



CITTÀ DI VIAREGGIO

Piano Attuativo degli Arenili

RELAZIONE DI VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

Sindaco

GIORGIO DEL GHINGARO

Assessore alla Pianificazione Strategica della Città

FEDERICO PIERUCCI

Dirigente Settore Opere Pubbliche e Pianificazione Urbanistica

SILVIA FONTANI

Settore Opere Pubbliche e Pianificazione Urbanistica

Eleonora Panettella | Giulia Bernardini

Claudia Fruzza | Sabrina Petri

Ornella Angeli

Progettazione e Coordinamento

Gabriele Borri | Pierpaolo Baldini

Fabio Nardini

Collaboratori

Cesare Berti | Cristiana Bertuccelli

Eleonora Giannecchini

Studi Geologici

Francesco Ceccarelli

Autorità Competente

Dirigente Settore Edilizia Privata

Politiche Ambientali e Culturali – Stefano Modena

Valutazione Ambientale Strategica

Processo di Partecipazione

Università di Pisa

Scuola di Ingegneria - DESTeC

Coord. Scientifico – Fabrizio Cinelli

Matteo Garzella

Commissione del Paesaggio

Gianlorenzo Dalle Luche | Paola Malcontenti

Maurizio Tani

APPROVAZIONE

2023

Sommario

1. Premessa	3
2. Le condizioni normative per l'approvazione del PAA in variante al Regolamento urbanistico	3
3. L'ambito di riferimento e lo stato dei luoghi	5
3. La Variante puntuale al Regolamento urbanistico	6
3.1 Obiettivi e gli indirizzi per la redazione del piano attuativo degli arenili	7
3.2 Azioni della variante	8
3.3 Prescrizioni per la redazione del piano attuativo degli arenili	10
4. Le modifiche al Regolamento urbanistico	10
5. Le principali coerenze della variante puntuale con il PIT/PPR	11

1. Premessa

Il **Piano Attuativo degli Arenili di iniziativa pubblica (PAA)** è redatto in variante puntuale al Regolamento urbanistico come previsto al punto 11 dell'art.16 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Si tratta di **due strumenti urbanistici** distinti tra loro e di diverso ordine normativo:

- 1) la **Variante al Regolamento urbanistico** che disciplina l'ambito dell'arenile individuato dal Regolamento urbanistico che va dall'arenile attrezzato antistante la c.d. Costa dei Barbari adiacente al primo stabilimento balneare della spiaggia di Levante, oltrepassa il Porto e il Canale Burlamacca e arriva fino alla Fossa dell'Abate, che segna il confine col Comune di Camaiore.
Tale Variante individua gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni che, sulla base del PIT/PPR e della disciplina del Piano strutturale vigente costituiscono la "parte" operativa del Regolamento urbanistico per questa specifica porzione di territorio comunale;
- 2) il **Piano Attuativo degli Arenili (PAA)** che sviluppa invece la disciplina di dettaglio per le azioni di trasformazione degli stabilimenti balneari, le funzioni ammesse e sull'uso degli spazi aperti. Pertanto, il Piano contiene una serie maggiore di informazioni rispetto al Regolamento urbanistico, che inquadrano le regole di utilizzo e l'immagine figurativa degli stabilimenti balneari e il loro inserimento nel contesto ambientale, sia in rapporto con la linea di costa, sia rispetto al tessuto edilizio che compone la prima fascia urbana di Viareggio.

Sebbene la porzione di territorio in oggetto sia ricompresa nel perimetro del territorio urbanizzato individuato dal Regolamento urbanistico in via transitoria ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014 e che formalmente la variante al regolamento urbanistico abbia pertanto le caratteristiche della procedura di tipo semplificato di cui all'art.30 della citata legge regionale, l'A.C., pur mantenendo tale procedura semplificata ai fini della sua approvazione, ha ritenuto di dover procedere preliminarmente con la formazione di un documento di Avvio del Procedimento considerata l'importanza sostanziale e identitaria dell'ambito interessato e la sua alta valenza paesaggistica e ambientale.

3

2. Le condizioni normative per l'approvazione del PAA in variante al Regolamento urbanistico

Nella sostanza la disciplina di tutela e di trasformazione dell'arenile ha un contenuto tecnico e sostanziale di due tipi:

- A) il primo contenuto è di tipo "**operativo**", con obiettivi e indirizzi generali, tipici di una disciplina "quadro" che sarà posta all'interno delle N.T.A. dello strumento urbanistico e questo **sarà il contenuto della variante al Regolamento urbanistico**.

La procedura di approvazione della variante al Regolamento urbanistico segue l'iter delle varianti semplificate di cui all'art.30 della L.R. 65/2014, in quanto, come detto, il vigente Regolamento urbanistico ricomprende la porzione di territorio in questione nel perimetro del territorio urbanizzato individuato in via transitoria ai sensi dell'art. 224 della citata legge regionale.

Inoltre **la procedura di approvazione della variante al Regolamento urbanistico necessita del parere della conferenza paesaggistica** in quanto l'Accordo tra il MIBAC e la Regione Toscana, ai sensi dell'art.31 della L.R. 65/2014, stabilisce, all'art.4, c.3, lett. d), che la variante in oggetto - interessando la parte di territorio ricadente nel perimetro del vincolo paesaggistico della fascia costiera e in quello del vincolo relativo ai territori costieri ai sensi dell'art.142, c.1, del Codice del Paesaggio - è soggetta a conferenza paesaggistica in quanto costituisce variante non ascrivibile alla categoria di "variante generale" allo strumento urbanistico vigente già conformato al PIT/PPR.

- B) il secondo contenuto è di “**dettaglio**”, con **previsioni e aspetti specifici di un Piano Attuativo** per il passaggio di scala dalla disciplina operativa generale a quella particolare di livello progettuale e previsionale degli interventi edilizi ammissibili.

La procedura di approvazione del PAA seguirà l'iter previsto per i piani attuativi dall'art.111 della L.R. 65/2014 ed è anch'essa soggetta alla conferenza paesaggistica ai sensi dell'art. 23 della disciplina di PIT/PPR in quanto il vigente Piano Strutturale comunale non è conformato né alla Legge regionale 65/2014, né al PIT/PPR. Il PAA conterrà quanto prescritto dall'art. 109 della L.R. 65/2014.

Con l'Avvio del procedimento il Comune ha trasmesso gli atti agli altri soggetti istituzionali al fine di acquisire eventuali apporti tecnici e conoscitivi.

Per gli **strumenti urbanistici soggetti a VAS** ai sensi dell'art.5 della L.R. 10/2010, l'Avvio del procedimento è stato effettuato contemporaneamente all'invio del Documento Preliminare di cui all'art.23, comma 2, della stessa L.R. 10/2010 in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), le cui procedure e contenuti della documentazione necessaria per il suo svolgimento sono regolate dalla Direttiva europea 2001/42/CE, dal D.Lgs. 152/2006, oltre alla citata legge regionale.

Ai sensi dello stesso art.23 della L.R. 10/2010, ai fini dello svolgimento della fase preliminare di definizione del Rapporto Ambientale, il Proponente ha predisposto un Documento Preliminare con i seguenti contenuti:

- le indicazioni necessarie inerenti allo specifico piano o programma, relativamente ai possibili effetti ambientali significativi della sua attuazione;
- i criteri per l'impostazione del rapporto ambientale;

che è stato trasmesso, nelle forme previste dalla legge, all'Autorità Competente VAS, che provvede ad avviare le consultazioni preliminari in relazione alla successiva adozione del Rapporto Ambientale.

Nell'atto di Avvio del procedimento è stato indicato, come previsto dalla L.R. 65/2014, il programma delle attività di informazione e di partecipazione dei cittadini e di tutti i soggetti interessati alla formazione della presente Variante.

4

Il Comune provvede **all'adozione della variante al Regolamento urbanistico** ai sensi dell'art.32 della L.R. 65/2014, e **all'adozione del Piano Attuativo degli Arenili** ai sensi dell'art.111 della L.R. 65/2014, unitamente al Rapporto Ambientale e alla Sintesi non tecnica di cui al processo di VAS e comunica tempestivamente i provvedimenti adottati e i relativi atti agli altri soggetti istituzionali.

I provvedimenti e gli atti adottati sono depositati presso l'A.C. per trenta giorni dalla data di pubblicazione sul BURT ed entro tale termine chiunque può prenderne visione, presentando osservazioni.

Decorsi tali termini e i contestuali adempimenti previsti dal processo di VAS (osservazioni in sessanta giorni) con l'espressione del parere motivato dell'Autorità Competente, il Comune **provvede alla verifica di conformità e accoglimento delle controdeduzioni** con il riferimento puntuale delle osservazioni pervenute e l'espressa motivazione delle determinazioni conseguentemente prese, **trasmettendo la Variante al Regolamento urbanistico e il Piano Attuativo degli Arenili, ancora non approvati, alla Regione Toscana e al MiBACT per la convocazione della Conferenza paesaggistica.**

Al termine della Conferenza paesaggistica e valutata la conformazione degli strumenti urbanistici il Comune li **approva il PAA e lo trasmette agli altri soggetti istituzionali.** Trascorsi almeno quindici giorni, l'avviso di approvazione è pubblicato sul BURT e gli strumenti urbanistici acquistano efficacia decorsi trenta giorni dalla pubblicazione sul BURT.

3. L'ambito di riferimento e lo stato dei luoghi

L'ambito interessato riguarda l'esteso litorale sabbioso che si presenta come un nastro continuo di strutture balneari e spiaggia attrezzata che dalla Fossa dell'Abate, al confine col Comune di Camaiore, si estende verso sud, oltre il porto di Viareggio, fino al primo stabilimento balneare della Marina di Levante e dalla linea di costa arriva alla Terrazza della Repubblica, alla Via dei Barellai e alla Passeggiata del lungomare, con la sua caratteristica forma di *promenade* per la presenza di strutture in stile liberty che ospitano grandi alberghi, oltre che attività commerciali e di servizi.

In generale, tutta la zona urbana di contatto con l'arenile ha seguito un modello di espansione di tipo compatto, col caratteristico impianto urbanistico a scacchiera organizzato su una maglia di strade ortogonale alla linea di costa, creando quindi una fascia di urbanizzato continuo, interrotto solo dalla disgregazione della maglia quadrata sostituita da una causale distribuzione viaria dei fabbricati multipiano della "città giardino" da dove e solo per pochissimi punti, ancora si apprezzano visivamente i residui lembi di quella che era l'originale pineta costiera.

Lo sviluppo dei processi crescenti di pressione antropica in senso parallelo alla linea di costa e del carico turistico associato, hanno determinato le principali criticità che oggi caratterizzano il rapporto tra il sistema dell'arenile e quello dell'insediamento urbano, con una progressiva saturazione degli spazi aperti residuali da parte delle strutture balneari, indebolendo le relazioni tra la spiaggia e gli sfondi visuali consolidati attraverso la progressiva occlusione dei fronti marini e la perdita dei coni prospettici da e verso il mare ad opera degli insediamenti balneari continui e delle loro opere accessorie (steccati, casotti, siepi, ecc..) che, oltre a rappresentare una barriera ecologica e visuale, impediscono la pubblica fruizione della fascia costiera.

L'attuale conformazione degli stabilimenti balneari e della spiaggia attrezzata è il risultato della progressiva antropizzazione dell'arenile sabbioso. Già dagli anni Trenta del secolo scorso gli stabilimenti balneari furono al centro di un nuovo piano edilizio della zona a mare e di una grande operazione estetica di rinnovamento legata a un processo di incentivazione dell'attività turistica che fece di Viareggio una stazione di villeggiatura di importanza internazionale. Le vecchie costruzioni in legno, frutto dell'artigianato locale e dei maestri d'ascia, nate in modo originario e spontaneo (è noto che le prime, Dori e Nereo, risalgono addirittura al 1828) furono completamente sostituite da costruzioni in muratura o in cemento, interamente ricostruite nella forma "a pettine" per formare una schiera di strutture perpendicolari alla battigia con funzione di accogliere le cabine spogliatoio per i villeggianti e consentire una migliore visione della spiaggia dalla Passeggiata a mare.

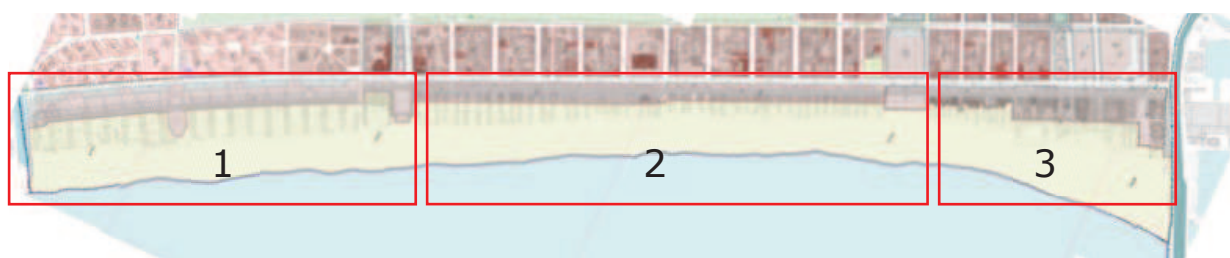
Questo tratto caratteristico della spiaggia attrezzata è rimasto ancora oggi leggibile nella forma degli attuali stabilimenti balneari, che in genere hanno subito nel tempo, in modo più o meno marcato, dei prolungamenti longitudinali delle strutture verso la linea di costa, andando poi a occupare progressivamente lo spazio di arenile tra uno stabilimento e l'altro, con attrezzature e con arredi legati alle funzioni e alle esigenze sempre nuove dell'attività turistica e imprenditoriale.

La "spiaggia" urbanizzata è così divenuta parte integrante e sostanziale della Passeggiata, che è l'elemento caratterizzante la città balneare.

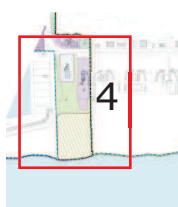
Oggi, la fascia dell'arenile in questione è sommariamente riconoscibile e divisibile per **ambiti omogenei** che si distinguono tra loro soprattutto per il rapporto funzionale e figurativo col tessuto urbanizzato retrostante:

- **Ambito 1** (Viareggio nord), è quello degli stabilimenti balneari ubicati di fronte alla **Terrazza della Repubblica**, che dalla Fossa dell'Abate arriva fino all'arenile antistante Piazza Maria Luisa.
- **Ambito 2** (Viareggio centro - Passeggiata a mare), è quello delle strutture balneari che prospettano sulla **Via dei Barellai/Viale Marconi**, che dall'arenile antistante Piazza Maria Luisa arriva fino all'arenile davanti a Piazza Mazzini;
- **Ambito 3** (Viareggio centro - Passeggiata a mare), è quello delle strutture balneari che prospettano sul **Viale Margherita/Via Modena**, che dall'arenile davanti a Piazza Mazzini arriva fino a Piazza Pea, al Molo e al Canale Burlamacca.

Questo è l'ambito caratterizzato per la sua massima parte dalla c.d. "parte storica", dove sono ubicati la maggior parte degli stabilimenti balneari dai nomi divenuti famosi e che attraverso le vicende storiche hanno presieduto alla leggibilità dei caratteri morfotipologici consolidati e degli elementi identitari della Passeggiata e dell'arenile.



- **Ambito 4** (arenile attrezzato antistante la c.d. Costa dei Barbari), è la piccola porzione di arenile attrezzato temporaneamente durante la stagione estiva che è posta tra il Porto e il primo stabilimento balneare della Marina di Levante.



Per gli Ambiti 1, 2 e 3, gli stabilimenti balneari sono strutturati con manufatti edilizi ("vagoni") disposti prevalentemente a pettine, che ospitano le cabine e con la zona bar/ristorante posizionata in genere nella testata aperta verso il mare e con la "casa di guardianaggio" chiusa verso monti, in prossimità dell'edificato della Passeggiata o della Terrazza della Repubblica. Lo spazio tra un "vagone" e l'altro, che spesso intervalla e delimita le diverse concessioni demaniali, è prevalentemente destinato all'attività di relax con zone dove trovano posto le piscine con acqua di mare, spazi coperti e solarium, gazebo, servizi, giochi per bambini e ampie parti sistemate a verde o a giardino.

6

3. La Variante puntuale al Regolamento urbanistico

Il Comune di Viareggio con l'approvazione del Regolamento Urbanistico ha previsto - **ai fini della tutela e della valorizzazione del litorale di cui all'articolo 8 della disciplina di piano** - la predisposizione di uno specifico piano attuativo particolareggiato di iniziativa pubblica per l'Arenile (PAA) che dovrà perseguire, oltre a quanto citato nel suddetto articolo, **gli obiettivi definiti nel Piano Strutturale e nel PIT-PPR.**

La Regione Toscana si è dotata del Piano di Indirizzo Territoriale con Valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PIT/PPR), mediante il quale vengono regolati gli aspetti paesaggistici delle trasformazioni territoriali, urbanistiche ed edilizie.

Il c.d. Codice del Paesaggio (Dlgs n.42/2004) stabilisce che dall'entrata in vigore del Piano Paesaggistico (20 Maggio 2015) i comuni, le città metropolitane, le province e gli enti gestori delle aree naturali protette conformano o adeguano gli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale alle previsioni dei piani paesaggistici, secondo le procedure previste dalla legge regionale, entro i termini stabiliti dai piani medesimi e comunque non oltre due anni dalla loro approvazione.

La formulazione del Piano considera le intervenute modifiche in materia di tutela del paesaggio che sono state introdotte in tema di obiettivi, indirizzi, direttive e prescrizioni contenute nel PIT, con particolare riferimento alla "Scheda d'ambito n.1 Litorale sabbioso Apuano-Versiliese", "Scheda d'ambito n.2 Litorale sabbioso dell'Arno e del Serchio", nonché alle "Schede di vincolo ex art. 136 del Codice del Paesaggio".

3.1 OBIETTIVI E GLI INDIRIZZI per la redazione del Piano Attuativo degli Arenili

Di seguito si riportano **obiettivi e indirizzi** per la redazione del PAA:

- a) orientare gli interventi di trasformazione e manutenzione del patrimonio edilizio verso la conservazione dei caratteri morfologici, architettonici, cromatici e tipologici storici dell'insediamento costiero;
- b) conservare e recuperare i tessuti, gli edifici, i manufatti con caratteri architettonici e tipologici di valore storico quali: le testimonianze dell'architettura del tardo Liberty, Déco e dell'architettura razionalista, il tessuto consolidato di carattere unitario delle singole zone, al fine di salvaguardarne i caratteri unitari e il valore storico documentale;
- c) conservare, recuperare e valorizzare il tessuto storico degli stabilimenti balneari, nel rispetto dei caratteri stilistici, formali e costruttivi;
- d) assicurare la compatibilità tra tipi edilizi del patrimonio insediativo e forme del riuso;
- e) conservare i valori identitari dello skyline della Versilia formato dalla sequenza di profili edilizi diversificati alternati a contesti naturalistico-ambientali in quanto elementi costitutivi della qualità paesaggistica;
- f) tutelare i caratteri architettonici ed urbanistici degli elementi che definiscono la passeggiata di Viareggio e salvaguardare la continuità dei percorsi ciclabili e pedonali nella fascia compresa tra gli stabilimenti balneari e la viabilità litoranea;
- g) riqualificare le piazze, i giardini e gli altri spazi pubblici, attraverso progetti complessivi e garantire la qualità e la coerenza dei sistemi di arredo urbano rispetto ai caratteri insediativi storici;
- h) recuperare gli immobili di valore storico, architettonico e tipologico in stato di degrado;
- i) orientare gli interventi alla qualificazione dell'immagine dell'insediamento e degli elementi significativi del paesaggio litoraneo, in particolare al recupero delle aree interessate dalla presenza di manufatti, addizioni ed espansioni edilizie incongrui per tipologia, dimensione e caratteri formali;
- j) limitare i processi di urbanizzazione incentivando interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;
- k) assicurare che i nuovi interventi si armonizzino per forma, dimensione, partitura, allineamento ed orientamento con il tessuto consolidato e si rapportino con il paesaggio costiero;
- l) 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:
 - o al corretto dimensionamento dell'intervento in rapporto alla consistenza degli insediamenti storici e tradizionali;
 - o alla qualità del disegno d'insieme del nuovo intervento in rapporto alla tradizionale tipologia dell'edificato storico;
 - o all'armonioso rapporto verde-costruito ed alla contestuale integrazione del progetto delle aree verdi e delle finiture pertinenziali con il progetto architettonico;
- m) non compromettere la qualità estetico-percettiva delle visuali da e verso i rilievi, le pinete, la costa e il mare, con particolare attenzione alla salvaguardia e valorizzazione degli spazi pubblici;
- n) Tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei peculiari e distintivi assetti figurativi che conformano il paesaggio costiero del litorale Apuano Versiliese, con particolare riferimento agli elementi costitutivi, che definiscono la struttura del Lungomare (l'impianto degli insediamenti, i caratteri architettonici, tipologici e testimoniali del patrimonio edilizio storico, il viale litoraneo con le testimonianze del tardo Liberty e Déco, il tessuto storico degli stabilimenti balneari e l'ampio arenile).

- o) Tutelare la costa sabbiosa e qualificare le relazioni terra-mare con riferimento alle componenti paesaggistiche (profondo arenile con residuali dune, complessi forestali litoranei e reticolo idrografico con funzione di collegamento con l'entroterra).
- p) Evitare ulteriori processi di artificializzazione dei territori costieri e garantire che gli interventi di trasformazione non compromettano gli ecosistemi relittuali, e non alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi costieri.
- q) Favorire la fruizione pubblica sostenibile dei territori costieri anche attraverso il mantenimento, il recupero, la riqualificazione, o l'eventuale apertura, dei varchi di accesso, e delle visuali dal viale Litoraneo verso il mare.
- r) Riconoscere le aree a terra e a mare, caratterizzate dalla presenza di testimonianze storico-culturali, di valori paesaggistici e di valori eco-sistemici, nelle quali escludere impianti e interventi di trasformazione edilizia ed infrastrutturale.
- s) Riconoscere e salvaguardare i caratteri identitari dello skyline costiero, derivanti: dagli elementi determinanti per la riconoscibilità degli insediamenti (profili consolidati nell'iconografia e nell'immagine collettiva) e/o dalla continuità del profilo d'insieme di valore paesaggistico.
- t) Incentivare gli interventi volti alla riqualificazione paesaggistica delle zone di criticità, anche attraverso l'eventuale delocalizzazione di manufatti, strutture e impianti, ricadenti nelle aree di particolare valenza paesaggistica, non compatibili con la conservazione dei valori.
- u) Conservare e recuperare i manufatti che costituiscono il tessuto storico degli stabilimenti balneari, mantenendone le tipicità di impianto, i caratteri stilistici, formali e costruttivi che caratterizzano il sistema costiero.
- v) Limitare sugli arenili la realizzazione e l'ampliamento di strutture e manufatti legati al turismo balneare, privilegiando il recupero e la riqualificazione di quelli esistenti, nel rispetto dei caratteri tipologici e architettonici storici. Gli eventuali nuovi interventi devono:
 - o utilizzare tecniche e materiali eco-compatibili;
 - o consentire la rimovibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili, il sostenibile uso delle risorse naturali e il mantenimento dei varchi visuali da e verso l'arenile e il mare;
- w) La realizzazione sugli arenili di nuove strutture, a carattere temporaneo e rimovibili, non deve compromettere l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e non deve comportare l'impermeabilizzazione permanente del suolo, garantendo il ripristino dei luoghi;
- x) Gli adeguamenti, le addizioni, gli ampliamenti delle strutture esistenti, ivi compresi gli eventuali cambi di destinazione d'uso, previsti nei piani particolareggiati, nonché gli impianti sportivi scoperti, non devono interessare gli arenili, le spiagge e le dune fisse e mobili, ed essere finalizzati al miglioramento delle attività turistico-ricreative e balneari esistenti.
- y) Individuazione di aree attrezzate per gli sport da spiaggia, compatibilmente con la tutela e salvaguardia del litorale, finalizzata al miglioramento delle attività turistico-ricettive e balneari esistenti.

3.2 AZIONI DELLA VARIANTE

Il Regolamento urbanistico individua l'ambito in oggetto come "territorio urbanizzato" appartenente al "Morfortipo T.P.S.4" (Tessuto a piattaforme residenziale e turistico ricettiva). La variante specifica un'articolazione spaziale del litorale e della spiaggia attrezzata riconoscendola, come già detto, suddivisa in **quattro ambiti territoriali omogenei**:

AMBITO TERRITORIALE 1 (in rapporto con la "città contemporanea" – Città Giardino): è quello degli stabilimenti balneari ubicati di fronte alla Terrazza della Repubblica, che dalla Fossa dell'Abate arriva fino all'arenile antistante Piazza Maria Luisa.

Tale ambito è quello dei tre che più si caratterizza per l'intervisibilità delle visuali panoramiche e prospettiche che dall'arenile si aprono verso i rilievi delle Alpi Apuane e viceversa per quelle che dalla Terrazza della Repubblica si aprono verso la linea di costa.

AMBITO TERRITORIALE 2 (in rapporto con la "città razionalista" – Viale Marconi): è quello delle strutture balneari che prospettano sulla Via dei Barellai e che dall'arenile antistante Piazza Maria Luisa arriva fino all'arenile davanti a Piazza Mazzini/Belvedere delle Maschere. Questo ambito è quello che si è sviluppato soprattutto nel ventennio tra le due guerre, dove le strutture edilizie che si affacciano lungo il Viale Marconi affiancano la Viareggio storica della Passeggiata Margherita e si qualificano come singolari architetture coi caratteri del razionalismo italiano, che citando modelli internazionali e che grazie soprattutto agli architetti della scuola fiorentina, hanno fatto identificare Viareggio e il suo paesaggio urbano come la "Perla della Versilia".

AMBITO TERRITORIALE 3 (in rapporto con la "città liberty" – Viale Regina Margherita): è quello delle strutture balneari che prospettano sulla Passeggiata Margherita/Via Modena, che dall'arenile davanti a Piazza Mazzini arriva fino al Canale Burlamacca e ricomprende anche una piccola porzione di arenile libero da attrezzature antistante il Molo Marinai d'Italia. Questo è l'ambito della c.d. "parte storica", dove sono ubicati la maggior parte degli stabilimenti balneari che, attraverso le vicende storiche, hanno presieduto alla formazione e alla leggibilità dei caratteri morfo-tipologici consolidati e degli elementi identitari del paesaggio costiero. In questo ambito, nella porzione che va da Piazza Mazzini/Belvedere delle Maschere fino al "Balena", troviamo gli stabilimenti balneari dai nomi storici. Sono anche quelli che hanno conservato l'accesso principale direttamente dagli edifici che prospettano sulla Passeggiata Margherita, che però restano esclusi dal perimetro d'interesse del PAA.

AMBITO TERRITORIALE 4 (antistante la c.d. Costa dei Barbari sul Viale Europa): è la piccola porzione di arenile attrezzato durante la stagione estiva che è posta tra l'area del Porto e il primo stabilimento balneare della Marina di Levante; a monte vi confina un'area a "verde attrezzato" per luoghi di incontro, gioco, attività spontanee, di tempo libero e sportive.

Inoltre, la variante prevede un uso e un'organizzazione della spiaggia divisa per fasce funzionali parallele alla linea di costa, con le seguenti caratteristiche:

Arenile di libero transito (A1): comprende la battigia avente la profondità 5,00 m. dalla linea di costa destinata al passeggio. In tale fascia non sono ammesse installazioni o qualsiasi altra attrezzatura di alcun tipo, anche precaria, al fine di permettere il libero transito delle persone nonché dei mezzi di servizio e di soccorso.

Arenile per il soggiorno all'ombra (A2): è l'arenile vero e proprio che corrisponde alla fascia intermedia avente profondità variabile il cui limite a mare coincide con il limite ideale dell'arenile per il libero transito. Questa fascia dovrà essere mantenuta a spiaggia e utilizzata per strutture ombreggianti come tende e ombrelloni a carattere stagionale che conservano le caratteristiche tipologiche ormai consolidate del paesaggio balneare, completi di arredi mobili da spiaggia. È vietata ogni forma di edificazione, comprese le recinzioni, a esclusione dell'installazione di docce scoperte.

Fascia dei servizi di spiaggia (A3): è la terza fascia il cui limite a mare coincide con l'arenile per il soggiorno all'ombra e quello a monte con il confine demaniale della concessione o con il fronte dello stabilimento balneare. Questa fascia è quella ormai completamente "antropizzata" che è divenuta funzionale e utilizzabile per tutte le strutture e le attrezzature necessarie per la piena attività dello stabilimento balneare (cabine spogliatoio, locali tecnici e di deposito/servizio, docce e servizi igienici, spazi per la sosta e il riposo, aree a verde, zone per l'ombra e verande, gazebi, piscine e solarium) e per l'esercizio delle attività connesse alla balneazione, la ricreazione, esercizi di vicinato, vendita e somministrazione di alimenti e bevande, discipline bio-naturali e del benessere. È altresì consentito l'utilizzo di manufatti edilizi destinati a corpo principale/casa di guardianaggio e/o in aggiunta a questi, se già assentito, per l'uso abitativo come case e appartamenti per vacanze.

3.3 PRESCRIZIONI per la redazione del Piano Attuativo degli Arenili

La variante inoltre - **nel rispetto delle prescrizioni di cui allo Statuto del PIT/PPR – Beni paesaggistici per decreto**: D.M. 15/12/1959 G.U. 42 del 1960 "Fascia costiera sita nel comune di Viareggio"; D.M. 17/10/1985 G.U. 185 del 1985 "La zona comprendente l'area intercomunale costiera, la pineta di ponente e frange, la tenuta già Giomi e l'area ex "Albergo Oceano", ricadenti nei comuni di Pisa, Vecchiano, S. Giuliano Terme, Massarosa, Viareggio e Camaiore"; **nel rispetto delle prescrizioni di cui allo Statuto del PIT/PPR - Aree tutelate per legge**: "I territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per terreni elevati sul mare - Scheda 1. Litorale sabbioso Apuano-Versiliese"; "Scheda 2. Litorale sabbioso dell'Arno e del Serchio" – **prescrive al PAA**:

- Gli interventi edilizi devono garantire la coerenza con l'assetto morfologico di impianto, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di valore storico e identitario degli stabilimenti balneari e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con il contesto.
- Non sono ammessi interventi che possano modificare l'organizzazione del tessuto degli stabilimenti balneari di tipo edilizio 1 e 2: morfotipo "a pettine e doppio pettine", alterandone in maniera sostanziale la disposizione, l'orientamento ed i caratteri dei manufatti di cui essi si compongono, in quanto sono considerati quali elementi di tipicità d'impianto che caratterizzano il tessuto storico degli stabilimenti balneari.
- Gli interventi edilizi sono ammessi a condizione che:
 - sia garantita la qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;
 - siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali sul paesaggio;
 - non impediscano o limitino l'accesso al mare.
- L'inserimento di nuovi manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche individuate dal PAA.
- Non sono ammessi gli interventi che compromettano gli elementi figurativi determinanti per la riconoscibilità dello skyline costiero identitario inteso come la combinazione armonica degli elementi continui e discontinui che compongono il fondale panoramico d'insieme, come percepibile da un osservatore che rivolge lo sguardo dalla costa verso la successione spaziale dei profili edilizi diversificati degli stabilimenti balneari, della cortina di edifici affacciati sul lungomare, dei vuoti urbani e del profilo della pineta costiera, dalle basse pendici delle colline marittime e dalle vette apuane.
- Non sono ammessi interventi che impediscono l'accessibilità all'arenile pubblico e occludano i varchi visuali da e verso la costa e ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità.
- L'installazione di pannelli solari e fotovoltaici deve prevedere soluzioni progettuali integrate, l'uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto, e non deve interferire con le visuali da e verso il mare.
- Gli impianti di illuminazione esterna dovranno essere realizzati in modo da limitare l'inquinamento luminoso al fine di permettere la migliore percezione del paesaggio costiero.
- Le strutture per la cartellonistica, le insegne di accesso agli stabilimenti balneari, le recinzioni di qualunque tipo e le tamponature invernali degli stabilimenti balneari, dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione, materiali e decoro con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.

10

4. Le modifiche al Regolamento urbanistico

La variante, fermo restando la cartografia vigente di Regolamento urbanistico, introduce nelle Norme Tecniche d'Attuazione un nuovo articolo: "Art. 8 bis – *Disciplina per la formazione del*

Piano Attuativo degli Arenili (PAA)" col quale si determinano i riferimenti normativi per la redazione del PAA.

5. Le principali coerenze della variante puntuale con il PIT/PPR

La Regione Toscana con deliberazione di Consiglio Regionale n°37 del 27 marzo 2015 (BURT n°28 del 20 maggio 2015) ha approvato il Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di piano paesaggistico (PPR), in conformità al D.Lgs.42/2004 (Codice del Paesaggio).

L'ambito di applicazione del piano si estende all'intero territorio regionale individuando la disciplina generale, di livello regionale, riferita agli abachi delle quattro invarianti strutturali, e quella specifica di livello d'ambito (in particolare, per quanto qui interessa, l'"Ambito 2 Versilia e Costa Apuana").

Su queste si sviluppa la specifica disciplina dei beni paesaggistici, includendo gli ambiti di eccellenza formalmente riconosciuti per "decreto" (disciplinati dall'articolo 136 del Codice) e quelli riconosciuti "per legge" (disciplinati dall'articolo 142 del Codice).

Le azioni della variante puntuale al regolamento urbanistico risultano coerenti con i seguenti principali aspetti del PIT/PPR:

Scheda d'Ambito 01 "Versilia e Costa Apuana":

Sezione 5 - Indirizzi per le politiche - Aree riferibili ai sistemi della Costa, della Pianura e Fondovalle.

(...)

6. Al fine di riqualificare il territorio della piana, **tutelarne i valori naturalistici e aumentarne i livelli di permeabilità ecologica e visuale** è opportuno:

- favorire iniziative e programmi volti a **salvaguardare e riqualificare gli spazi inedificati esistenti e le visuali che si aprono verso la piana e i versanti Apuani**;
- **evitare ulteriori inserimenti di infrastrutture, volumi e attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al tessuto urbano.**

(...)

Sezione 6 - Disciplina d'uso

(...)

Obiettivo 4 - Riqualificare il sistema insediativo e infrastrutturale diffuso nella pianura e lungo la fascia costiera e tutelare le aree libere residuali.

(...)

4.3 - **Tutelare e riqualificare gli spazi aperti presenti all'interno del tessuto urbano, anche al fine di evitare la saldatura tra le espansioni dei centri litoranei, assegnando ai varchi urbani funzioni ambientali, oltreché di visuali e di coni ottici privilegiati sia verso la costa sia verso le Apuane**, con particolare riferimento alle aree libere residuali che si concentrano tra Lido di Camaiore e Viareggio, tra Focette e Marina di Pietrasanta, e in prossimità della località Fiumetto.

4.4 - **Salvaguardare i varchi di accesso e le visuali verso il mare dai viali litoranei e dagli assi storici**, favorendo la riappropriazione e fruizione da parte dei residenti dello spazio costiero come spazio pubblico urbano.

4.5 - **Conservare la leggibilità e la riconoscibilità dell'impianto storico degli insediamenti costieri, i caratteri architettonici e tipologici del tessuto edilizio di valore storico e le relazioni fisiche e visive con il paesaggio litoraneo, tutelando il tessuto urbano riconducibile al modello della "città giardino" e caratterizzato dalla sequenza di profili edilizi diversificati (gli stabilimenti balneari, la passeggiata, la cortina di edifici affacciati sul lungomare) conservando e valorizzando il patrimonio storico - architettonico legato al turismo balneare quali i grandi alberghi e le colonie marine.**

(...)

4.11 - **Assicurare che i nuovi interventi siano coerenti con il paesaggio di riferimento**

per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico.

Beni paesaggistici per Decreto - D.M. 15/12/1959 G.U. 42 del 1960

"Fascia costiera sita nel comune di Viareggio"

1. Struttura idrogeomorfologica

Obiettivi con valore di indirizzo.

1.a.1. **Tutelare e conservare l'arenile.**

Direttive.

1.b.1. Gli enti territoriali e i oggetti 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.**

Prescrizioni.

1.c.1. **Non sono ammessi interventi suscettibili di innescare o aumentare fenomeni di erosione della costa.**

(...)

3. Struttura antropica

Obiettivi con valore di indirizzo.

3.a.1. **Conservare la leggibilità e riconoscibilità dell'impianto storico dell'insediamento costiero, i caratteri architettonici e tipologici del patrimonio edilizio di valore storico e le relazioni figurative con il paesaggio litoraneo, al fine di salvaguardarne l'integrità storico-culturale, la percezione visiva e la valenza identitaria.**

3.a.2. **Conservare i manufatti che caratterizzano il tessuto storico degli stabilimenti balneari, mantenendone le tipicità di impianto che caratterizzano la Versilia.**

3.a.3. **Salvaguardare il valore storico, identitario e testimoniale della passeggiata di Viareggio, nonché le relazioni spaziali e funzionali tra gli elementi che costituiscono il Lungomare.**

3.a.4. **Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica e edilizia non compromettano i valori identitari dello skyline costiero, gli elementi strutturanti il paesaggio, concorrano alla riqualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.**

(...)

3.a.9. **Mantenere gli accessi pubblici al mare.**

Direttive.

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

3.b.1. Riconoscere:

- **i caratteri morfologici e storico-architettonici dell'insediamento costiero (tessuti edilizi consolidati di carattere unitario, edifici e manufatti di valore architettonico-tipologico) espressivi dell'identità storico culturale, e le relazioni con il contesto paesaggistico;**
- **gli elementi fisici che definiscono la struttura della passeggiata di Viareggio;**
- **il tessuto storico degli stabilimenti balneari.**

3.b.2. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:

- **orientare gli interventi di trasformazione e manutenzione del patrimonio edilizio verso la conservazione dei caratteri morfologici, architettonici, cromatici e tipologici storici dell'insediamento costiero;**
- **conservare e recuperare i tessuti, gli edifici, i manufatti con caratteri architettonici e tipologici di valore storico quali: la Torre di Guardia del Porto, le**

testimonianze dell'architettura del tardo Liberty e Decò, il tessuto consolidato di carattere unitario delle singole zone, al fine di salvaguardare i caratteri unitari e il valore storico documentale;

- **conservare, recuperare e valorizzare il tessuto storico degli stabilimenti balneari, nel rispetto dei caratteri stilistici, formali e costruttivi;**
- assicurare la compatibilità tra tipi edilizi del patrimonio insediativo e forme del riuso;
- **conservare i valori identitari dello skyline della Versilia formato dalla sequenza di profili edilizi diversificati (gli stabilimenti balneari, la cortina di edifici affacciati sul lungomare dei grandi alberghi, i nuclei delle basse pendici apuane) alternati a contesti naturalistico-ambientali (il mare, le pinete costiere, le vette apuane, i vuoti urbani), in quanto elementi costitutivi della qualità paesaggistica;**
- **tutelare i caratteri architettonici ed urbanistici degli elementi che definiscono la passeggiata di Viareggio e salvaguardare la continuità dei percorsi ciclabili e pedonali nella fascia compresa tra gli stabilimenti balneari e la viabilità litoranea;**
- **riqualificare le piazze, i giardini e gli altri spazi pubblici**, attraverso progetti complessivi e garantire la qualità e la coerenza dei sistemi di arredo urbano rispetto ai caratteri insediativi storici;
- recuperare gli immobili di valore storico, architettonico e tipologico in stato di degrado.

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

3.b.3. Riconoscere:

- **i margini dell'insediamento, nonché i caratteri paesaggistici**, anche sulla base delle indicazioni del Piano, quali limite percepibile dell'area urbana rispetto al territorio conterminare;
- **i coni visivi che si aprono da e verso l'insediamento costiero, i rilievi apuani, le pinete, la costa e il mare;**
- **le regole generative dell'insediamento, nonché quelli espressivi dell'identità dei luoghi;**
- **individuare zone di compromissione relative ad addizioni ed espansioni edilizie non correttamente inserite nel contesto e ad elementi di disturbo delle visuali da e verso le Alpi Apuane, la costa e il mare.**

3.b.4. Definire strategie, misure e regole / discipline volte a:

- **orientare gli interventi alla qualificazione dell'immagine dell'insediamento e degli elementi significativi del paesaggio litoraneo, in particolare al recupero delle aree interessate dalla presenza di manufatti, addizioni ed espansioni edilizie incongrui per tipologia, dimensione e caratteri formali;**
- **limitare i processi di urbanizzazione incentivando interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;**
- **assicurare che i nuovi interventi si armonizzino per forma, dimensione, partitura, allineamento ed orientamento con il tessuto consolidato e si rapportino con il paesaggio costiero;**
- **assicurare la qualità progettuale degli interventi edilizi, siano essi inerenti a restauro dell'edilizia esistente o a trasformazioni/inserimenti con linguaggi architettonici contemporanei che interpretino i caratteri paesaggistici del contesto;**
- **non compromettere la qualità estetico-percettiva delle visuali da e verso i rilievi, le pinete, la costa e il mare, con particolare attenzione alla salvaguardia e valorizzazione degli spazi pubblici;**

(...)

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

3.b.5. Riconoscere:

- **i caratteri morfologici, tipologici, architettonici che contraddistinguono il patrimonio edilizio di valore storico-paesaggistico**, compresi i relativi parchi e giardini storici;
- **il sistema delle relazioni (gerarchiche, funzionali, percettive) tra il patrimonio**

edilizio di matrice storica e il paesaggio.

3.b.6. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:

- **conservare i caratteri morfologici, tipologici, architettonici del patrimonio edilizio di valore storico-paesaggistico e orientare le trasformazioni, compresa la manutenzione, verso la conservazione dei caratteri storici;**
- **assicurare la compatibilità tra destinazioni d'uso e i caratteri tipologici degli edifici e delle aree di pertinenza;**
- **negli ambiti di pertinenza paesaggistica, orientare gli interventi che interessano i manufatti, le opere di valore storico, e le pinete, verso la conservazione dei caratteri di matrice storica.**

(...)

3.b.9. Gli enti territoriali e i oggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, **provvedono a individuare e disciplinare gli accessi al mare.**

Prescrizioni.

3.c.1. Gli interventi sul patrimonio edilizio di valore storico- architettonico, tipologico e identitario che caratterizza l'insediamento di Viareggio sono ammessi a condizione che:

- **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;**
- **sia garantita la tutela, la conservazione e l'eventuale recupero degli spazi aperti e delle aree libere all'interno dell' insediamento (piazze e giardini pubblici, passeggiata del lungomare) evitando l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico;**
- **siano conservati i valori identitari dello skyline dell'insediamento costiero;**

3.c.2. **Non sono ammessi interventi che possano modificare l'organizzazione del tessuto degli stabilimenti balneari storici alterando la disposizione, l'orientamento ed i caratteri dei manufatti di cui essi si compongono.**

3.c.3. Non sono ammesse alterazioni della flora esistente e consolidata storicamente.

3.c.4. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:

- **non alterino i valori identitari dello skyline o compromettano i caratteri morfologici della città consolidata, della relativa percettibilità, con particolare riguardo ai margini urbani e ai con visivi che si aprono verso i rilievi e il litorale;**
- **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 garantita l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità.**

(...)

3.c.5. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.

3.c.6. Per gli interventi che interessano gli edifici ed i manufatti di valore storico, architettonico e testimoniale, i complessi monumentali e relativi parchi, orti e giardini, le relative aree di pertinenza di valore storico- paesaggistico, sono prescritti:

- **il mantenimento dei caratteri morfologici, tipologici e architettonici con particolare riferimento all'edilizia storica che caratterizza i territori costieri e retro-costieri, l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con i caratteri storici.**

3.c.8. **Non sono ammessi interventi che possano impedire o limitare l'accesso al mare.**

4. Elementi della percezione

Obiettivi con valore di indirizzo.

4.a.1. **Mantenere e, ove necessario, recuperare l'integrità delle visuali panoramiche che si aprono verso le vette apuane, le pinete, la costa e il mare.**

Direttive.

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

4.b.1. Individuare:

- **i tracciati, i principali punti di vista (belvedere) e le visuali panoramiche (fulcri, coni e bacini visivi quali ambiti ad alta intervisibilità) connotati da un elevato livello di panoramicità per l'eccezionalità o l'ampiezza delle visuali che si aprono dai e verso le Alpi Apuane, la costa, le pinete e il mare;**
- **i punti di belvedere accessibili al pubblico.**

4.b.2. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:

- **salvaguardare e valorizzare i tracciati ad alta intervisibilità e le visuali panoramiche che si aprono dai punti di belvedere accessibili al pubblico, in particolare dal viale litoraneo e dall'arenile;**
- **mantenere le visuali al mare attraverso cannocchiali visivi dalla Passeggiata;**
- **prevedere opere volte all'attenuazione/integrazione degli effetti negativi sulla percezione dei contesti panoramici indotti da interventi edilizi e/o infrastrutturali;**
- **assicurare l'accessibilità al pubblico ai punti di sosta di interesse panoramico;**
- **contenere l'illuminazione notturna al fine di non compromettere la naturale percezione del paesaggio;**

Prescrizioni.

4.c.1. **Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che:**

- **non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio;**
- **recuperino e riqualifichino le qualità percettive delle visuali verso i contesti di valore paesaggistico, in particolare verso la costa, il mare e la catena apuana;**

4.c.2. Non è ammessa:

- **la realizzazione di interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico;**
- **l'introduzione di elementi di cartellonistica pubblicitaria permanente che vadano ad interferire con la lettura della viabilità alterandone la percezione paesaggistica.**

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 indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.

Per la sola porzione di arenile attrezzato antistante la c.d. Costa dei Barbari adiacente ai primi stabilimenti balneari della Marina di Levante:

Beni paesaggistici per Decreto - D.M. 17/10/1985 G.U. 185 del 1985

“La zona comprendente l'area intercomunale costiera, la pineta di ponente e frange, la tenuta già Giomi e l'area ex “Albergo Oceano”, ricadenti nei comuni di Pisa, Vecchiano, S. Giuliano Terme, Massarosa, Viareggio e Camaiore”.

1. Struttura idrogeomorfologica

Obiettivi con valore di indirizzo.

1.a.1. **Tutelare e conservare l'arenile.**

Direttive.

1.b.2. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:

- **riconoscere i sistemi dunali e retrodunali**, la presenza di porzioni residue del sistema dunale;
- **verificare la compatibilità naturalistica e paesaggistica delle strutture, dei servizi e delle infrastrutture esistenti.**

1.b.3. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:

- **garantire la conservazione delle 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.

(...)

Prescrizioni.

1.c.1. **Sono da escludere tutti gli interventi suscettibili di innescare o aumentare fenomeni di erosione della costa.**

1.c.2. Non sono ammessi:

- **interventi che possono interferire negativamente con la tutela del sistema delle dune, della vegetazione dunale**, con particolare riferimento all'apertura di nuovi percorsi nella duna ed alla realizzazione di strutture per la balneazione e/o il tempo libero;
- **interventi che possano interferire con la tutela integrale delle aree dunali e retrodunali.**

(...)

3. Struttura antropica

Obiettivi con valore di indirizzo.

(...)

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.**

3.a.5. **Conservare la leggibilità e riconoscibilità dell'impianto storico degli insediamenti costieri, i caratteri architettonici e tipologici del patrimonio edilizio di valore storico e le relazioni figurative con il paesaggio litoraneo, al fine di salvaguardarne l'integrità storico-culturale, la percezione visiva e la valenza identitaria.**

3.a.6. **Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia non compromettano la leggibilità della forma degli insediamenti costieri, la riconoscibilità del tessuto di impianto 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.**

(...)

Direttive.

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

(...)

3.b.3. **Riconoscere:**

- i caratteri morfologici (struttura urbana storica) e storico-architettonici dei centri ed i nuclei storici nelle loro relazioni con il contesto paesaggistico, nonché gli spazi urbani di fruizione collettiva;
- i margini degli insediamenti, nonché i loro caratteri paesaggistici, sulla base delle indicazioni del Piano Paesaggistico, quali limite percepibile dei centri e i nuclei storici rispetto al territorio rurale;
- **i coni e i bersagli visivi (fondali e panorami, skylines) da e verso gli insediamenti**

storici le emergenze storico-architettoniche e quelle naturalistiche;

3.b.4. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:

- **conservare e recuperare** i tessuti, gli edifici, i manufatti con caratteri architettonici e tipologici di valore storico quali: le testimonianze dell'architettura Liberty, le colonie marine, realizzate durante il periodo fascista, **il tessuto storico degli stabilimenti balneari**, al fine di salvaguardarne i caratteri unitari e il valore storico documentale;
- **orientare gli interventi alla riqualificazione dell'immagine della città e degli elementi significativi del paesaggio circostante, in particolare al recupero e riqualificazione delle aree interessate dalla presenza di manufatti incongrui per tipologia, dimensione e caratteri formali;**
- **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;**
- **non compromettere la qualità estetico-percettiva delle visuali da e verso la "città storica", con particolare attenzione alla salvaguardia e valorizzazione degli spazi pubblici e dei viali di accesso, assicurando la tutela dei varchi visuali inedificati esistenti;**
- **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**

(...)

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

3.b.6. Individuare:

- **anche sulla base delle indicazioni del Piano Paesaggistico, gli insediamenti costieri di impianto storico e il relativo intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, da intendersi quale area fortemente interrelata sul piano morfologico, percettivo, identitario.**
- **le zone di compromissione relative ad addizioni ed espansioni edilizie non correttamente inserite nel contesto e ad elementi di disturbo delle visuali da e verso la costa e il mare.**

3.b.6. Riconoscere:

- **i caratteri morfologici e storico-architettonici degli insediamenti** (testimonianze dell'architettura Liberty, colonie marine riconducibili al periodo razionalista, stabilimenti balneari) **espressivi dell'identità storico culturale, le loro relazioni con il contesto paesaggistico, nonché gli spazi urbani di fruizione collettiva;**
- **i con visivi che si aprono dagli insediamenti costieri, verso la pineta e il mare;**

3.b.7. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:

- **conservare, recuperare e valorizzare la tipologia architettonica degli stabilimenti balneari, nel rispetto dei caratteri stilistici, formali e costruttivi;**
- **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;**
- **assicurare che i nuovi interventi si armonizzino per forma, dimensione, partitura, allineamento ed orientamento con il tessuto consolidato e si rapportino con il paesaggio costiero;**
- **assicurare la qualità progettuale degli interventi edilizi**, siano essi inerenti a restauro dell'edilizia esistente o a trasformazioni/inserimenti con linguaggi architettonici contemporanei che interpretino i caratteri paesaggistici del contesto.
- **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.**
- **nella realizzazione di eventuali manufatti devono essere utilizzate 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.

(...)

Prescrizioni.

(...)

3.c.2. **Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:**

- **siano mantenuti i coni e 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;**
- **sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità;**
- **le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.**

(...)

3.c.5. **Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:**

- **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.**

(...)

4. Elementi della percezione

(...)

Direttive.

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

4.b.1. **Individuare:**

- **i tracciati, i principali punti di vista (belvedere) e le visuali panoramiche (fulcri, 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;

4.b.2. **Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:**

- **salvaguardare e valorizzare i tracciati (tratti stradali e ferroviari) e le visuali panoramiche che si aprono dai punti di belvedere accessibili al pubblico;**
- **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;**

(...)

Prescrizioni.

4.c.1. **Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che:**

- **non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio;**
- **recuperino e riqualifichino le qualità percettive delle visuali verso i contesti di valore paesaggistico;**

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

- **interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico;**
- **interventi per l'installazione di impianti fotovoltaici e solari termici in posizioni tali da alterare le qualità paesaggistiche del litorale e dei coni visuali che si offrono dai punti e percorsi panoramici.**
- **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.

19

Aree tutelate per legge – I territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per terreni elevati sul mare.

“Scheda 1. Litorale sabbioso Apuano-Versiliese”.

Obiettivi

a - **Tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei peculiari e distintivi assetti figurativi che conformano il paesaggio costiero del litorale Apuano Versiliese, con particolare riferimento agli elementi costitutivi, che definiscono la struttura del Lungomare (l'impianto degli insediamenti, i caratteri architettonici, tipologici e testimoniali del patrimonio edilizio storico, il viale litoraneo con le testimonianze del tardo Liberty e Decò, il tessuto storico degli stabilimenti balneari e l'ampio arenile).**

b - **Tutelare la costa sabbiosa e qualificare le relazioni terra-mare con riferimento alle componenti paesaggistiche** (profondo arenile con residuali dune, complessi forestali litoranei - con particolare riferimento ai Boschi della Versiliana e ai piccoli nuclei forestali presenti nella matrice urbanizzata costiera - e reticolo idrografico con funzione di collegamento con l'entroterra).

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

d - **Favorire la fruizione pubblica sostenibile dei territori costieri anche attraverso il mantenimento, il recupero, la riqualificazione, o l'eventuale apertura, dei varchi di accesso, e delle visuali dal viale Litoraneo verso il mare.**

Direttive

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

a - **Individuare gli ecosistemi di valore paesaggistico e naturalistico ancora presenti**, con particolare riferimento ai residuali/relittuali habitat dunali e retrodunali, ai boschi planiziali e agli ecosistemi umidi e fluviali.

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

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

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

e - **Garantire la conservazione integrale e l'eventuale riqualificazione delle porzioni del sistema dunale e retrodunale ancora presenti**, nelle loro componenti geomorfologiche, vegetazionali, ecosistemiche e paesaggistiche, salvaguardando gli habitat e le specie di interesse regionale/comunitario o di interesse conservazionistico, contrastando la diffusione di specie aliene invasive (anche attraverso una coerente progettazione del verde negli stabilimenti balneari), i fenomeni di calpestio, sentieramento e riducendo l'inquinamento luminoso.

g - **Incentivare gli interventi volti alla riqualificazione paesaggistica delle zone di criticità, anche attraverso l'eventuale delocalizzazione di manufatti, strutture e impianti, ricadenti nelle aree di particolare valenza paesaggistica, non compatibili con la conservazione dei valori.**

i - **Conservare e recuperare i manufatti che costituiscono il tessuto storico degli stabilimenti balneari, mantenendone le tipicità di impianto, i caratteri stilistici, formali e costruttivi che caratterizzano il sistema costiero.**

l - **Limitare sugli arenili la realizzazione e l'ampliamento di strutture e manufatti legati al turismo balneare, privilegiando il recupero e la riqualificazione di quelli esistenti, nel rispetto dei caratteri tipologici e architettonici storici.**

Gli eventuali nuovi interventi devono:

- **assicurare soluzioni progettuali coerenti e compatibili con il contesto in cui si inseriscono;**
- **utilizzare tecniche e materiali eco-compatibili;**
- **consentire la rimovibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili, il sostenibile uso delle risorse naturali e il mantenimento dei varchi visuali da e verso l'arenile e il mare.**

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

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

o - **Individuare, mantenere ed incentivare il recupero degli spazi aperti residuali, nel tessuto insediativo continuo e diffuso della fascia costiera, che rappresentano elementi di discontinuità morfologica, rispetto al territorio urbanizzato, e i varchi urbani con funzioni ricreative-ambientali, nonché le visuali e i coni ottici privilegiati.**

p - **Conservare il patrimonio costiero di valore storico, identitario, nonché le relazioni figurative tra insediamenti costieri, emergenze architettoniche, naturalistiche e il mare ed evitare nuovi carichi insediativi al di fuori del territorio urbanizzato.**

q - **Favorire la manutenzione e la riqualificazione degli accessi a mare esistenti e l'eventuale apertura di nuovi, al fine di favorire l'uso dello spazio costiero quale spazio pubblico urbano.**

Prescrizioni

(...)

d - Non sono ammessi gli interventi che:

- **compromettano gli elementi determinanti per la riconoscibilità dello skyline costiero identitario, quali profili consolidati nell'iconografia e nell'immagine collettiva e nello skyline naturale della costa, individuati dal Piano e/o dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica;**
- **modifichino i caratteri tipologici e architettonici di impianto storico del patrimonio insediativo costiero e i caratteri connotativi del paesaggio litoraneo** (manufatti di valore storico, trama viaria storica, emergenze naturalistiche e geomorfologiche);
- **concorrano alla formazione di fronti urbani continui, o occludano i varchi visuali da e verso il mare e la costa, che si aprono dal viale litoraneo e dai punti di belvedere accessibili al pubblico, individuati dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica;**
- **impediscano l'accessibilità all'arenile, alle aree pubbliche da cui si godono visuali panoramiche e al mare.**

(...)

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

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

21

Per la sola porzione di arenile attrezzato antistante la c.d. Costa dei Barbari adiacente ai primi stabilimenti balneari della Marina di Levante:

Aree tutelate per legge – I territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per terreni elevati sul mare.

“Scheda 2. Litorale sabbioso dell'Arno e del Serchio”.

Obiettivi

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

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

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

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

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

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

b - **Tutelare il patrimonio territoriale della costa sabbiosa e qualificare le relazioni terra-mare, con particolare riferimento alle componenti paesaggistiche ed eco-**

sistemiche rappresentate dall'arenile, caratterizzato da cordoni dunali recenti e fossili ("tomboli"), barre emerse ("cotoni"), lame e aree umide retrodunali, interrotto dalle foci dei fiumi Arno e Serchio e della rete idrografica minore (tra cui il Fiume Morto e Fiume Morto Vecchio), oltre che dallo sbocco a mare di numerosi fossi canali di bonifica (Fosso d'Arno e il Canale dei Navicelli) e dalle pinete e boschi costieri

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

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

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

Direttive

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

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

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

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

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

Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:

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

- **il mantenimento della tipica sequenza dunale e dei naturali processi dinamici costieri;**
- **la salvaguardia degli habitat e delle specie animali e vegetali di interesse regionale/comunitario o di interesse conservazionistico** contrastando anche la diffusione di specie aliene invasive, i fenomeni di interrimento delle aree umide e i rimboschimenti su duna mobile;
- **la corretta organizzazione della fruizione turistica, evitando l'installazione di strutture turistiche, i fenomeni di calpestio e sentieramento diffuso e riducendo i fenomeni di inquinamento luminoso;**
- la promozione di modalità sostenibili di pulizia delle spiagge e di gestione del materiale organico spiaggiato, diversificando tecniche e modalità in relazione ai peculiari valori e vulnerabilità naturalistiche, paesaggistiche e morfologiche.

(...)

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

l - Conservare il patrimonio costiero di valore storico, identitario, nonché le relazioni figurative tra insediamenti costieri, emergenze architettoniche, naturalistiche e il mare. Salvaguardare le testimonianze storico-architettoniche di valore tipologico e testimoniale del sistema delle strutture sociali di tipo ricreativo degli anni Trenta del Novecento (ex colonie e

strutture socio-sanitarie), mantenendo l'unitarietà percettiva delle pertinenze e assicurando forme di riuso compatibili e sostenibili con la conservazione dell'impianto.

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

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

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

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

- **assicurare soluzioni progettuali coerenti e compatibili (per forma, dimensioni e cromie) con il contesto in cui si inseriscono;**
- **garantire il sostenibile uso delle risorse naturali e il mantenimento i dei varchi visuali da e verso l'arenile e il mare.**

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

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

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

Prescrizioni

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

(...)

c - Negli interventi di ripascimento degli arenili il colore del materiale da utilizzare deve essere determinato in riferimento ai sedimenti nativi della spiaggia oggetto di intervento.

(...)

g - Non sono ammessi gli interventi che:

- **compromettano gli elementi determinanti per la riconoscibilità dello skyline costiero identitario, quali profili consolidati nell'iconografia e nell'immagine collettiva e nello skyline naturale della costa, individuati dal Piano e/o dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica.**
- **modifichino i caratteri tipologici e architettonici di impianto storico del patrimonio insediativo costiero e i caratteri connotativi del paesaggio litoraneo (emergenze naturalistiche e paesaggistiche, manufatti di valore storico ed identitario, trama viaria storica, emergenze geomorfologiche);**

- **concorrano alla formazione di fronti urbani continui, o occludano i varchi e le visuali panoramiche verso il mare, che si aprono dai tracciati e dai punti di belvedere accessibili al pubblico, riconosciuti dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, o dal mare verso l'entroterra;**
- **impediscono l'accessibilità all'arenile, alle aree pubbliche da cui si godono visuali panoramiche e al mare.**

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

(...)

n - Sull'arenile non è ammessa la realizzazione di nuove strutture in muratura, anche prefabbricata, nonché l'utilizzo di materiali cementati di qualsiasi genere.

Eventuali manufatti, considerati ammissibili, sugli arenili destinati alla balneazione, a seguito di una verifica di compatibilità paesaggistica, dovranno utilizzare tecniche e materiali eco-compatibili, strutture di tipo leggero, rimovibili e riciclabili, al fine di garantire il ripristino delle condizioni naturali. Tali manufatti potranno essere collegati alle reti di urbanizzazione principale solo con opere e impianti a carattere provvisorio. Alla cessazione dell'attività dovranno essere rimosse tutte le opere compresi gli impianti tecnologici.

(...)

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

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