.</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 igrofili. Coste sabbiose con ecosistemi dunali.</p> <p>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 planiziari e storici rimboschimenti di conifere di elevato valore paesaggistico e naturalistico.</p>	
Struttura antropica			
Insediamenti 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.	<p>Permanenza del valore storico, urbanistico, architettonico e paesaggistico del sistema insediativo storico, con criticità dovute a:</p> <ul style="list-style-type: none">– trasformazioni improprie di destinazione d'uso, prospettiche, 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. <p>Altre criticità:</p> <ul style="list-style-type: none">– parziale semplificazione colturale 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.
Insediamenti contemporanei		<p>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".</p> <p>Presenza di strutture di pregio storico-architettonico, riconducibili al periodo razionalista e legati a funzioni sociali e di servizio (colonie pubbliche, strutture socio-sanitarie).</p> <p>Ulteriore emergenza architettonica a elevata valenza paesaggistica risulta essere la villa del Gombo.</p>	
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>	
Elementi della percezione			
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
1 - Struttura idrogeomorfologica - Geomorfologia - Idrografia naturale - Idrografia artificiale	1.a.1. Tutelare e conservare l'arenile	1.b.1. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a definire strategie, misure e regole /discipline per la prevenzione, il controllo e il contenimento dei fenomeni di erosione della linea di costa e per la salvaguardia degli arenili.	1.c.1. Sono da escludere tutti gli interventi suscettibili di innescare o aumentare fenomeni di erosione della costa.
	1.a.2. Assicurare la salvaguardia della costa mantenendo i caratteri morfologici e vegetazionali tipiche del sistema dunale	<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>1.b.2. Riconoscere i sistemi dunali e retrodunali integri e le porzioni residue del sistema dunale.</p> <p>1.b.3. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none">- 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.	<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>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.</p> <p>1.b.5. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none">- 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.
2 - Struttura eco sistemica/ambientale - Componenti naturalistiche - Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree Protette e Siti di Natura 2000)	<p>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.</p> <p>2.a.2. Conservare il sistema della Bonifica costituito dalla rete dei fossi e dei canali e del relativo sistema vegetazionale.</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.1. Individuare:</p> <ul style="list-style-type: none">- le porzioni residue di vegetazione ripariale autoctona;- gli ambienti fluviali maggiormente artificializzati e degradati. <p>2.b.2. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none">- favorire la rinaturalizzazione ed evitare la manomissione o la riduzione della vegetazione ripariale sostenendo interventi di manutenzione e recupero ambientale;- 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 planiziarî 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"> - 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; - 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; - incentivare il mantenimento/recupero degli agroecosistemi, con particolare riferimento all'agricoltura biologica o integrata; - individuare soglie di trasformatibilità dell'infrastrutturazione ecologica, anche sulla base della struttura agraria riconosciuta dal piano; - ridurre i livelli di impermeabilità ecologica e l'effetto barriera degli elementi infrastrutturali lineari mediante realizzazione di interventi di mitigazione; - 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); - individuare le aree verdi presenti all'interno degli insediamenti e ai margini degli stessi e programmare interventi di manutenzione, conservazione e potenziamento delle stesse. 	<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 planiziarî 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"> - SIR/SIC/ZPS 61 Dune litoranee di Torre del Lago; - SIR/SIC/ZPS 62 Selva Pisana; - Parco di Regionale di San Rossore, Migliarino e Massaciuccoli. 	<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"> - le misure di conservazione di cui alle specifiche norme in materia definite per le ZPS e ZSC; - la disciplina dei Piani e regolamenti del Parco regionale Migliarino, San Rossore e Massaciuccoli.
<p>3 - Struttura antropica</p> <ul style="list-style-type: none"> - Insediamenti storici - Insediamenti contemporanei - Viabilità storica - Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture - Paesaggio agrario 	<p>3.a.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"> - 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. - i margini degli insediamenti, nonché i loro caratteri paesaggistici, anche sulla base delle indicazioni del Piano Paesaggistico, quali limite percepibile dell'insediamento rispetto al territorio circostante; - i conî visivi che si aprono dagli insediamenti costieri, verso la pineta e il mare; - individuare zone di compromissione relative ad interventi edilizi non 	<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"> - 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; - 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; - sia garantita la conservazione e la riqualificazione delle aree a verde (aree a contatto con le pinete) a margine degli insediamenti, mantenendone i caratteri e le qualità distintive (arredi, corredi vegetazionali, pavimentazioni, percorsi); - in presenza di parchi, di giardini storici o di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, siano mantenuti i percorsi interni sia nel loro andamento che nelle finiture superficiali, i manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini);

		<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"> - 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; - assicurare la compatibilità delle forme del riuso con la tipologia edilizia degli edifici di valore; - orientare gli interventi, nell'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, verso la conservazione dei caratteri di impianto e delle relazioni percettive con il paesaggio costiero; - orientare gli interventi alla riqualificazione dell'immagine dell'insediamento e degli elementi significativi del paesaggio litoraneo, in particolare al recupero e alla riqualificazione delle aree interessate dalla presenza di manufatti, incongrui per tipologia, dimensione e caratteri formali; - garantire la qualità e la coerenza dei sistemi di arredo urbano rispetto ai caratteri degli insediamenti; - privilegiare e incentivare il mantenimento di funzioni pubbliche e/o di interesse pubblico negli spazi urbani (luoghi identitari); - limitare 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; - limitare i processi di urbanizzazione anche incentivando interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente; - 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; - evitare lo sfrangiamento del tessuto insediativo assicurare la continuità dei fronti urbani; - 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; - assicurare la qualità progettuale degli interventi edilizi, siano essi inerenti a restauro dell'edilizia esistente o a trasformazioni/inserimenti con linguaggi architettonici contemporanei che interpretino i caratteri paesaggistici del contesto, con particolare attenzione: <ul style="list-style-type: none"> - al corretto dimensionamento dell'intervento in rapporto alla consistenza degli insediamenti storici e tradizionali eventualmente presenti nell'intorno paesaggistico; - alla qualità del disegno d'insieme del nuovo intervento in rapporto alla tradizionale tipologia dell'edificato storico eventualmente presente; - all'armonioso rapporto verde – costruito e alla contestuale integrazione del progetto delle aree verdi e delle finiture pertinenziali con il progetto architettonico; - orientare gli interventi di trasformazione verso la qualificazione 	<ul style="list-style-type: none"> - sia conservato il valore identitario dello skyline degli insediamenti costieri così come percepito dalla viabilità principale e dal mare; - i progetti delle nuove aree di sosta e parcheggio ad uso pubblico siano compatibili e coerenti con i valori espressi dall'area di vincolo e non comportino la riduzione delle superfici permeabili. <p>3.c.2. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - siano mantenuti i caratteri connotativi degli insediamenti esistenti: morfologia, trama viaria, patrimonio edilizio di valore storico-culturale; - siano mantenuti i con i bersagli visivi (fondali e panorami, skylines); - siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali sul paesaggio; - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale; - sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva. <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">- migliorare la transizione tra paesaggio urbano e territorio aperto;- assicurare il mantenimento ed il recupero degli accessi pubblici al mare.	
<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">- i caratteri morfologici, tipologici, architettonici che contraddistinguono il patrimonio edilizio di valore storico - paesaggistico;- le aree di pertinenza paesaggistica, da intendersi quali aree fortemente interrelate al bene medesimo sul piano morfologico, percettivo e storico-funzionale;- il sistema delle relazioni (gerarchiche, funzionali, percettive) tra fattorie storiche, scuderie, case coloniche, viabilità storica e territorio rurale del parco di San Rossore Massaciuccoli. <p>3.b.5. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none">- conservare i caratteri morfologici, tipologici, architettonici del patrimonio edilizio di valore storico-paesaggistico e orientare le trasformazioni, compresa la manutenzione, verso la conservazione dei caratteri storici;- assicurare la compatibilità tra destinazioni d'uso e i caratteri tipologici degli edifici e delle aree di pertinenza;- 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;- assicurare la conservazione delle opere idrauliche ed infrastrutturali legate allo sfruttamento dell'acqua.	<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">- 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;- 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);- in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, il mantenimento dell'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee conservare i manufatti accessori di valore storico-architettonico. <p>3.c.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">- il recupero degli edifici esistenti e la conservazione dell'impianto tipologico, l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento;- in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, il mantenimento dell'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni, evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee, e con l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la leggibilità del carattere strutturante il sistema;- il recupero e il mantenimento della viabilità storica.	
<p>3.a.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">- 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;	<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">- 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.- siano conservate le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli, ...) e i manufatti di corredo (pilastrini, edicole, tabernacoli, cippi, iscrizioni, ...) di valore storico-tradizionale;- 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;	

	<ul style="list-style-type: none"> - conservare, anche per gli eventuali interventi di cui sopra, i caratteri strutturali/tipologici, le opere d'arte e i manufatti di corredo di valore storico-tradizionale, le relazioni storiche funzionali tra i tracciati, le emergenze architettoniche/insediamenti costieri da essi connessi, le pinete e il mare; - valorizzare la viabilità minore, le strade vicinali, poderali e campestri, i sentieri all'interno delle pinete e del territorio rurale. 	<ul style="list-style-type: none"> - per la viabilità non asfaltata sia mantenuta l'attuale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere (di naturalità e di ruralità) del contesto; - la 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; - la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano congrui, per dimensione, tipologia e materiali, ai caratteri naturali (di ruralità) dei luoghi, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.
3.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. Riconoscerei 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"> - assicurare la tutela delle aree/spazi di pertinenza del fiume; - promuovere il riordino formale e funzionale delle strutture e delle attrezzature per la pesca e il rimessaggio dei natanti presenti in riva sinistra dell'Arno, finalizzato al recupero degli originari con visivi; - promuovere il recupero della qualità architettonica e del rapporto con le aree di pertinenza del fiume in relazione alla collocazione dell'edificato lungo la fascia ripariale; - promuovere il recupero del rapporto con il fiume mediante l'individuazione di diversi punti panoramici fruibili al pubblico e di un eventuale collegamento ciclo-pedonale con il Parco di San Rossore. 	3.c.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"> - la maglia agraria letta rispetto alla sua dimensione, alla rete della viabilità podereale e interpodereale, al grado di infrastrutturazione ecologica di valenza paesaggistica (siepi, filari, alberi isolati, formazioni vegetali di corredo); - le sistemazioni idraulico-agrarie della bonifica di impianto storico;; - le relazioni storicamente consolidate tra paesaggio agrario e insediamento, sia sul piano morfologico - percettivo che su quello funzionale; - gli assetti colturali. <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"> - 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); - sia garantita la continuità della viabilità interpodereale sia per finalità di servizio allo svolgimento delle attività agricole sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale. Gli eventuali nuovi percorsi dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture, equipaggiamento vegetale, evitando l'utilizzo di specie non coerenti con il contesto rurale; - non sia compromessa l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate e vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze). <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"> - 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; - 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

		<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"> - promuovere e incentivare le attività agricole, quali pratiche di conservazione e miglioramento del paesaggio e dell'ambiente rurale; - definire gli interventi di conservazione e miglioramento del paesaggio e dell'ambiente rurale finalizzati al mantenimento dei caratteri di valore paesaggistico espressi dall'area di vincolo, da attuarsi anche nell'ambito dei PAPMAA (Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale); - mantenere/tutelare/conservare gli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale espressione della bonifica di impianto storico; - mantenere e/o incentivare, nei contesti storicamente caratterizzati da varietà colturale e dalla presenza di mosaici agricoli, il grado di diversificazione colturale e paesaggistica esistente; - incentivare il mantenimento delle colture tradizionali; - promuovere e incentivare gli interventi finalizzati alla conservazione e al recupero delle sistemazioni idraulico agrarie quali opere di miglioramento del paesaggio e dell'ambiente rurale; - mantenere la vegetazione di corredo della maglia agraria, come alberature, siepi, fasce di vegetazione riparia, al fine di garantire la continuità della rete di infrastrutturazione ecologica e paesaggistica; - individuare soglie di trasformabilità dell'infrastrutturazione ecologica, anche sulla base della struttura agraria riconosciuta dal piano; - conservare l'impianto tipologico e architettonico del patrimonio rurale sparso o aggregato di valore storico-tipologico. Gestire le trasformazioni edilizie assicurando il mantenimento della relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale, e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento; - mantenere in presenza di un resede originario la caratteristica unità tipologica, conservando i manufatti accessori di valore storico-architettonico; - promuovere ed incentivare il recupero dei manufatti di valore storico e testimoniale connessi alle attività agricole tradizionali (tabaccaie, mulini, essicatori, filande, ecc.); - recuperare i complessi e i fabbricati agricoli storici in stato di degrado, per interventi incoerenti rispetto ai caratteri tradizionali dell'edilizia rurale; - regolare le nuove recinzioni, con particolare riferimento al territorio rurale, garantendo l'intervisibilità e il passaggio della piccola fauna al fine di mantenere l'ecosistema, evitando altresì l'impiego di fondazioni continue. - limitare la realizzazione di manufatti temporanei ad uso agricolo per l'agricoltura amatoriale nelle aree caratterizzate da assetti figurativi propri del paesaggio agrario tradizionale e/o in contesti agricoli connotati da elevata fragilità visuale; - 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). 	<p>circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale;</p> <ul style="list-style-type: none"> - sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee (sia vietato il frazionamento, con delimitazioni strutturali, dei resedi pavimentati originariamente ad uso comune); - nella realizzazione di tettoie, recinzioni e schermature, viabilità di servizio, corredi vegetazionali, elementi di arredo nelle aree pertinenziali, sia garantito il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l'edificato e con il contesto. <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"> - in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate lette nelle componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti) e con le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi; - privilegiando la semplicità delle soluzioni d'impianto, l'utilizzo della viabilità esistente, le proporzioni degli edifici tradizionali riferibili a modelli locali, assecondando la morfologia del terreno limitando gli interventi di sbancamento. <p>3.c.13. I nuovi annessi agricoli siano realizzati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento; - non interferendo negativamente con i manufatti di valore storico e architettonico e loro aree di pertinenza; - con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando edilizia eco-compatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita. <p>3.c.14. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate</p>
<p>4 - Elementi della percezione</p> <ul style="list-style-type: none"> - Visuali panoramiche 'da' e 'verso', percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere - Strade di valore paesaggistico 	<p>4.a.1. Salvaguardare e valorizzare le visuali panoramiche che si aprono dalle principali infrastrutture viarie e ferroviarie verso le aree rurali interne ed esterne al Parco di 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"> - non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio; - recuperino e riqualifichino la qualità percettiva delle visuali verso i

	<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"> - 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; - i punti di vista (belvedere) di interesse panoramico accessibili al pubblico presenti lungo il sistema costiero; - individuare i tratti delle infrastrutture viarie caratterizzati dalla presenza di ostacoli visivi che limitano e/o dequalificano e/o impediscono (gallerie, barriere antirumore) la qualità percettiva delle visuali. <p>4.b.2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - salvaguardare e valorizzare i tracciati (tratti stradali e ferroviari) e le visuali panoramiche che si aprono dai punti di belvedere accessibili al pubblico; - pianificare e razionalizzare il passaggio delle infrastrutture tecnologiche (impianti per telefonia, sistemi di trasmissione radio-televisiva, 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; - prevedere opere volte all'attenuazione/integrazione degli effetti negativi sulla percezione dei contesti panoramici indotti da interventi edilizi e/o infrastrutturali; - contenere l'illuminazione notturna nelle aree extra-urbane al fine di non compromettere la naturale percezione del paesaggio; - regolamentare la realizzazione di nuovi depositi a cielo aperto al fine di non introdurre ulteriori elementi di degrado, privilegiandone la localizzazione in aree destinate ad attività produttive e attraverso interventi che prevedano soluzioni progettuali paesaggisticamente integrate; - privilegiare la riqualificazione paesaggistica dei depositi a cielo aperto 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; - prevedere adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione per i parcheggi pubblici e privati; - 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). 	<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			
9000337	90416	9000337_ID	D.M. 17/10/1985 G.U. 185 del 1985	LU/PI	Pisa, Vecchiano, S. Giuliano Terme, Massarosa, Viareggio, Camaiore		2 Versilia e Costa Apuana, 4 Lucchesia, 8 Piana Livorno - Pisa - Pontedera	a	b	c	d
denominazione		La zona comprendente l'area intercomunale costiera, la pineta di ponente e frange, la tenuta già Giorni e l'area ex “Albergo Oceano”, ricadenti nei comuni di Pisa, Vecchiano, S. Giuliano Terme, Massarosa, Viareggio e Camaiore.									
motivazione		[...] riveste notevole interesse perché il territorio, per i suoi caratteri geomorfologici e i suoi aspetti naturalistici, si presenta assai differenziato da zona a zona, ma offre ancora vasti tratti in cui permangono i caratteri originari di un ambiente litoraneo naturale, che si alternano a zone più estese dove i boschi e le colture sono stati rinnovati nel tempo dall'uomo. Nella vegetazione, accanto ad alcune zone ristrette in cui convivono insieme specie tipiche di clima marittimo con altre proprie di ambienti freddi, residuo dell'ultima glaciazione - una convivenza considerata interessantissima dai naturalisti - prevalgono le fasce di pino domestico con sottobosco di lecci e roverelle; verso l'interno si hanno invece aree di bonifica recente e con colture agrarie e terreni ancora paludosi, come accade nel settore settentrionale del parco, presso il lago di Massaciuccoli.									

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

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

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

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

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

Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree Protette e Siti di Natura 2000)		<p>IR/SIC/ZPS 61 Dune litoranee di Torre del Lago; habitat di elevato valore naturalistico ambientale caratterizzato da costa sabbiosa, con cordoni dunali e modeste depressioni retrodunali e dalle tipiche formazioni vegetali di psammofite.</p> <p>SIR/SIC/ZPS 62 Selva Pisana; sito costituito da un sistema di dune e interdune fossili con alternanza di pinete a pino marittimo e pino domestico, macchia alta, aree umide con canneti, cariceti, e altre formazioni di eofite e boschi igrofili. Coste sabbiose con ecosistemi dunali.</p> <p>SIR/SIC/ZPS 25 Lago e Palude di Massaciuccoli; sistema costituito dagli ambienti lacuali del lago di Massaciuccoli e dalle aree umide dell'ex padule; vasto specchio acqueo di acqua dolce, circondato da formazioni elofitiche (canneti) torbiere e vegetazione igrofila flottante. Parco Regionale di Migliarino, San Rossore e Massaciuccoli e relativa area contigua.</p>	<ul style="list-style-type: none">- elevata urbanizzazione a Torre del Lago con effetto barriera tra la porzione costiera ed il Lago di Massaciuccoli;- alterazione della vegetazione ripariale e riduzione dello sviluppo trasversale degli ecosistemi fluviali per 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. <p>Tra le altre criticità: fenomeni di interrimento delle aree umide, rischio di incendi e diffusione di fitopatologie nelle pinete costiere, con evoluzione della vegetazione per senescenza delle pinete e scarsa rinnovazione.</p> <p>Eccessivo carico di ungulati. Alterazione delle pinete costiere a San Rossore ad opera dell'aerosol marino (in particolare le aree della foce del fiume Arno e delle Lame di Fuori).</p> <p>All'esterno del parco presenza di siti estrattivi abbandonati e attivi, matrice forestale in non ottimale stato di conservazione e maturità, con rischio di incendi e diffusione di robinieti.</p> <p>Abbandono di agroecosistemi su rilievi collinari.</p> <p>Ulteriori elementi di criticità individuati dalle Istruzioni tecniche di cui alla Del. GR 644/2004, relativamente ai Siti Natura 2000, e dagli strumenti di gestione del Parco regionale di Migliarino, San Rossore e Massaciuccoli.</p>
Struttura antropica			
Insedimenti 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, costituiscano 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>
Insedimenti contemporanei			
Viabilità storica		<p>Tratto locale dell'Aurelia che attraversa longitudinalmente tutta l'area vincolata; da segnalare il Canale dei Navicelli, via navigabile di collegamento tra Pisa e Livorno.</p>	
Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture		<p>Dilatazione del reticolo viario nelle aree di espansione urbanistica.</p>	

Paesaggio agrario	<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 particole 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>	
Struttura percettiva			
Visuali panoramiche 'da' e 'verso'. Percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere		Area di notevole suggestione che offre numerosi punti di vista verso il territorio circostante, particolarmente interessante perchè variamente modellato, comprendendo rilievi – Monti Pisani, Apuane, etc. - e fascia costiera.	La visuale “verso” le sezioni esterne al confine meridionale - Stagno e Livorno - sono particolarmente degradate per la presenza delle aree di stoccaggio container e per la presenza della raffineria.
Strade di valore paesaggistico			

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

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

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

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

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

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

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

		<p>con il carattere (di naturalità e di ruralità) del contesto;</p> <ul style="list-style-type: none"> - la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano congrui, per dimensione, tipologia e materiali, ai caratteri naturali (di ruralità) dei luoghi, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche. <p>3.c.11. Non sono ammessi interventi che vadano a modificare il tracciato interno alle pinete.</p>
<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>	<p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>3.b.14. Riconoscere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i tratti della riva sinistra dell'Arno caratterizzati da fenomeni di degrado e da occlusione delle visuali verso il fiume. <p>3.b.15. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - assicurare la tutela integrale delle aree/spazi di pertinenza del fiume; - promuovere il riordino formale e funzionale delle strutture e delle attrezzature per la pesca e il rimessaggio dei natanti presenti in riva sinistra dell'Arno, finalizzato anche al recupero degli originari con visivi; - promuovere il recupero della qualità architettonica e del rapporto con le aree di pertinenza del fiume in relazione alla collocazione dell'edificato lungo la fascia ripariale; - promuovere il recupero del rapporto con il fiume mediante l'individuazione di diversi punti panoramici fruibili al pubblico e di un eventuale collegamento ciclo-pedonale con il Parco di San Rossore. 	<p>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.</p>
<p>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.</p> <p>3.a.14. Tutelare e recuperare i paesaggi agrari e le loro componenti strutturanti al fine di assicurarne il mantenimento dell'identità storica.</p> <p>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>	<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.16. Riconoscere, anche sulla base delle indicazioni del Piano Paesaggistico, la struttura consolidata del paesaggio agrario quale esito dell'interazione tra caratteri idrogeomorfologici, insediativi e culturali, alla quale sono associate forme e modalità di gestione agricola. Con particolare riferimento a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la maglia agraria letta rispetto alla sua dimensione, alla rete della viabilità podereale e interpodereale, al grado di infrastrutturazione ecologica di valenza paesaggistica (siepi, filari, alberi isolati, formazioni vegetali di corredo); - le sistemazioni idraulico-agrarie della bonifica di impianto storico; - le relazioni storicamente consolidate tra paesaggio agrario e insediamento, sia sul piano morfologico-percettivo che su quello funzionale; - gli assetti culturali. <p>3.b.17. Riconoscere il patrimonio edilizio rurale sparso o aggregato di valore storico, tipologico e architettonico.</p> <p>3.b.18. Individuare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - le aree caratterizzate dalla permanenza di assetti agrari tradizionali (struttura consolidata del paesaggio); 	<p>3.c.13. 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"> - garantiscano l'assetto idrogeologico e si accordino con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto quanto a forma, dimensioni, orientamento; - sia garantita la continuità della viabilità interpodereale sia per finalità di servizio allo svolgimento delle attività agricole sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale; gli eventuali nuovi percorsi dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture, equipaggiamento vegetale, evitando l'utilizzo di specie non coerenti con il contesto rurale; - non sia compromessa l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate e vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze). <p>3.c.14. 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"> - venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra gli elementi che compongono il sistema insediativo rurale (ville, fattorie e medicee e granducali, poderi, coloniche) e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale; - sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi

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

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

corretta interpretazione e prevalenza su disposizioni eventualmente in contrasto. La determina a firma dei dirigenti degli uffici di cui sopra, costituisce documento facente parte integrante per l'applicazione delle presenti norme.

13. **L'entrata** in vigore di nuove norme di carattere nazionale e/o regionale rendono automaticamente superate e decadono le parti in contrasto del presente regolamento con le suddette nuove norme. Le parti in contrasto del regolamento urbanistico saranno adeguate con atto dirigenziale alle nuove disposizioni nazionali e regionali.

14. **Le schede norma**, le aree a parcheggio e le modifiche della cartografia del regolamento urbanistico oggetto della variante approvata con delibera di C.C. n. 11 del 04.04.2013 dovranno dar conto della verifica di sostenibilità ambientale e del paesaggio in ordine ai vari elementi presi in considerazione per il rapporto ambientale e fanno proprie le indicazioni significative di mitigazione e/o di compensazione presenti in esso.

Articolo 0.4 - Norme e prescrizioni di riferimento generali

04.1 Interventi ammessi

Le trasformazioni ammesse fanno riferimento alla L.R. 65/14 e successive modificazioni secondo le modalità, parametri, prescrizioni e limitazioni previste nei singoli articoli del presente testo normativo del Regolamento Urbanistico e si applicano agli edifici e manufatti esistenti legittimi e a tutto quanto è soggetto a titolo abilitativo ai sensi della L.R. 65/14 e successive modificazioni, sulla base della loro consistenza e della destinazione d'uso in atto alla data di approvazione delle presenti norme.

Non sono ammesse le trasformazioni che con più titoli abilitativi modificano lo stato dell'edificio o del manufatto esistente alla data di entrata in vigore delle presenti norme, in quello di un edificio e/o manufatto e/o unità immobiliare che le norme non avrebbero consentito con un unico titolo abilitativo.

04.2 Qualità degli Interventi Progettati

Tutte le trasformazioni previste devono in ogni caso configurarsi come una modifica rispettosa delle esigenze di decoro e/o di accrescimento organico dell'edificio e della sua armonizzazione con l'edificato circostante, in particolare per quanto attiene:

- a)** la forma e la copertura;
- b)** i materiali e i colori;
- c)** i fronti, ove e per quanto siano stati alterati e nei quali non possono essere praticate aperture non corrispondenti alla logica distributiva propria degli edifici interessati, nonché degli altri aspetti ed elementi architettonici esterni;
- d)** il rispetto delle simmetrie esistenti della sagoma dell'intero edificio: in particolare per le tipologie di case a schiera, binate e/o simili;
- e)** l'inserimento degli impianti tecnologici e/o la sistemazione, rifacimento e manutenzione di quelli esistenti non devono alterare i fronti e/o essere fattori di disordine e di degrado dell'edificio. I progetti delle trasformazioni devono riportare negli elaborati il disegno dei suddetti impianti.

04.3 Parametri generali

Per le trasformazioni edilizie se non diversamente specificato nella norma devono essere rispettati i seguenti parametri urbanistici:

- **rapporto di copertura**: non superiore a 0.35 mq/mq ovvero, ove sia superiore, a quello preesistente;

- **altezza massima** non superiore a quella maggiore degli edifici nei lotti confinanti, ove presenti o potenzialmente presenti se il lotto confinante è libero ed edificabile, e comunque massimo ml. 15. Nel caso di interventi su edifici esistenti, ivi compresi interventi di demolizione e ricostruzione, l'altezza massima è rappresentata dall'altezza dell'edificio esistente, se superiore ai suddetti limiti.

- **distanze minime tra edifici (o fabbricati)**: per il rispetto delle distanze minime tra edifici o fabbricati si rimanda alla normativa statale vigente in materia ivi compreso il DM 1444/1968.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di sostituzione edilizia, relativi ad edifici che presentano legittimamente una distanza inferiore a ml 10,00 fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, l'edificio ricostruito, con esclusione delle eventuali parti in ampliamento, può mantenere una distanza inferiore a ml 10,00 purché non inferiore a quella preesistente con un minimo di ml 3,00, anche in deroga alla distanza minima dai confini.

E' consentita la realizzazione di edifici in aderenza ad altri edifici, nei limiti della sagoma degli stessi, fatte salve specifiche limitazioni previste dalla normativa dell'ambito urbanistico e, eventualmente, da quella di tutela degli edifici di interesse storico;

Ai fini del computo della distanza minima sono da considerare anche tutte le superfici non residenziali o accessorie (Snr) ad esclusione degli arredi da giardino così come disciplinati dal vigente Regolamento Edilizio Unificato e di tutti i locali accessori legittimi aventi altezza massima ml. 2,40 come da definizione del DPGR 64/R del 2013, e in colmo non superiore a ml. 2,90 (misurata all'estradosso).

Le distanze minime si misurano sul piano orizzontale.

Due pareti si definiscono antistanti quando anche una sola delle due proiezioni ortogonali alle stesse incontra l'altra parete.

- **distanza dai confini di proprietà:** non inferiore a 5,00 ml; per gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, di sostituzione edilizia e di ampliamento relativi ad edifici che presentano legittimamente una distanza inferiore a ml 5,00, la distanza minima dai confini è rappresentata dalla distanza dei suddetti edifici dai confini di proprietà, con un minimo di 1,50 ml..

E' ammessa l'edificazione sul confine, se in aderenza ad altri edifici e nei limiti della sagoma degli stessi e se si tratta di sostituzione edilizia, anche non fedele, nei limiti della porzione esistente, fatte salve specifiche limitazioni previste dalla normativa dell'ambito urbanistico e, eventualmente, da quella di tutela degli edifici di interesse storico.

E' ammessa l'edificazione sul confine anche per i manufatti ad uso garage e ad uso locali tecnici, di altezza massima ml. 2,40 come da definizione del DPGR 64/R del 2013, e in colmo non superiore a ml. 2,90 (misurata all'estradosso) e con una distanza minima dall'edificio principale di ml 3.00, fatto salvo il rispetto delle norme di codice civile.

Ai fini del computo della distanza minima dai confini è da considerare solo ciò che costituisce superficie coperta e si misura sul piano orizzontale.

- **distanza dalle strade pubbliche** non inferiore a 5,00 ml; per gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, di sostituzione edilizia e di ampliamento relativi ad edifici che presentano legittimamente una distanza inferiore a ml 5,00, la distanza minima è rappresentata dalla distanza dei suddetti edifici dalla strada pubblica o spazio pubblico o di uso pubblico.

E' ammessa l'edificazione a filo strada laddove espressamente prevista dalla normativa dell'ambito d'appartenenza.

La distanza dalle strade o spazi pubblici si misura sul piano orizzontale.

- **frazionamenti** fatto salvo quanto diversamente stabilito dalle norme dell'ambito di appartenenza, sono consentiti i frazionamenti (incremento) delle unità immobiliari solo alle seguenti condizioni:

- la superficie utile lorda (Sul) media delle unità residenziali risultanti non deve essere inferiore a mq 65;

- sia realizzato almeno un posto auto pertinenziale per ogni unità edilizia risultante e due posti auto per ogni unità edilizia residenziale risultante di superficie utile lorda (Sul) superiore a mq. 65.

04.4 Aree scoperte

La sistemazione esterna è costituita da un insieme coordinato di interventi, non determinanti volumi né superficie coperta, esteso alle aree scoperte di pertinenza delle costruzioni (lotti fondiari) che ne definisce l'assetto fisico e le utilizzazioni. La sistemazione esterna include la realizzazione di manufatti secondo le indicazioni del regolamento edilizio e/o di specifico regolamento comunale tra i quali gli arredi da giardino compreso i pergolati.

Per le trasformazioni fisiche, ad esclusione di quelle fino alla sostituzione edilizia senza incremento della superficie coperta, è prescritta la riqualificazione delle aree scoperte pertinentziali tramite un progetto di sistemazione, comprensivo dei manufatti accessori legittimi, alle seguenti condizioni:

- la superficie a verde libera da edifici e comunque utilizzata non deve essere inferiore al 30% del lotto;

- la superficie a verde di corredo, quali aiuole divisorie e/o elementi di separazione di carreggiate o di altri spazi, alberature dei parcheggi e simili, non può essere superiore al 20% delle superficie totale a verde minima prescritta;

- la messa a dimora di alberature/arbusti/vegetazione prevalentemente tipiche del luogo con un indice minimo, per superfici superiori a mq. 100, di n. 100 alberi/ha.

04.5 Interventi su edifici esistenti

Sono ammessi gli interventi della L.R. 65/14 e modifiche successive.

Rientrano nei suddetti interventi gli ampliamenti di superficie utile lorda e/o le modifiche agli edifici e alle unità immobiliari per la realizzazione di servizi igienici e per l'adeguamento ai requisiti di abitabilità o agibilità ai sensi del R.E. e quelli di seguito indicati:

a) è ammessa la copertura e chiusura di porticati, balconi, logge, ballatoi e simili, terrazze (limitatamente a quelle poste sul medesimo piano e direttamente accessibile dell'unità immobiliare abitabile), esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme, purché nel contesto di un progetto unitario afferente la totalità dell'edificio, od almeno dei suoi fronti.

Nel caso di unità immobiliari facenti parte di edifici con tipologia binata o seriale (schiera), ove, per le trasformazioni avvenute nel tempo, non è più possibile ricondursi alle caratteristiche originarie dell'edificio o la trasformazione non è una chiara modifica della sagoma o è un completamento di elementi presenti che hanno già modificato le altre unità immobiliari dell'edificio, gli interventi previsti sono ammissibili senza progetto unitario purché non vengano meno i caratteri unitari ancora presenti.

Gli interventi a) precludono la realizzazione di nuove superfici accessorie della medesima natura;

b) è ammesso il recupero del sottotetto, al fine di renderlo abitabile secondo le prescrizioni del vigente R.E. limitatamente degli edifici esistenti alla data di approvazione delle presenti norme e solo come facente parte dell'unità immobiliare dell'ultimo piano e con accesso interno e diretto dalla medesima alle seguenti condizioni:

- l'altezza dell'eventuale rialzamento del sottotetto non può essere superiore a ml. 1,00;
- sono ammesse nuove aperture per garantire i rapporti aero-illuminanti, purché nei limiti degli interventi consentiti dallo strumento urbanistico e unicamente al fine di assicurare i parametri di abitabilità. Le aperture sulle facciate situate anche in parti non abitabili ma non separate fisicamente (divise da una parete o da qualsiasi altro elemento edilizio) dal vano abitabile e i lucernari nel tetto possono concorrere a garantire la verifica del rapporto aero-illuminante nella misura massima indicata dal R.E., in questo caso la verifica del rapporto aero-illuminante tiene conto anche della superficie di pavimento non abitabile.
- non si configuri come un nuovo piano, ovvero una sopraelevazione diversa dal sottotetto;
- la nuova copertura si configuri come una modifica organica dell'edificio con riferimento alle sue caratteristiche strutturali e compositive.

Il recupero del sottotetto è in deroga alla altezza e alla distanza dai fabbricati di cui al punto 3 parametri generali, fermo restando le disposizioni di legge vigenti.

E' consentita come unità residenziale a se stante solo nei casi in cui all'unità immobiliare posta nel sottotetto si possa accedere in modo autonomo, tramite vano scale (proprio o condominiale) collocato all'interno della sagoma del fabbricato esistente, ovvero che non sia un nuovo corpo aggiunto (aperto o chiuso);

c) è altresì ammesso il recupero abitabile dei sottotetti in conformità e alle condizioni poste dalla L.R. n. 5 del 08.02.2010 e nel rispetto di quanto segue:

- il vano abitabile deve avere un volume minimo corrispondente a quello previsto dal D.M. 5.7.1975 (volume minimo = superficie vano prescritta x altezza del vano prescritta);
- se il rapporto aero-illuminante è pari almeno ad 1/8 della superficie effettiva del vano non sono richiesti ulteriori requisiti;
- se il rapporto aero-illuminante è inferiore ad 1/8 della superficie effettiva del vano deve soddisfare i seguenti requisiti:
 - 1 - rapporto aero-illuminante 1/8 della superficie virtuale così calcolato: $\text{volume}/2,70 = \text{superficie virtuale}$ (fermo restando che ai sensi della legge regionale non potrà risultare comunque inferiore ad un sedicesimo della superficie effettiva del vano);
 - 2 - avere la ventilazione naturale (non è ammessa quella meccanica) e contrapposta (anche con aperture sulle coperture: parete-parete, parete-copertura). La ventilazione naturale e contrapposta non è obbligatoria per i bagni e disimpegni.

d) per gli edifici, costituiti da un'unica unità immobiliare con destinazione d'uso residenziale o da non più di due piani abitabili fuori terra anche con più unità immobiliari, delle quali (unità immobiliari) almeno il 50% con destinazione d'uso residenziale, sono consentiti incrementi, una tantum, della sul alle seguenti condizioni alternative tra loro:

1 - **un piano aggiuntivo** negli edifici esistenti composti da un solo piano fuori terra, oppure a completamento del secondo piano fuori terra qualora esistano sopraelevazioni parziali del primo piano fuori terra, nei limiti della superficie coperta già interessata dal piano terra e purché sia uniformata all'altezza dell'edificio se trattasi di completamento e non superiore a quella degli edifici adiacenti se trattasi di sopraelevazione, si può comunque intervenire fino ad una altezza massima di ml. 7,50 anche quando gli edifici adiacenti hanno una altezza inferiore.

2 - **ampliare la superficie utile lorda**, esistente alla data di entrata in vigore DPGR 11.11.2013 n.64/R, di ognuna delle unità immobiliari interessate dall'intervento, in misura non superiore a:

- il 40% di quella preesistente, quando questa sia inferiore a 100 mq;
- il 10% di quella preesistente, quando questa sia superiore a 400 mq;
- la percentuale ottenuta per interpolazione lineare dei valori di cui sopra, da applicare alla superficie utile lorda preesistente, quando questa è compresa tra 100 e 400 mq.

I suddetti ampliamenti non sono ammessi per gli edifici che hanno già usufruito a partire dalla data di entrata in vigore del vigente R.U. (27.12.2001) e/o hanno usufruito del riconoscimento della porzione significativa e/o hanno usufruito del progetto di riqualificazione ai sensi dell'art. 04.8.

Le condizioni ai sensi del presente regolamento urbanistico per il frazionamento delle unità immobiliari interessate dall'ampliamento devono sussistere prima dell'ampliamento stesso delle unità immobiliari.

04.6 Nuova edificazione

La nuova edificazione è ammessa sui lotti liberi alle seguenti condizioni:

- siano lotti derivanti da porzioni di aree che non abbiano concorso a determinare il rilascio di titoli abilitativi successivamente al 27.12.2001 e che i lotti stessi siano stati accampionati prima di tale data; eventuali accampionamenti successivi sono consentiti a condizione che per gli edifici eventualmente esistenti risultino rispettati i parametri della superficie coperta, della distanza dai nuovi confini e della sul max di cui alle presenti norme;
- siano in fregio a spazio pubblico (strada o piazza o parcheggio) o da esso direttamente accessibile (inteso come accesso privato facente parte dello stesso ed unico lotto edificabile e non di più distinti lotti edificabili) con caratteristiche e dimensioni carrabili minime non inferiori a due corsie di ml. 2,80 e marciapiede di ml. 1,50; non inferiori a ml. 3,00 e marciapiede di ml. 1,50 se a una unica corsia, dotata o dotabile dei sotto-servizi. La strada privata o di uso pubblico non rientra tra le superfici che concorrono a determinare sulla base dei successivi parametri l'edificazione del lotto, né può essere utilizzata per soddisfare la dotazione minima di aree a verde e a parcheggio richieste;
- siano di dimensioni planimetriche da consentire di inscrivere al loro interno un'area non inferiore a ml. 16x16 o in alternativa, se antistante spazio pubblico/di uso pubblico, con un fronte minimo di ml. 18,00 e una superficie minima di mq. 350;
- indice di utilizzazione fondiaria: 0,50 mq/mq;
- indice fondiario di copertura: 0,35 mq/mq;
- la media della superficie utile lorda (Sul) degli alloggi residenziali non sia inferiore a mq. 65;
- sia realizzato minimo un posto auto pertinenziale per ogni unità edilizia risultante inferiore a mq. 65 e due posti auto per ogni unità edilizia risultante superiore a mq. 65.

04.7 Sostituzione edilizia senza progetto di riqualificazione

E' ammessa la demolizione e ricostruzione della superficie utile lorda, esistente alla data di entrata in vigore del DPGR 11.11.2013 n.64/R. E' ammesso incrementare la superficie utile lorda fino al raggiungimento di quelle consentite dall'ambito di appartenenza.

Gli interrati, i seminterrati e i sottotetti non abitabili e tutte le superfici edilizie che non sono state quantificate come volume, esistenti sono esclusi dai parametri e dal dimensionamento delle superfici per la sostituzione edilizia, di tali superfici è sempre ammessa la loro ricostruzione e/o nuova realizzazione.

04.8 Sostituzione edilizia con riconoscimento della porzione soggetta a progetto di riqualificazione

E' facoltà della Amministrazione Comunale procedere, su richiesta dei soggetti interessati, al riconoscimento della porzione soggetta a progetto di riqualificazione alle condizioni di seguito riportate.

I progetti di riqualificazione sono finalizzati al raggiungimento delle prescrizioni e degli obiettivi descritti nella norma dell'ambito e alla eliminazione del degrado. In particolare i progetti dovranno avere come riferimento progettuale gli elementi territoriali più significativi presenti quali la morfologia, le tipologie edilizie, le caratteristiche architettoniche, i materiali e i colori, gli allineamenti, le altezze, il n. dei piani, il rapporto di copertura.

I progetti di riqualificazione sono ammessi per interventi di demolizione e ricostruzione di superficie utile lorda non inferiore a mq. 200, escluso interrati, seminterrati, sottotetti non abitabili e tutte le superfici edilizie non quantificate come volume, esistente alla data di approvazione delle presenti norme.

Gli interventi potranno dare luogo – una tantum – ad edifici o corpi edilizi di superficie utile lorda, pari a quella legittima preesistente (demolita), incrementata fino ad un massimo del 25% di cui almeno il 5% come superficie non residenziale o accessoria, oltre alla ricostruzione o nuova realizzazione degli interrati, seminterrati e dei sottotetti e tutte le superfici edilizie non quantificate come volume.

Gli incrementi “una tantum” non sono ammessi se l’edificio/unità immobiliare ha già usufruito in precedenza di ampliamenti con il presente regolamento urbanistico.

L’Amministrazione Comunale valuta ai fini di cui sopra descritti l’ammissibilità dell’intervento con apposita conferenza dei servizi che prenda in considerazione il carico urbanistico e gli aspetti legati alla infrastrutture, con atto motivato del dirigente, da emanarsi entro 60 gg. dall’istanza privata e con validità di un anno.

I progetti dovranno dare dimostrazione dell’esistenza di spazi di accesso all’area autonomi e dimensionati in relazione al carico urbanistico complessivo che si viene a realizzare, nonché della possibilità di inserimento organico delle dotazioni di parcheggio di cui all’art. 04.12.

La dotazione minima di parcheggi di uso pubblico non potrà comunque essere inferiore a quella minima indicata dal Piano Strutturale per l’Utoe in cui ricadono gli interventi, è consentita la loro monetizzazione nel caso in cui le superfici previste siano inferiori a mq. 120. La suddetta dotazione non è a compensazione degli oneri dovuti per l’intervento.

L’istanza dovrà essere corredata della idonea ed esaustiva documentazione per la valutazione dell’intervento. In caso in cui l’ammissibilità abbia esito positivo, la successiva richiesta per il conseguimento del titolo abilitativo si dovrà attenere fedelmente all’atto del dirigente ed agli eventuali allegati. Il progetto di riqualificazione approvato è parte integrante della documentazione da allegare alla richiesta dell’acquisizione del titolo abilitativo.

Il progetto di riqualificazione non è ammesso per gli edifici che hanno usufruito dell’ampliamento ai sensi dell’art. 04.5, commi b e d e/o hanno già usufruito del riconoscimento della porzione significativa.

04.9 Piani Attuativi (P.A.)

Negli ambiti della conservazione e della qualificazione sono sempre ammessi i piani di recupero alle medesime condizioni di quelli previsti per il centro storico.

Per le schede norma il dimensionamento medio delle unità residenziali risultanti è la superficie utile lorda di mq. 65, salvo diversa e puntuale indicazione, dell’Amministrazione Comunale in sede di approvazione del PA.

I piani attuativi provvedono comunque, anche in assenza di puntuale ed esauriente indicazione, ad assicurare il rispetto delle pertinenti disposizioni relative alle dotazioni di spazi per servizi pubblici e/o ad uso collettivo.

Sono ammissibili, antecedentemente all’entrata in vigore del piano attuativo:

- le trasformazioni di cui al comma 4 dell’art.0.3;
- le trasformazioni volte a realizzare, o modificare, infrastrutture tecnologiche, infrastrutture di difesa del suolo, opere di difesa idraulica e simili, impianti tecnologici di modesta entità;
- le operazioni di bonifica dei siti industriali dismessi;
- le opere pubbliche;
- la rilocalizzazione di attività già esistenti all’interno del territorio comunale, previo preventivo parere dell’Amministrazione Comunale e a condizione che:
 - a) alla data di approvazione delle presenti norme siano poste su aree con destinazione urbanistica non compatibile e risultino coerenti alla destinazione urbanistica di zona del Piano Attuativo;
 - b) interessino porzioni non superiori al 10% della superficie complessiva interessata del Piano Attuativo.

I piani attuativi sono tenuti ad assumere integralmente le disposizioni dell’art. 0.5, edificato di interesse storico, anche se non espressamente richiamate.

In sede di definizione dei piani attuativi, qualora il segno grafico che individua gli ambiti assoggettati a piani attuativi è in prossimità, ma non in coincidenza, con elementi di suddivisione reale rilevabili sul terreno, il segno predetto può essere portato a coincidere con tali elementi.

In sede di definizione dei piani attuativi l’Amministrazione Comunale potrà valutare e modificare la perimetrazione dell’ambito e la quota da cedere di aree pubbliche in funzione delle opere di urbanizzazione che intende realizzare. Il piano attuativo dovrà comunque mantenere (o non incrementare) il carico urbanistico e il dimensionamento degli interventi e garantire che nella fase di attuazione sia soddisfatto il fabbisogno minimo di standard di verde e di parcheggi previsto dalla UTOE per la realizzazione degli interventi.

I piani attuativi che ricadono in zona a vincolo paesaggistico sono soggetti alla conferenza dei servizi regionale ai sensi del PIT con valenza di piano paesaggistico, mentre per quelli che non vi ricadono deve essere verificata comunque la conformità con esso.

I piani attuativi da formare sono tenuti, una volta realizzati, cedute e collaudate le relative opere di urbanizzazione, a stabilire come debbano essere classificati, con riferimento alle articolazioni del territorio non urbano di cui al Titolo 1.1, ovvero alle articolazioni del territorio urbano di cui al Titolo 1.2, fermo restando gli aspetti convenzionali, le quantità edificabili e le prescrizioni del piano attuativo.

04.10 Progetti Unitari

I progetti unitari sono finalizzati alla sistemazione di aree di resede e di manufatti pertinenziali di complessi edilizi o edifici costituiti da più unità immobiliari o più in generale di aree urbane o pubbliche.

Il progetto unitario, se non di iniziativa pubblica, può essere presentato da almeno la maggioranza (superiore al 50% della rendita catastale) dei soggetti aventi titolo e viene approvato dalla Amministrazione Comunale con atto del dirigente e al quale i successivi titoli abilitativi, anche se parziali e attuati in tempi diversi, sono vincolati ad attenersi. Il progetto unitario deve garantire il mantenimento dei caratteri unitari ancora presenti e comunque una omogeneità e compatibilità dei singoli interventi con l'assetto edificato. Il progetto unitario approvato è parte integrante della documentazione da allegare al titolo abilitativo.

Nel caso di unità immobiliari facenti parte di edifici con tipologia binata o seriale (schiera), ove, per le trasformazioni avvenute nel tempo, non è più possibile ricondursi alle caratteristiche originarie dell'edificio o la trasformazione non è una chiara modifica della sagoma o è un completamento di elementi presenti che hanno già modificato le altre unità immobiliari dell'edificio, gli interventi previsti sono ammissibili senza progetto unitario purché non vengano meno i caratteri unitari presenti.

04.11 Superfici non residenziali o accessorie (Snr)

Salvo diversa disposizione della norma dell'ambito e delle norme dell'edificato di interesse storico (art. 05) sono ammesse le superfici non residenziali o accessorie di cui al DPGR 11 novembre 2013, n. 64/R e modifiche successive e nei modi e condizioni di seguito riportati:

- in assenza di superfici accessorie esclusi i volumi tecnici, i balconi, i ballatoi e le terrazze e i sottotetti non abitabili, ai fini della sola realizzazione di autorimesse è consentito negli edifici esistenti il raggiungimento del rapporto di copertura di 0,40 in deroga a quello dei parametri generali, tale deroga non consente la realizzazione di altre superfici accessorie diverse dai volumi tecnici, balconi, ballatoi, terrazze e sottotetti non abitabili;

- volumi tecnici entro i limiti massimi documentati e rappresentati graficamente per l'istallazione degli impianti secondo le normative vigenti; la mancata istallazione e permanenza degli impianti nei termini e dimensioni indicati nell'atto abilitativo rende illegittima la realizzazione del locale tecnico.

Salvo ove sia prescritta da disposizioni di legge o di atti aventi valore di legge o da provvedimenti di regolamenti comunali o che non determini un contrasto con i requisiti minimi di abitabilità/agibilità e/o alteri le caratteristiche dell'edificio di interesse storico, la collocazione dei volumi tecnici deve essere prevista all'interno dell'edificio.

I volumi tecnici, di altezza inferiore a ml. 2,40 sono in deroga alla distanza dai confini di cui all'art. 04.3.

I volumi tecnici (locali considerati necessari a contenere e/o a consentire l'accesso degli impianti tecnici), quali che siano le loro dimensioni, sono considerati a tutti gli effetti del volume, della superficie coperta e delle distanze dai confini, solo se la loro altezza superi ml. 2,40, salvo non siano completamente interrati.

Fanno eccezione i volumi tecnici di altezza superiore a ml. 2,40 se a servizio di attività produttive e solo nelle zone ad esse destinate dal Regolamento Urbanistico, fermo restando quanto prescritto in materia di impermeabilizzazione dei suoli.

I volumi tecnici possono essere posti anche sulla copertura. La sistemazione di volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per l'estetica dell'edificio.

Nel caso di nuove costruzioni, ricostruzioni o ristrutturazioni i volumi tecnici devono essere previsti nel progetto e potranno essere assentiti successivamente solo in presenza di sopravvenute nuove normative tecniche;

- le superfici accessorie non possono in alcun caso avere contemporaneamente tutti i requisiti minimi dei vani abitabili/agibili;

- le piscine ad uso esclusivo privato poste nel resede di pertinenza degli edifici nel rispetto delle normative vigenti, delle necessarie verifiche idrogeologiche e previa acquisizione del parere degli Enti competenti per l'adduzione/smaltimento e utilizzo dell'acqua. Ai fini dell'occupazione del suolo sono considerate superficie impermeabile e la superficie occupata data dalla somma della superficie della piscina e della superficie coperta non può essere superiore allo 0,45 del lotto.

04.12 Parcheggi

a. Dimensioni minime del posto auto/autorimessa

1. L'unità minima convenzionale di superficie di un posto auto, compreso gli spazi di manovra, si intende di mq. 25. Ove dai calcoli applicativi derivino superfici a parcheggio di entità tale da configurare frazioni della suddetta unità minima, le medesime frazioni devono essere portate all'unità superiore.

2. I posti auto dei parcheggi di relazione devono avere lunghezza non inferiore a ml. 4,80 e larghezza non inferiore a ml. 2,00 se longitudinali alla corsia di accesso, lunghezza non inferiore a ml. 5,00 e larghezza non inferiore a ml. 2,50 se inclinati o perpendicolari alla corsia di accesso.

3. La corsia di accesso ai posti auto di relazione deve essere di larghezza non inferiore a ml. 5,00.

4. Gli elaborati grafici dovranno riportare l'esatta individuazione e dimensionamento dei posti auto pertinenziali e non, scoperti e non così come i percorsi di accesso delle auto e gli spazi di manovra ai medesimi.
5. Le dimensioni minime dei posti auto e delle corsie di accesso dei parcheggi pubblici/di uso pubblico o comunque adiacenti e direttamente accessibili dallo spazio pubblico sono stabilite dalla Direzione Comunale competente.

b. Posti auto e autorimesse (garage) pertinenziali

Nei casi di interventi che prevedano la sostituzione edilizia e/o nuova edificazione e/o ampliamento (limitatamente alla parte ampliata) è prescritta la dotazione di posti auto coperti o scoperti per una superficie non inferiore a 1mq/10mc della superficie utile lorda.

Per le destinazioni d'uso: commercio al dettaglio, all'ingrosso e depositi, industriale e artigianale ove l'altezza interna sia maggiore di ml 3,50 si assume come riferimento per la dotazione di parcheggi, il volume virtuale (Vvui) di cui all'art. 24 del DPGR 64/R.

Nella superficie prescritta non sono compresi i percorsi di accesso al posto auto/autorimessa, mentre sono compresi gli spazi di manovra tra gli stalli.

E' fatto obbligo di produrre atto di vincolo pertinenziale registrato e trascritto del posto auto coperto e/o scoperto all'unità immobiliare di riferimento.

Fatto salvo quanto prescritto all'art. 04.3 per i *frazionamenti* e al primo capoverso del presente punto b), per tutte le nuove unità immobiliari residenziali e per tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente (anche nel centro storico) che determinano incremento del numero delle unità immobiliari residenziali, derivanti anche da cambi di destinazione d'uso o recuperi del sottotetto:

- il posto auto deve essere accessibile dalla viabilità pubblica e posto ad una distanza non superiore a ml. 200 dall'unità immobiliare a cui è collegato.

- deve essere prevista la realizzazione di almeno un posto auto pertinenziale per unità immobiliari inferiori a mq. 65 di superficie utile lorda (Sul) e due posti auto per ogni unità edilizia risultante superiore a mq. 65 di superficie utile lorda (Sul).

Qualora sia dimostrata l'impossibilità per mancata disponibilità di spazi idonei, ad assolvere tale obbligo, dovrà essere individuata e realizzata la stessa quantità di parcheggi pertinenziali previsti dal presente regolamento, come parcheggi privati, privati ad uso pubblico o parcheggi standard in un'area posta ad una distanza non superiore a ml 500 dall'unità immobiliare a cui è collegato.

Limitatamente ai casi di interventi sul patrimonio edilizio esistente (residenziale e non) qualora la morfologia, sia dei luoghi che della costruzione, non consente, totalmente o anche solo parzialmente, la realizzazione della superficie a parcheggio richiesta, sempre che risulti di entità inferiore a mq.120, si potrà procedere alla monetizzazione delle prescritte dotazioni (totali e/o parziali non soddisfatte) di parcheggi pertinenziali, consentendo la realizzazione di nuove unità immobiliari, previo versamento al Comune di una somma commisurata ai costi di acquisizione delle aree e di realizzazione delle opere aggiornato annualmente dalla Direzione Comunale competente.

Al fine di agevolare iniziative che promuovono la riqualificazione del tessuto urbano del territorio comunale, si consente oltre alla possibilità di inserire i parcheggi ai piani interrati degli edifici, la possibilità di realizzare parcheggi mono e/o multipiano, anche attraverso il recupero degli edifici esistenti, per limitare il consumo di suolo e la creazione di ampie superfici monofunzionali.

Per la realizzazione di autorimesse in complessi edilizi o edifici costituiti da più unità immobiliari occorre preventivamente redigere un progetto unitario (art. 04.10).

Limitatamente agli immobili destinati ad esercizi commerciali, la dotazione minima deve essere maggiorata degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci.

c. Posti auto/autorimesse quote aggiuntive

Per tutti gli interventi che prevedono una destinazione d'uso non residenziale, a partire dalla ristrutturazione edilizia devono essere soddisfatte le seguenti dotazioni minime di parcheggi aggiuntive rispetto a quelle pertinenziali. Ove dai calcoli applicativi derivino superfici a parcheggio di entità tale da configurare frazioni della suddetta unità minima, le medesime frazioni devono essere portate all'unità superiore:

abitazioni specialistiche

mq. 10 ogni mq. 100 di superficie utile lorda;

abitazioni collettive

mq. 10 ogni mq. 100 di superficie utile lorda;

attività artigianali e industriali

artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni:

mq. 5 ogni mq. 100 di superficie utile lorda e mq. 1 per ogni mq. di superficie di vendita e/o aperta al pubblico;
cantieristica, ricovero, manutenzione, riparazione (rimessaggio) e noleggio di piccole imbarcazioni; artigianato ed industria di produzione di beni vari;
mq. 5 ogni mq. 100 di superficie utile lorda;
artigianato di servizio
mq. 1 per ogni mq. di superficie di vendita e/o aperta al pubblico;
ricovero, manutenzione, riparazione e noleggio di veicoli terrestri su gomma:
mq. 40 metri quadrati ogni mq. 100 di superficie utile lorda;
commercio all'ingrosso:
mq. 5 ogni mq. 100 di superficie utile lorda;
commercio al dettaglio
esercizi di vicinato, medie strutture di vendita grandi strutture di vendita, centri commerciali, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande e commercio al dettaglio di carburanti per veicoli a motore terrestri su gomma e/o per imbarcazioni a motore
in conformità alle disposizioni regionali per il commercio
magazzini, intesi come strutture aventi autonomia insediativa e funzionale, depositi a cielo aperto, intesi come spazi scoperti destinati a depositi di materiali e manufatti edilizi, di materiali ferrosi, e simili;
mq. 5 ogni mq. 100 di superficie utile lorda;
esposizioni merceologiche
mq. 40 ogni mq. 100 di superficie utile lorda;
attività ricettive
alberghi, residenze turistico-alberghiere
mq. 30 ogni mq. 100 di superficie utile lorda;
campeggi ed aree attrezzate per roulotte e caravan, agriturismo
mq. 4 ogni 2 posti-letto, calcolati moltiplicando per 3 il numero delle piazzole;
villaggi turistici
mq. 4 ogni 2 posti-letto;
ostelli, esercizi di affittacamere, case per ferie, case e appartamenti per vacanze, parchi di vacanza
mq. 10 ogni mq. 100 di superficie utile lorda;
attività direzionali
mq. 10 ogni mq. 100 di superficie utile lorda;
erogazioni dirette di servizi
uffici aperti al pubblico
mq. 40 ogni mq. 100 di superficie utile lorda;
uffici giudiziari
mq. 40 ogni mq. 100 di superficie utile lorda;
strutture per l'istruzione
mq. 15 ogni mq. 100 di superficie utile lorda;
strutture culturali, pubbliche e private,
centri di ricerca, intesi come strutture per lo svolgimento di attività di studio e di ricerca aventi autonomia insediativa e funzionale
mq. 15 ogni mq. 100 di superficie utile lorda;
musei, sedi espositive
mq. 30 ogni mq. 100 di superficie utile lorda;
biblioteche, archivi
mq. 15 ogni mq. 100 di superficie utile lorda;
centri congressuali polivalenti
mq. 40 ogni mq. 100 di superficie utile;
strutture associative,
mq. 15 ogni mq. 100 di superficie utile lorda;
strutture ricreative
teatri, cinematografi, locali di spettacolo, diversi da quelli precedenti, sale di ritrovo e da gioco, locali da ballo, grandi strutture di intrattenimento, discoteche e simili
la maggior superficie tra quella risultante calcolando mq. 40 ogni mq. 100 di superficie utile lorda e quella risultante calcolando 0,50 posti auto per ogni posto a sedere per spettatori;
impianti scoperti per la pratica sportiva, maneggi, per la pratica dell'equitazione, impianti coperti per la pratica sportiva, quali palestre, piscine e simili

la maggior superficie tra quella risultante calcolando mq. 40 ogni mq. 100 di superficie utile lorda (o dell'impianto scoperto) e quella risultante calcolando 0,50 posti auto per ogni posto a sedere per spettatori; *impianti per lo spettacolo sportivo, quali stadi, palasport e simili, impianti per attività ricreative ed espositive temporanee;*

la maggior superficie tra quella risultante calcolando mq. 80 ogni mq. 100 di superficie fondiaria e quella risultante calcolando 0,50 posti auto per ogni posto a sedere per spettatori;

strutture religiose

mq. 15 ogni mq. 100 di superficie utile lorda;

strutture sanitarie ed assistenziali

ospedali, cliniche, case di cura, ospedali diurni ed altre strutture diurne compreso i centri di riabilitazione, poliambulatori

mq. 40 ogni mq. 100 di superficie utile lorda;

ambulatori e centri di primo soccorso, compreso i gabinetti di analisi cliniche

mq. 15 ogni mq. 100 di superficie utile lorda;

cliniche e ambulatori veterinari, ricoveri per animali

mq. 10 ogni mq. 100 di superficie utile lorda;

attrezzature cimiteriali

mq. 10 ogni mq. 100 di superficie fondiaria.

La realizzazione dei parcheggi del presente articolo è a cura ed a spese dei soggetti attuatori delle trasformazioni, e sono vincolate con atto registrato e trascritto alla funzione svolta.

Salvo diverse disposizioni di legge e dei relativi regolamenti attuativi, se la richiesta di dotazione di superfici a parcheggio di relazione ad uso pubblico risulti di entità inferiore a 120 metri quadrati, in caso di accertata impossibilità della loro realizzazione è ammessa la corresponsione al Comune di Pisa di una somma pari al costo, stimato dalla Direzione comunale competente, necessario per l'acquisizione delle aree e la realizzazione dei parcheggi.

Le superfici a parcheggio di relazione devono preferibilmente essere direttamente contigue all'immobile servito e comunque distanti da esso non oltre ml. 500 purché agevolmente raggiungibili.

Le superfici a parcheggio di relazione non concorrono alla dotazione minima inderogabile complessiva di spazi a standard richiesti dalle vigenti disposizioni.

Il Comune di Pisa può vincolare gli attuatori delle trasformazioni e i loro aventi causa ad assumere con convenzioni la gestione delle superfici a parcheggio di relazione ad uso pubblico di cui viene garantita la dotazione, garantendone la manutenzione e la libera utilizzabilità collettiva, che non può essere ad alcun titolo soggetta a restrizioni od oneri diversi da quelli che il medesimo Comune eventualmente disponga per analoghi spazi da esso stesso direttamente gestiti, potendosi peraltro disporre misure di controllo atte a prevenire utilizzazioni improprie od abusi.

Per parcheggi superiori a mq. 120 è prescritta la messa a dimora di specie arboree mature con un indice di piantumazione n. 1 albero/ogni n. 4 stalli.

La superficie a verde di arredo interna o perimetrale al parcheggio è computata, ai fini del soddisfacimento delle superfici richieste fino al limite del 10% della superficie complessiva del parcheggio.

04.13 Destinazioni d'uso e utilizzazioni

1) Per tutte le modifiche da qualsiasi destinazione d'uso alla destinazione d'uso residenziale è prescritto il rispetto della dimensione minima prevista per i frazionamenti.

E' ammesso il ripristino della destinazione d'uso residenziale, delle unità immobiliari, formatesi in data antecedente all'approvazione del regolamento urbanistico (2001), che non rispettano i limiti minimi della superficie prevista, a condizione che precedentemente a quella data avessero avuto la destinazione d'uso residenziale e che rispetto ad essa l'unità immobiliare non è stata oggetto di frazionamenti e/o di modifiche che ne hanno ridotto la sua consistenza (SUL) originaria.

Le destinazioni d'uso dei nuovi edifici e degli spazi scoperti o le variazioni di destinazione d'uso e di utilizzo devono essere compatibili con il piano comunale di classificazione acustica.

Sono considerati cambio della destinazione d'uso i passaggi tra le diverse categorie di cui all'art. 59 della L.R. 1/05. In assenza di aumento delle superfici utili e delle unità immobiliari sono considerati comunque incremento del carico urbanistico i passaggi tra le diverse categorie di cui all'art. 59 della L.R. 1/05 che rientrano nella definizione di incremento del carico urbanistico del regolamento edilizio.

Ai fini e per gli effetti dell'art. 99 della L.R. 65/14 e modifiche successive sono stabilite, le corrispondenze tra le destinazioni d'uso e le seguenti categorie di utilizzazioni e/o ad esse assimilabili, riportate nella "Parte 5 – Definizioni" delle presenti norme.

Limitazioni ai sensi del comma 3 lettera a dell'art. 99 della L.R. 65/14: all'interno della medesima categoria funzionale si può modificare la destinazione d'uso solo se rientra tra quelle ammesse dall'ambito di appartenenza e soddisfa le condizioni poste per la dotazioni di posti auto previste dall'art. 04.12 delle presenti norme.

Categorie definite dall'art. 99 della L.R. 65/14	Categorie definite dal presente strumento di pianificazione Parte 5 - Definizioni
Residenziale	Abitazioni ordinarie. Abitazioni specialistiche. Abitazioni collettive
Industriale e artigianale	Artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni. Artigianato di servizio. Artigianato e industria di produzione di beni vari Ricovero, manutenzione, riparazione e noleggio di veicoli terrestri su gomma. Cantieristica minore; ricovero, manutenzione, riparazione (rimessaggio) e noleggio di piccole imbarcazioni. Cantieristica maggiore. Zoocenica di carattere industriale. Acquacoltura di carattere industriale. Attività produttive agro-industriali. Attività estrattive: attività estrattive di combustibili solidi, liquidi e gassosi; attività estrattive di altri minerali. Attrezzature tecnologiche a scopo produttivo-commerciale Raccolta, depurazione e distribuzione d'acqua: captazione, adduzione e distribuzione d'acqua potabile; captazione, adduzione e distribuzione d'acqua non potabile. Artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni.
Commercio al dettaglio	Esercizi di vicinato e servizi di pertinenza degli esercizi. Medie e grandi strutture di vendita, centri commerciali. Esercizi di somministrazione alimenti e bevande e servizi di pertinenza. Commercio al dettaglio di carburanti. Strutture ricreative: teatri, cinematografi, locali di spettacolo, sale di ritrovo e da gioco, locali da ballo, grandi strutture di intrattenimento. Impianti scoperti e coperti per la pratica sportiva a scopo commerciale; Mobilità meccanizzata: spazi di sosta, autorimesse, a scopo commerciale. Commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche.
Commercio all'ingrosso e depositi	Commercio all'ingrosso: esercizi commerciali all'ingrosso; centri commerciali all'ingrosso; mercati all'ingrosso. Magazzini. Depositi a cielo aperto, esposizioni merceologiche
Turistico-ricettiva	Alberghi, villaggi albergo. Residenze turistico-alberghiere. Campeggi e villaggi turistici. Aree di sosta attrezzate per <i>roulotte</i> e <i>caravan</i> : Parchi di vacanza. Case per ferie, Ostelli Esercizi di affittacamere, case e appartamenti per vacanze. Stabilimenti balneari e spiagge attrezzate
Direzionale e di Servizio	Attività direzionali Uffici aperti al pubblico. Uffici privati e studi professionali. Poliambulatori. Ambulatori e centri di primo soccorso. Cliniche e ambulatori veterinari; ricoveri per animali. Centri di calcolo. Uffici giudiziari. Servizi educativi per la prima infanzia, scuole materne. Scuole primarie, scuole secondarie inferiori. Scuole secondarie superiori, scuole di formazione e di perfezionamento professionale. Università. Centri di ricerca Musei; sedi espositive.

	Biblioteche; archivi.
	Centri congressuali polivalenti.
	Strutture associative.
	Impianti scoperti e coperti per la pratica sportiva non a scopo commerciale; maneggi.
	Impianti per lo spettacolo sportivo.
	Impianti per attività ricreative ed espositive temporanee.
	Parchi urbani
	Strutture religiose.
	Ospedali, cliniche, case di cura.
	Ospedali diurni ed altre strutture diurne.
	Attrezzature cimiteriali.
	Attrezzature militari.
	Caserme.
	Sedi carcerarie ed assimilabili.
	Mobilità pedonale: percorsi pedonali; percorsi ciclabili.
	Mobilità meccanizzata: parcheggi di scambio e di relazione, spazi di sosta, autorimesse, non a scopo commerciale, percorsi carrabili
	Mobilità meccanizzata: autostazioni.
	Mobilità ferroviaria: percorsi ferroviari.
	Stazioni e fermate ferroviarie, scali e attrezzature ferroviarie
	Mobilità tramviaria: percorsi tramviari; fermate.
	Mobilità acquea: percorsi acquei; spazi d'ormeggio; spazi d'ormeggio attrezzati, impianti portuali marittimi
	Mobilità aerea: aeroporti; altre attrezzature aeroportuali.
	Attrezzature tecnologiche non a scopo produttivo-commerciale
Agricola e funzioni connesse ai sensi di legge	Ordinaria coltivazione del suolo.
	Attività selvicolturali.
	Attività di pascolo.
	Zootecnia: zootecnia di carattere familiare; zootecnia di carattere aziendale od interaziendale.
	Acquacoltura di carattere aziendale od interaziendale.
	Attività connesse con l'agricoltura e/o l'acquacoltura aziendali od interaziendali.
	Abitazioni rurali.
	Agriturismo

2) Nei mutamenti d'uso **in assenza di opere**, la nuova destinazione d'uso dovrà essere comunque conforme alle destinazioni urbanistiche compatibili secondo il vigente Regolamento Urbanistico tra quelle possibili senza la predisposizione di piano_attuativo e deve essere dimostrata in riferimento alla nuova destinazione d'uso: l'esistenza degli spazi destinati a standard e a parcheggio previsti all'art.04.12, la preventiva sussistenza dei requisiti regolamentari, normativi ed igienico-sanitari richiesti.

Gli spazi di standard e di parcheggio pertanto devono essere esistenti ed essere già attrezzati allo scopo. Nel caso in cui sia necessaria la loro realizzazione/monetizzazione in funzione della nuova destinazione d'uso si configura come intervento con opere.

In assenza di aumento delle superfici utili e delle unità immobiliari, non costituiscono modifica della utilizzazione dell'unità immobiliare con destinazione commerciale, nei limiti e alle condizioni ammessi dall'ambito di appartenenza, le attività artigianali di servizio alla persona, quali a titolo esemplificativo pasticcerie, forni del pane, pizzerie e simili con superficie utile netta inferiore a mq. 200 e con prestazione/vendita diretta al pubblico sul luogo di produzione, ai fini dell'applicazione dell'art. 04.12 lettera c tali attività sono equiparate alle attività commerciali.

3) Tutte le trasformazioni che hanno usufruito di deroghe approvate dal Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 205 L.R. N. 1/2005 o che usufruiscono della deroga di cui all'art. 97 della L.R. 65/14 sono vincolate alla destinazione d'uso per le quali la deroga è stata concessa. Una diversa utilizzazione/destinazione specifica, sia pure rientrante nella medesima categoria di destinazione, dovrà essere approvata dal Consiglio Comunale.

4) Collocazione delle sale da gioco e degli spazi per il gioco

E' vietata l'apertura di centri di scommesse e di spazi per il gioco con vincita in denaro ad una distanza inferiore a 500 metri, misurata in base al percorso pedonale più breve, da istituti scolastici di qualsiasi grado, luoghi di culto, centri socio-ricreativi e sportivi o strutture residenziali o semiresidenziali operanti in ambito sanitario o socio-assistenziale od altro luogo sensibile che il comune con specifico regolamento individui ai sensi del comma 2 dell'art. 4 della legge regionale.

La presente norma si applica anche ai centri di scommesse e agli spazi per il gioco esistenti nei casi in cui l'installazione di apparecchiature e di videoterminali determinino un incremento dell'offerta dei giochi al loro interno rispetto a quella autorizzata.

Si definisce in conformità alla legge:

- a) ludopatia: la patologia che caratterizza i soggetti affetti da sindrome da gioco con vincita in denaro, così come definita dall'Organizzazione mondiale della sanità;
- b) spazi per il gioco con vincita in denaro: un luogo pubblico o aperto al pubblico o un circolo privato in cui siano presenti e accessibili gli apparecchi per il gioco lecito di cui alla lettera c);
- c) apparecchi per il gioco lecito: gli apparecchi e congegni di cui all'articolo 110, comma 6, del regio decreto 18 giugno 1931, n. 773 (Testo unico delle leggi di pubblica sicurezza);
- d) centri di scommesse: le strutture dedicate, in via esclusiva, alla raccolta delle scommesse ai sensi dell'articolo 88 del r.d. 773/1931.

Nuove disposizioni di legge nazionali e regionali successive alla data di approvazione della presente norma, sono fatte proprie e modificano la presente norma per quanto in contrasto.

04.14 Zone omogenee

Ai fini dell'applicazione di disposizioni statali o regionali in materia di prevenzione dal rischio idraulico, nonché in materia di procedimenti abilitativi, le articolazioni del territorio definite dal presente strumento di pianificazione urbanistica corrispondono alle zone territoriali omogenee di cui al primo comma dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n.1444 secondo le indicazioni della seguente tabella di corrispondenza.

zona omogenea	definizioni del D.M.	corrispondenze del Ru
A	agglomerati urbani con carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti da considerarsi parti integranti	Centro Storico (come definito dal Tit. IV) Ambiti di impianto pre-urbano originari (C1a) Ambiti di impianto pre-urbano morfologicamente alterati (C1b) Ambiti di impianto urbano storico originario con tessuto compatto (C2aA) Ambiti di impianto urbano storico originario a villaggio unitario (C2aB) Ambiti di impianto urbano storico originario con tessuto rado (C2aC) Ambiti di impianto urbano storico originario a case a schiera (C2aD) Ambiti di impianto urbano storico morfologicamente alterati (C2b)
B	parti di territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle A) $Scf > 12,5\%$ $Df > 1,5$ mc/mq	Assetti urbani recenti a villaggio unitario (Q1) Assetti urbani recenti discendenti da piani attuativi (Q2) Assetti urbani recenti da qualificare in base a progetti unitari (Q3a) Assetti urbani recenti non suscettibili incrementi carico insediativo (Q3b) Assetti urbani recenti suscettibili di limitati incrementi del carico insediativo (Q3c) Assetti urbani recenti suscettibili di nuova edificazione (Q3d) Assetti urbani recenti suscettibili di incrementi del carico insediativo e di nuova edificazione (Q3e) Aree agricole urbane
C	parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi comprese quelle già edificate con parametri inferiori alle zone B)	Ambiti della trasformazione
D	parti di territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati	Insedimenti produttivi singoli (PQ1) Aree specialistiche per la produzione di beni e di servizi (PQ2) Aree specialistiche per la produzione di beni e servizi da qualificare in base a progetti unitari (PQ3) Ambiti della trasformazione
E	parti del territorio destinate ad usi agricoli	Aree agricole ordinarie Aree agricole di interesse paesaggistico Aree agricole periurbane Parchi territoriali Alveo fluviale Canali e fossi Zona di salvaguardia idraulica Zona ippica
F	parti di territorio destinate ad attrezzature ed impianti di	Ambiti della trasformazione di tipo F Parchi urbani

	interesse generale	Insedimenti specialistici saturi (SQ1) (SQ1f) Insedimenti specialistici suscettibili di sviluppo (SQ2) Insedimenti specialistici per la produzione di servizi da qualificare in base a progetti (SQ3)
--	--------------------	---

04.15

Volume convenzionale ai fini del computo degli oneri di urbanizzazione

Ai soli fini del computo degli oneri di urbanizzazione e della determinazione degli indici di fabbricabilità (mc/mq), si assume il volume di cui all'art. 23 del DPGR 11.11.2013 n. 64/R e modifiche successive.

Nel caso di destinazione d'uso: commercio al dettaglio, all'ingrosso e depositi, industriale e artigianale ove l'altezza interna sia maggiore di ml 3,50 anziché del volume (V) di cui all'art. 23 del DPGR 64/R si assume il volume virtuale (Vvui) di cui all'art. 24 del medesimo DPGR.

Ai fini delle riduzioni del contributo di cui all'art.188, comma 2, della L.R. n. 65/14, l'edificio unifamiliare di civile abitazione così come definito dal Regolamento Edilizio, dovrà essere comunque privo dei requisiti di abitazione di lusso ai sensi del D.M. 02.8.1969, né essere classificata catastalmente nelle categorie A/1 e A/8.

04.16 Altri interventi

a) Interventi di Enti Pubblici

Gli interventi per fini istituzionali di Enti/Amministrazioni pubbliche sono ammessi su tutto il territorio regolamentato dalle presenti norme a condizione che sia stipulato atto di intesa con l'Amministrazione Comunale e nel rispetto delle seguenti condizioni:

- che negli ambiti residenziali siano comunque rispettati i punti 2, 3, 4, 12 del presente articolo;
- che siano soddisfatti gli standard di verde e di parcheggio;
- che siano rispettati i requisiti igienico-sanitari, di sicurezza e di accessibilità ai disabili;
- che siano acquisiti i pareri favorevoli in relazione alla presenza di eventuali vincoli;
- che siano realizzate secondo le indicazioni e le disposizioni per l'edilizia sostenibile.

Le opere pubbliche e/o di interesse pubblico realizzate dai soggetti competenti e quelle di urbanizzazione primaria e secondaria sono ammesse su tutto il territorio regolamentato dalle presenti norme nel rispetto delle condizioni di cui al punto precedente. Le opere di interesse pubblico se realizzate da privati o privato sociale sono soggette a convenzione con l'Amministrazione Comunale.

b) Opere per l'eliminazione delle barriere architettoniche.

In tutti gli ambiti sono ammessi, in conformità alle disposizioni di legge e al regolamento edilizio vigenti, gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in deroga alla disposizioni del presente regolamento urbanistico fatte salve le prescrizioni ed obblighi derivanti da vincoli monumentali e ambientali.

La realizzazione di superficie totale lorda in deroga alle norme dell'ambito di appartenenza è ammessa nei limiti strettamente necessari e documentati per adeguare l'unità immobiliare e/o l'edificio alle esigenze del disabile alle seguenti condizioni:

- documentazione medica e tecnica attestante la necessità, le caratteristiche e le dimensioni dei locali e del tipo di utilizzo al quale rimane vincolata in modo permanente (da riportare nell'atto d'obbligo);
- rispetto dei requisiti minimi igienico-sanitari e di sicurezza;
- la superficie totale lorda in deroga non può concorrere a soddisfare i requisiti minimi di abitabilità/agibilità dell'unità immobiliare (e/o dell'edificio), in ogni caso non vi può essere un peggioramento delle condizioni esistenti prima della realizzazione dell'intervento;
- non vi deve essere riduzione dei posti auto esistenti prima della realizzazione dell'intervento;
- la superficie totale lorda in deroga può consentire di raggiungere un rapporto massimo di copertura del 50% purché sia rispettato il rapporto minimo della superficie permeabile o comunque non vi sia riduzione di quella esistente;
- le condizioni minime per un eventuale frazionamento dell'unità immobiliare devono sussistere senza la superficie totale lorda in deroga;
- se riguarda un edificio di interesse storico, l'intervento non dovrà alterare le sue caratteristiche e la sua riconoscibilità;
- sono ammessi in deroga alle distanze dai confini e dai fabbricati per quanto non in contrasto con le disposizioni di legge;

I termini e le condizioni della deroga saranno comunque definiti ed approvati da apposita deliberazione del Consiglio Comunale, che potrà prevedere anche ulteriori e/o diverse condizioni rispetto a quelle sopra indicate.

Articolo 1.2.2.8 - Insediamenti specialistici: saturi SQ1, suscettibili di sviluppo SQ2, per produzione di servizi da qualificare in base a progetti unitari (SQ3)

1) Descrizione e Obiettivi

Degli insediamenti specialistici è previsto il miglioramento della qualità formale e funzionale, mediante l'attribuzione di ulteriori dotazioni di spazi per servizi pubblici e/o ad uso collettivo, la trasformazione di quelle esistenti, il miglioramento delle dotazioni di spazi pertinenziali, ed altresì mediante la riconfigurazione del tessuto urbano, essendo pertanto ammissibile la modificazione di elementi quali:

- la giacitura e la larghezza degli elementi viari;
- l'impianto fondiario;
- il sistema degli spazi scoperti, nonché dei rapporti tra spazi scoperti, spazi coperti e volumi edificati.

2) Interventi

Nel rispetto e in conformità, se non diversamente indicato, a quanto stabilito dal presente testo normativo e in particolare dalle disposizioni dell'art. 04 "Norme e prescrizioni di riferimento generali" e dell'art. 05 "Tutela degli edifici e degli elementi di interesse storico", sono ammessi gli interventi di seguito elencati:

ristrutturazione edilizia alle seguenti condizioni:

- nei limiti della superficie utile lorda dell'edificio esistente alla data di approvazione delle presenti norme salvo, se convenzionati, gli incrementi strettamente necessari a rispondere ad esigenze, non altrimenti soddisfacenti, di adeguamento degli edifici, e dei connessi impianti, a disposizioni normative e/o relative alle specifiche utilizzazioni attivabili;

sostituzione edilizia

limitatamente agli ambiti SQ1 e SQ2, con i seguenti parametri:

- a) indice di utilizzazione territoriale, relativo all'intero insediamento 1,0 mq/mq o non superiore a quella preesistente se maggiore;
- b) indice fondiario di copertura: 0,50 mq/mq;
- c) altezza massima degli edifici: 15 metri lineari;
- d) superfici accessorie art. 04.11;

nuova edificazione

limitatamente agli ambiti SQ2 con gli stessi parametri della sostituzione edilizia e con esclusione della fascia A individuata dal Piano di Rischio Aeroportuale.

piani attuativi

Per gli ambiti SQ3 gli interventi di sostituzione edilizia, ampliamento sono consentiti tramite piani attuativi nel rispetto dei seguenti parametri e prescrizioni:

- a) incremento della superficie utile lorda degli edifici esistenti sino ad un massimo del 20%;
- b) indice fondiario di copertura: 0,50 mq/mq;
- c) altezza massima degli edifici: 15 metri lineari ovvero quella preesistente, se superiore;
- d) dotazione minima di spazi scoperti di pertinenza sistemati a verde, di cui almeno la metà alberata con piante di alto fusto: 30 per cento della superficie fondiaria;
- e) realizzazione e sistemazione di una fascia latitante le strade/marciapiedi/parcheggi, di profondità pari almeno a ml.5, totalmente a verde (permeabile), piantumato con essenze arboree e arbustive, aperto alla fruizione collettiva mantenuto e gestito, a proprie spese dell'insieme dei soggetti proprietari degli immobili interessati.

Gli ampliamenti non sono ammessi all'interno della fascia A individuata dal Piano di Rischio Aeroportuale.

Fino a quando non siano vigenti i relativi piani attuativi gli interventi di sostituzione edilizia, ampliamento sono ammessi con esclusione di nuove scuole o potenziamento di quelle esistenti all'interno delle fasce A e B del Piano di Rischio Aeroportuale e di nuove scuole con oltre 100 studenti all'interno della fascia C:

- a) gli interventi con i parametri degli ambiti SQ2 nei seguenti casi e alle seguenti condizioni:
 - si tratti di opere pubbliche e/o di interesse pubblico tra le quali: scuole, servizi (sanitari, culturali, sociali), anche realizzate da soggetti privati se convenzionate con il comune con vincolo di destinazione d'uso non inferiore a 30 anni;
- b) i parcheggi pubblici e/o di interesse pubblico secondo quanto previsto dall'art. 1.4.7;

edilizia scolastica comunale limitatamente alle aree, interessate da edifici destinati alla scuola per l'infanzia, alla scuola primaria e alle scuole secondarie di primo ordine (scuole medie inferiori), di proprietà comunale, sulla base del progetto di opera pubblica, sono ammessi ampliamenti e/o la realizzazione di nuovi edifici ad essa destinati,

nella misura quantitativa stabilita dalla programmazione della Amministrazione Comunale, anche in deroga al dimensionamento previsto dalle disposizioni vigenti, al rapporto di copertura, a condizioni che siano individuate e soddisfatte le dotazioni di parcheggio e sia verificata, in base al numero di utenti, la idonea sostenibilità per raggiungere la scuola con l'utilizzo dei mezzi pubblici, privati e/o attraverso percorsi pedonali o ciclabili, che sia rispettata la superficie minima permeabile.

3) Altre prescrizioni

Sono ammessi i frazionamenti senza i limiti minimi di superficie di cui all'art. 04.3. I frazionamenti possono portare ad incrementi del numero delle unità edilizie solo se sono soddisfatte per ciascuna unità immobiliare risultante le dotazioni minime di verde e parcheggio richieste dalle presenti norme.

Per le strutture ricettive, classificate e destinate a RTA da più di 20 anni alla data di approvazione delle presenti norme, individuate nella cartografia con la sigla dell'ambito SQ1r, presenti sul litorale di Tirrenia e Marina, è consentita la modifica della destinazione d'uso a residenziale nella misura massima di 2/3 della superficie lorda utile esistente a condizione di conservare, comunque, la gestione unitaria per garantire la funzione anche turistica e fermo restando la conformità con l'ambito individuato dal Piano Strutturale.

Non sono ammessi insediamenti che comportino nuova edificazione all'interno delle fasce A e B del Piano di Rischio Aeroportuale. In tutte le zone individuate dal Piano di Rischio Aeroportuale sono escluse tutte le attività che comportino lo stoccaggio di materiali infiammabili, esplosivi o comunque tali da poter potenzialmente rappresentare pericolo di amplificazione degli effetti di incidente aereo.

Articolo 1.2.2.9 - Ambiti degli Insediamenti Specialistici: destinazioni d'uso ammesse

Delle unità edilizie e dei relativi spazi scoperti comprese negli ambiti sono compatibili le seguenti utilizzazioni o ad esse assimilabili:

giardinaggio;

abitazioni ordinarie non più di una unità immobiliare in ogni edificio legata da vincolo pertinenziale alle attività presenti nell'edificio e nel limite massimo del minore tra i due valori:

- mq. 150 della superficie utile degli edifici;

- 5% della superficie utile dell'edificio, per valori inferiori, è consentito di raggiungere la superficie utile lorda (Sul) di mq. 65.

Nuove abitazioni non sono ammesse nelle aree comprese all'interno della fascia A del Piano di Rischio Aeroportuale;

abitazioni collettive limitate a:

conventi e simili;

collegi;

convitti;

case dello studente (studentati);

foresterie;

residenze sanitarie assistite (ospizi).

Ciascuna struttura, nuova o derivante da ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso, non potrà prevedere un numero massimo di ospiti residenti superiore a venti se compresa nelle fasce A e B del Piano di Rischio Aeroportuale;

attività artigianali e industriali purché le lavorazioni garantiscano il rispetto delle disposizioni relative all'emissione di inquinanti atmosferici ed idrici, di rumori e di odori dettate da ogni pertinente normativa, interessino l'intero edificio o siano collocate al piano terra con accesso autonomo e indipendente e limitate a:

artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni, a condizione che la superficie utile netta dell'unità immobiliare a ciò adibita non superi i 200 metri quadrati;

artigianato di servizio.

In tutte le zone individuate dal Piano di Rischio Aeroportuale sono escluse tutte le attività che comportino lo stoccaggio di materiali infiammabili, esplosivi o comunque tali da poter potenzialmente rappresentare pericolo di amplificazione degli effetti di incidente aereo;

commercio al dettaglio

esercizi di vicinato;

servizi di pertinenza degli esercizi di vicinato;

medie strutture di vendita con titolo abilitativo convenzionato che assicuri, nell'area interessata, gli spazi pertinenti, di relazione e di standard prescritti dalle disposizioni vigenti e ogni altro intervento necessario inerente le opere di urbanizzazione e della mobilità pubblica, in relazione alle destinazioni d'uso di progetto.

esercizi di somministrazione alimenti e bevande;

impianti di distribuzione carburanti, in tutte le zone individuate dal Piano di Rischio Aeroportuale sono escluse tutte le attività che comportino lo stoccaggio di materiali infiammabili, esplosivi o comunque tali da poter potenzialmente rappresentare pericolo di amplificazione degli effetti di incidente aereo, in conformità con le disposizioni di cui al tit. V delle presenti norme.

Grandi strutture di vendita e centri commerciali non sono ammessi all'interno delle fasce A, B e C individuate dal Piano di Rischio Aeroportuale. Centri commerciali non sono ammessi all'interno della fascia D del piano;

attività ricettive, limitate a:

alberghi, motel;

villaggi turistici, residenza turistico-alberghiera, solo se convenzionati e tutte le unità abitative e tutti i locali comuni di cui è composta sono identificati nel loro insieme come un'unica unità immobiliare;

campeggi;

aree di sosta attrezzate per camper e roulotte;

ostelli.

Ciascuna struttura, nuova o derivante da ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso, non potrà prevedere un numero massimo di ospiti residenti superiore a venti se compresa nelle fasce A e B del Piano di Rischio Aeroportuale, con esclusione delle case ed appartamenti per vacanze ricavate in edifici esistenti già a destinazione residenziale ed assimilabili, ai fini del rischio, alla residenza ordinaria;

attività direzionali;

erogazioni dirette di servizi;

strutture per l'istruzione.

Non sono ammesse nuove strutture per l'istruzione nelle fasce A e B individuate dal Piano di Rischio Aeroportuale e nuove scuole con oltre 100 studenti all'interno della fascia C;

strutture culturali;

strutture associative;

strutture ricreative, limitate a:

teatri;

cinematografi;

locali di spettacolo;

sale di ritrovo e da gioco;

impianti coperti per la pratica sportiva.

Teatri, cinema e locali di spettacolo non sono ammessi all'interno della fascia A individuata dal Piano di Rischio Aeroportuale; nuove strutture o il potenziamento di quelle esistenti sono consentite nella fascia B fino ad un massimo di 200 posti e nella fascia C fino ad un massimo di 500 posti, purché non prossime ad altre strutture od obiettivi sensibili (500 metri);

strutture religiose;

strutture sanitarie ed assistenziali.

Non sono ammesse strutture di degenza all'interno della fascia A individuata dal Piano di Rischio Aeroportuale, consentite nella fascia B con limitazione ad un massimo di venti posti letto;

attrezzature cimiteriali

mobilità meccanizzata

attrezzature tecnologiche.

Destinazioni d'uso diverse da quelle indicate nel presente articolo possono essere ammesse solo con i piani attuativi con le limitazioni imposte dal Piano di Rischio Aeroportuale in relazione alle diverse destinazioni ed alle fasce di rischio nelle quali si collocano.

Vincoli di utilizzazione specifici derivanti dal Regolamento Urbanistico o da norme sovraordinate possono essere di volta in volta precisate con determinazione dirigenziale in relazione alle esigenze di utilizzazione ed ai vincoli stessi.

Per i complessi edilizi indicati in cartografia con la sigla SQ1/f la dotazione di verde permeabile piantumato con alberi di alto fusto, in misura non inferiore al 50% della superficie fondiaria, ovvero a quella esistente, se superiore.

Per i complessi edilizi indicati in cartografia con la sigla SQ1/f gli interventi di demolizione con successiva ricostruzione devono essere previsti in progetti estesi all'intera proprietà corredati della sistemazione delle aree scoperte e con specifico studio di impatto sul sistema vegetazionale ivi compresa la fase di cantiere. Gli impegni

assunti in merito alla conservazione/trasformazione del sistema vegetazionale debbono essere garantiti mediante una convenzione con il comune da stipularsi prima del rilascio del permesso a costruire, garantita da polizza fidejussoria di importo corrispondente al valore economico del sistema vegetazionale.

Per i complessi edilizi indicati in cartografia con la sigla SQ1/f la destinazione residenziale è consentita solo tramite Piano di Recupero finalizzato al raggiungimento degli obiettivi indicati dalla variante del Piano Strutturale e dall'allegato statuto del territorio e la superficie utile lorda (Sul) media delle unità residenziale non può essere inferiore a mq. 65.

Per il complesso ex-CISO, fatto oggetto di variante al PRG approvata con delibera di Consiglio comunale n.29 del 06.05.1999, continuano ad applicarsi le disposizioni di cui alle norme di attuazione di detto strumento.

Articolo 1.2.2.10 – SQ1 “Lungomare di Marina”

1. Nelle aree individuate come fascia di riqualificazione del lungomare di Marina sono consentiti, nell'ambito di un progetto pubblico unitario a cura della Amministrazione Comunale interventi, comprensivi di eventuali attrezzature complementari, per la balneazione, l'elioterapia e il tempo libero in generale. Detti interventi dovranno mantenere a tutta la fascia il carattere prevalente di passeggiata lungomare, lasciando la visuale panoramica aperta verso il mare in corrispondenza delle piazze e della viabilità di penetrazione al lungomare stesso.

2. Per le strutture già presenti nella suddetta fascia, fino alla predisposizione del piano unitario, si applicano i criteri e gli indirizzi concordati tra Ente Parco Naturale Migliarino - S. Rossore - Massaciuccoli ed Amministrazione Comunale per il recupero e la riqualificazione degli stabilimenti balneari compresi all'interno del territorio del Parco, e gli articoli 62.2; 63.1, 2, 3, 4; 64.1, 3, 4, 5; 69.1, 2, delle NTA del II Piano di Gestione delle Tenute di Tombolo e Coltano, fatto salvo un preciso censimento delle concessioni demaniali in essere e legittime.

Articolo 1.2.2.11 – Litorale

Per le attività commerciali del litorale sono ammesse nello spazio privato e/o pubblico adiacente l'attività e antistante la strada e/o piazza pubblica l'installazione di manufatti quali tettoie, tende con appoggio a terra tramite progetto unitario come da regolamento edilizio.

Titolo 1.3 - Disposizioni relative ad unità di spazio assoggettate a particolari discipline

Capo 1.3.1. Aree e attrezzature di interesse generale

Articolo 1.3.1.1 - Fasce boscate

1. Nelle **fasce boscate**, individuate al fine di perseguire l'attenuazione degli impatti sull'ambiente e sul paesaggio delle grandi infrastrutture, o di insediamenti produttivi, sono ammissibili le trasformazioni di realizzazione di spazi con boschi d'alto fusto, o comunque sistemati a verde.

2. Nelle **fasce boscate** sono compatibili soltanto le seguenti utilizzazioni:

- **attività selvicolturali;**
- **attività escursionistiche;**
- **attrezzature tecnologiche;**
- **impianti di servizio alla viabilità**, e con le limitazioni imposte dal Piano di Rischio Aeroportuale fra i quali commercio al dettaglio carburanti ai sensi dell'art. 2.2.7;
- piste ciclabili;
- orti sociali, purché su aree di proprietà pubblica ed adeguatamente distanti dalla infrastruttura.