



## **COMUNE DI VIAREGGIO**

PIAZZA NIERI E PAOLINI – 55049 VIAREGGIO (LU)

---

# **VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER LA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA A VERDE ATTREZZATO PROSPICIENTE VIALE CARDUCCI DENOMINATA EX CASA DEL FASCIO**

## **RELAZIONE GENERALE**

(artt. 30, 31 e 32 L.R. n. 65/2014 e ss.mm.ii. - art. 21 Disciplina del PIT-PPR)

DICEMBRE 2022

---

**Sindaco**  
**Assessore alla Pianificazione Strategica della Città**  
**Dirigente Settore Opere Pubbliche e Pianificazione Urbanistica - R.P.**  
**Garante della Comunicazione**

Giorgio Del Ghingaro  
Federico Pierucci  
Silvia Fontani  
Iva Pagni

**Settore Opere Pubbliche e Pianificazione Urbanistica**  
**Servizio Pianificazione Urbanistica e Piani di Settore**

Claudia Fruzza  
Giulia Bernardini  
Eleonora Panettella

## Indice

1 Premessa.....	3
2 Inquadramento dell'area di intervento.....	3
3 Descrizione dell'intervento in progetto.....	12
4 Oggetto della Variante semplificata.....	13
5 Verifica di conformità alla disciplina del PIT/PPR.....	15
6 Partecipazione.....	18
7 Conclusioni.....	18
8 Allegati.....	19

## 1 Premessa

Il presente documento è la relazione inerente alla procedura di variante urbanistica redatta nell'ambito del progetto di riqualificazione dell'area a verde attrezzato denominata "ex Casa del Fascio". Dal momento che l'area interessata, sulla quale sussiste una destinazione d'uso di pubblico interesse, non rientra attualmente tra i beni per i quali il Regolamento Urbanistico approvato prevede l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, è stato deciso di ricorrere alla variante urbanistica per disporre il suddetto vincolo, ai sensi di quanto indicato dall'art. 10, c. 2, del D.P.R. n. 327/2001 Testo unico espropri.

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

## 2 Inquadramento dell'area di intervento

L'area oggetto di variante è ubicata all'interno del Comune di Viareggio e confina a Nord con Via Gabriele D'Annunzio, ad Ovest con Viale Giosuè Carducci, a Sud con Via XX Settembre e Piazza Giuseppe Mazzini e ad Est edifici di civile abitazione di altra proprietà.



Figura 1 – Individuazione area di variante (fonte: Google Earth)

L'area di cui all'oggetto, allo stato attuale, è recintata con pannellatura di cantiere ed al suo interno la superficie risulta in uno stato di completo abbandono. Sull'area insistono alcune strutture di cantiere ormai fatiscenti e diversi accatastamenti di profilati metallici di notevoli dimensioni. Inoltre, nel tempo si è formata una notevole quantità di vegetazione spontanea composta da arbusti ed alberi. La superficie dell'area, avente forma quadrata di circa 2150 m<sup>2</sup> con perimetro di circa 190 m, risulta ancora oggi, per buona parte, coperta con asfalto.

Dal punto di vista catastale, il bene in oggetto risulta censito nel NCEU del Comune di Viareggio al foglio 12, mappali 289, 290 e 291, e al NCT del Comune di Viareggio al foglio 12



Per quanto attiene agli strumenti urbanistici vigenti, con particolare riferimento al Regolamento Urbanistico approvato nel 2019, l'area di variante è individuata all'interno dell'UTOE 4 - Passeggiata, con morfotipo T.R.1, disciplinato dall'art. 54, comma 2, delle NTA, ed ha destinazione d'uso "Verde Attrezzato" (di progetto), disciplinato dall'art. 65 delle NTA.

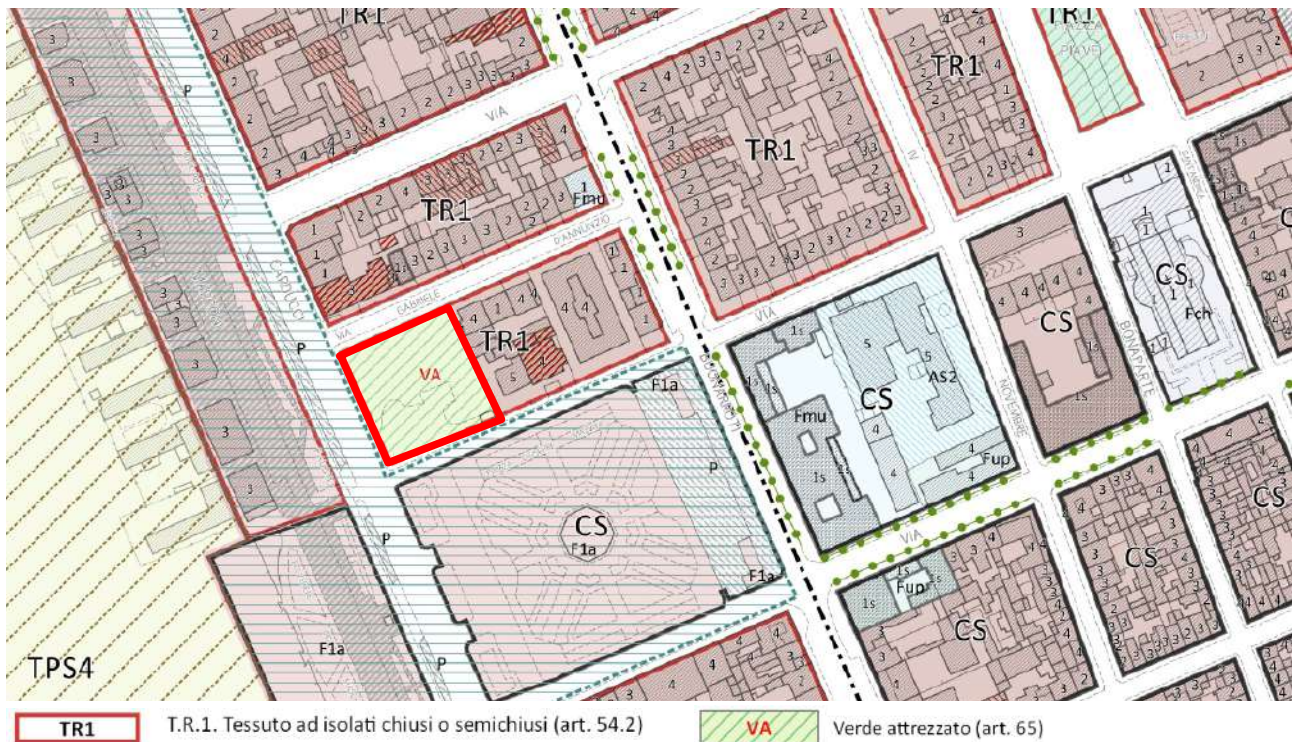


Figura 4 – Estratto da RU - Tavola c1.8) Disciplina dei suoli e degli insediamenti

Si riportano nel seguito gli articoli delle NTA sopra citati.

Art. 54 Morfotipi dei tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista

1. [...]

2. **T.R.1 – Tessuto ad isolati chiusi o semichiusi:** Tessuti a medio/alta densità, organizzati prevalentemente in isolati, chiusi o semichiusi, ordinati secondo un reticolo geometrico con chiara gerarchizzazione dei tracciati viari e ritmo piuttosto costante di assi di attraversamento e percorsi di distribuzione interna. Gli isolati sono edificati lungo il perimetro con cortina edilizia prevalentemente continua ed edifici allineati al fronte stradale ed impianto prevalente a corte. In questo tessuto si riscontra la presenza delle seguenti tipologie urbane definite dal P.S. all'Art. 75:

- aree urbane storiche;
- aree urbane storiche che presentano un forte grado di alterazione;
- aree urbane a formazione compatta;
- aree urbane a formazione compatta che richiedono operazioni di ristrutturazione.

Gli interventi edilizi ed urbanistici che interessano l'aspetto esteriore degli edifici o le aree di pertinenza degli edifici stessi nelle aree ricomprese nel morfotipo TR1 devono rispettare le seguenti disposizioni:

- a) gli edifici fronteggianti direttamente la viabilità dovranno mantenere, ove presente, la posizione della facciata dell'edificio lungo il perimetro del lotto a contatto con il fronte strada; per tali edifici è prescritto il mantenimento del colore delle facciate esistenti, in alternativa il colore delle facciate dovrà essere scelto tra le tonalità già presenti sulle facciate di altri edifici presenti lungo la medesima viabilità;
- b) per gli edifici fronteggianti direttamente il viale litoraneo non sono ammessi interventi che incrementino l'altezza massima dell'edificio esistente ad eccezione della realizzazione del cordolo strutturale ove previsto nel presente R.U.
- c) in generale dovrà essere rispettato l'eventuale allineamento del sedime dell'edificio oggetto di intervento con gli edifici limitrofi laddove oggettivamente esistente e caratterizzante i fronti continui lungo la viabilità anche se arretrati rispetto al confine del lotto;
- d) le coperture di eventuali nuovi corpi di fabbrica dovranno essere della stessa tipologia dell'edificio esistente oppure a tipologia "capanna" o "padiglione" e la linea di ciascuna gronda dovrà essere costante. Tali nuovi corpi di fabbrica non potranno superare la quota di gronda della porzione di edificio esistente e non dovranno costituire elemento estraneo rispetto al fabbricato esistente mantenendo le medesime finiture e cromie esterne del fabbricato esistente;
- e) non è ammessa la realizzazione di terrazze "a tasca" in copertura per gli edifici contrassegnati con il simbolo 1s, 1, 2 e 3; negli altri casi non è ammessa la realizzazione di tali terrazze sulla falda fronte strada;
- f) non è ammesso l'inserimento di elementi edilizi e decorativi e di insegne e cartellonistica pubblicitaria estranei alla tipologia tradizionale dell'edificato. Tale disposizione potrà essere precisata nel Regolamento edilizio; nelle more di adeguamento del R.E. si applicano le discipline del R.E. vigente relativamente agli elementi richiamati nel presente punto;
- g) i progetti afferenti gli edifici pubblici potranno eccepire rispetto alle discipline di cui alle lettere precedenti ma dovranno comunque garantire la coerenza con l'assetto

morfologico di impianto, il mantenimento dei caratteri tipologici e di valore storico ed identitario degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con il contesto;

h) negli interventi ove si incrementa la superficie coperta, anche al fine di evitare la saturazione delle corti interne, si dovranno rispettare i seguenti parametri e prescrizioni:

- superficie permeabile minima pari a 25%;
- rapporto di copertura massima 70%;
- distanze da strade e dai confini come stabilito negli interventi ammessi per gli edifici dotati di numerazione, dalla disciplina delle zone o, in assenza di specifiche da codice civile e nel rispetto del DM 1444/68 fatte salve eventuali deroghe espressamente previste nel presente R.U.;

i) le aree di superficie maggiore di 500 mq di pertinenza degli edifici classificati 1s, 1 e 2 interessati da interventi edilizi dovranno essere assoggettati ad uno specifico rilievo atto a verificare la presenza di parchi, giardini storici o di sistemazione delle aree pertinenziali storicizzate da sottoporre a specifico progetto a firma di tecnico specializzato (Architetto, Dott. Agronomo, Dott. Forestale) atto a mantenere l'andamento percorsi, delle finiture superficiali, dei manufatti ornamentali e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini);

j) le aree di pertinenza degli edifici diversi da quelle di cui alla lettera precedente interessati da interventi edilizi dovranno essere organizzate in modo da ridurre la frammentazione dei corpi di fabbrica addossando eventuali nuovi corpi di fabbrica agli edifici esistenti evitando così di occupare intensamente eventuali spazi aperti sistemati a verde o comunque permeabili.

[...]

#### Art. 65 Aree a Verde Urbano e a Verde Attrezzato (VU – VA)

1. Nella tavola c4 – Struttura del verde e degli spazi aperti - sono indicativamente individuate le aree a verde pubblico esistenti e di progetto. Nella tavola c1) Disciplina dei suoli e degli insediamenti - il Regolamento urbanistico individua con apposita campitura le aree verdi pubbliche distinguendole con le seguenti sigle in base alla loro funzione prevalente:
  - VU verde urbano, aree verdi non attrezzate e piazze;
  - VA verde attrezzato.
2. Le sigle in nero si riferiscono alle aree esistenti e quelle in rosso alle aree di progetto.
3. Le aree VU sono le piazze e le aree verdi più proprie del contesto urbano. La creazione di nuove aree di verde urbano e la loro trasformazione, sia per quanto attiene agli aspetti di impianto vegetazionale che prestazionale, dovrà tenere conto delle “Linee guida e disciplina attuativa per il verde e la resilienza dell’insediamento”. In generale la realizzazione delle nuove aree o la ristrutturazione di quelle esistenti, dovrà essere attuata con l'approvazione di un progetto esecutivo esteso a tutta l'area di intervento che indichi la consistenza, il tipo e l'ubicazione della vegetazione, la dimensione ed il trattamento delle superfici a prato e pavimentate, gli elementi di arredo, nonché le soluzioni tecniche che si intendono adottare per:
  - assicurare la piena accessibilità degli spazi pedonali da parte di tutti gli utenti, ivi compresi i disabili motori, uditivi e visivi, secondo i principi del “design for all”;
  - ridurre l'assorbimento delle radiazioni solari al suolo migliorando il microclima e il benessere ambientale;

- perseguire ed ottenere la migliore continuità sia degli spazi verdi che delle reti della mobilità lenta rispetto alle aree circostanti;
  - garantire il massimo assorbimento e contenimento delle acque meteoriche, così come la qualità paesaggistica e biodiversità botanica degli interventi;
4. Le aree da cedere e da destinare a VU in caso di interventi privati devono essere per quanto possibile accessibili, fruibili ed unitarie.
  5. Le aree VA sono destinate a verde attrezzato per luoghi di incontro, gioco, attività spontanee e di tempo libero; è ammessa inoltre la realizzazione di attrezzature sportive, anche temporanee, non specialistiche. Il progetto di ristrutturazione o di nuova utilizzazione dovrà essere esteso a tutta l'area di intervento e specificare il tipo e le quantità di alberi da mettere a dimora, le caratteristiche delle superfici a prato o pavimentate, i percorsi pedonali e gli accessi e percorsi meccanizzati di servizio, i punti di sosta attrezzati, le attrezzature da installare, gli elementi di arredo, nonché le soluzioni tecniche che si intendono adottare:
    - per assicurare la piena accessibilità degli spazi pedonali da parte di tutti gli utenti, ivi compresi i disabili motori, uditivi e visivi, secondo i principi del “design for all”;
    - per ridurre l'assorbimento delle radiazioni solari al suolo migliorando il microclima e il benessere ambientale.
  6. Nelle aree a verde attrezzato è ammissibile, nei limiti di un indice di copertura non superiore al 10%, la realizzazione di manufatti edilizi, di non più di un piano fuori terra, destinati alle attività di cura del verde e alle attività di fruizione collettiva e per il tempo libero, ivi comprese la vendita e la somministrazione di cibi e bevande e locali di servizio per le attività previste.
  7. La realizzazione di elementi di divisione interna è ammessa solamente ove rivolta a proteggere le zone destinate al riposo ed alla ricreazione degli utenti, ovvero i siti attrezzati per il gioco dei bambini ed eventuali aree per la sgambatura dei cani da realizzarsi con materiali congrui al contesto.
  8. Le aree a verde attrezzato, possono essere realizzate, utilizzate e gestite, in conformità alla destinazione attribuita, da altri soggetti previa sottoscrizione di convenzione tra i proprietari e il Comune.
  9. Nelle aree VU e VA si persegue la conservazione degli esemplari vegetali, ove non costituenti un pericolo per la sicurezza pubblica; la manutenzione degli alberi d'alto fusto e della vegetazione è rimandata alle norme del Regolamento comunale del verde urbano.
  10. Nelle aree dovranno essere piantati alberi appartenenti alle specie tipiche del paesaggio di Viareggio elencate nel Regolamento comunale del verde pubblico e privato.
  11. Per gli edifici esistenti di proprietà pubblica, classificati con il numero 5 oppure non classificati e non costituenti pertinenza di edifici classificati con una numerazione diversa dal numero 5, presenti all'interno delle aree VU e VA, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia conservativa, ristrutturazione ricostruttiva di tipo a) e b) ove la demolizione e la ricostruzione dei volumi può avvenire in altra posizione all'interno dell'area, dietro presentazione di un progetto di opera pubblica che preveda la demolizione delle costruzioni e dimostri la compatibilità urbanistico/ambientale delle nuove costruzioni proposte.
  12. Nelle aree VA di progetto è ammessa la predisposizione di infrastrutture utili ad accogliere gli spettacoli viaggianti.



Per quanto riguarda il regime vincolistico, con riferimento alla Tavola b6) Beni Architettonici e Beni Paesaggistici (art. 136 D. Lgs. 42/2004) del Regolamento Urbanistico, l'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Fascia costiera". Inoltre, con riferimento alla Tavola b7) Beni Paesaggistici (art. 142, D. Lgs. 42/2004) del Regolamento urbanistico, l'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Litorale sabbioso Apuano Versiliense".



Figura 5 – Estratto da RU - Tavola b6) Beni Architettonici e Beni Paesaggistici (art. 136 D. Lgs. 42/2004)



Lettera a) - I territori costieri:

- 1. Litorale sabbioso Apuano-Versiliese

*Figura 6 – Estratto da RU - Tavola b7) Beni Paesaggistici (art. 142 D. Lgs. 42/2004)*

Infine, dall'analisi della tavola "Individuazione aree preordinate all'esproprio" si evince che l'area interessata dalla presente variante non ricade attualmente né tra le proprietà pubbliche del Comune di Viareggio né tra le aree sottoposte ad esproprio.



Figura 7 – Estratto da RU - Tavola "Individuazione aree preordinate all'esproprio"

Tale fattispecie, come citato in premessa, rende necessario il ricorso a variante urbanistica finalizzata non tanto ad una modifica della destinazione d'uso dell'area, quanto all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio secondo quanto indicato dall'art. 10, c. 2, del D.P.R. n. 327/2001, ai fini dell'acquisizione dell'area per la realizzazione del progetto.

### 3 Descrizione dell'intervento in progetto

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 68 del 24/10/2022 è stato approvato in linea tecnica il "Progetto definitivo di riqualificazione dell'area a verde attrezzato prospiciente Viale Carducci denominata Ex Casa del Fascio". Il Progetto prevede la realizzazione di un'area verde, in attuazione di quanto previsto dal R.U. relativamente alla destinazione d'uso dell'area, caratterizzata da ampie superfici a prato, con la messa a dimora di alberature autoctone di prima e terza grandezza ed una siepe perimetrale con essenze tipiche della macchina mediterranea; l'area sarà inoltre dotata di un nuovo impianto di irrigazione.

Come riportato nella Relazione Tecnica allegata alla Delibera C.C. n. 68/2022 sopra citata: *"Un percorso principale con andamento sinuoso, segnato lungo il suo perimetro dalle alberature di nuovo impianto, creerà una divisione illusoria del parco in due parti e lo attraverserà in tutta la sua estensione collegando Via XX Settembre con Via G. D'Annunzio."*

*Il percorso sarà realizzato con una pavimentazione in conglomerato bituminoso colorato costituito con inerti di origine calcarea, confezionato con bitume e pigmento colorante.*

*Si prevede in progetto la realizzazione di un'area ludica per i più piccoli, una adeguata pavimentazione antitrauma si stenderà su tutta l'area giochi.*

*Sono previste soluzioni di arredo urbano per la sosta così da poter creare zone di relax all'interno dell'area verde, nuovi cestini porta rifiuti e nuove rastrelliere per le biciclette. Lungo il perimetro del parco verrà installata una recinzione perimetrale e sarà installato un impianto di illuminazione a LED".*

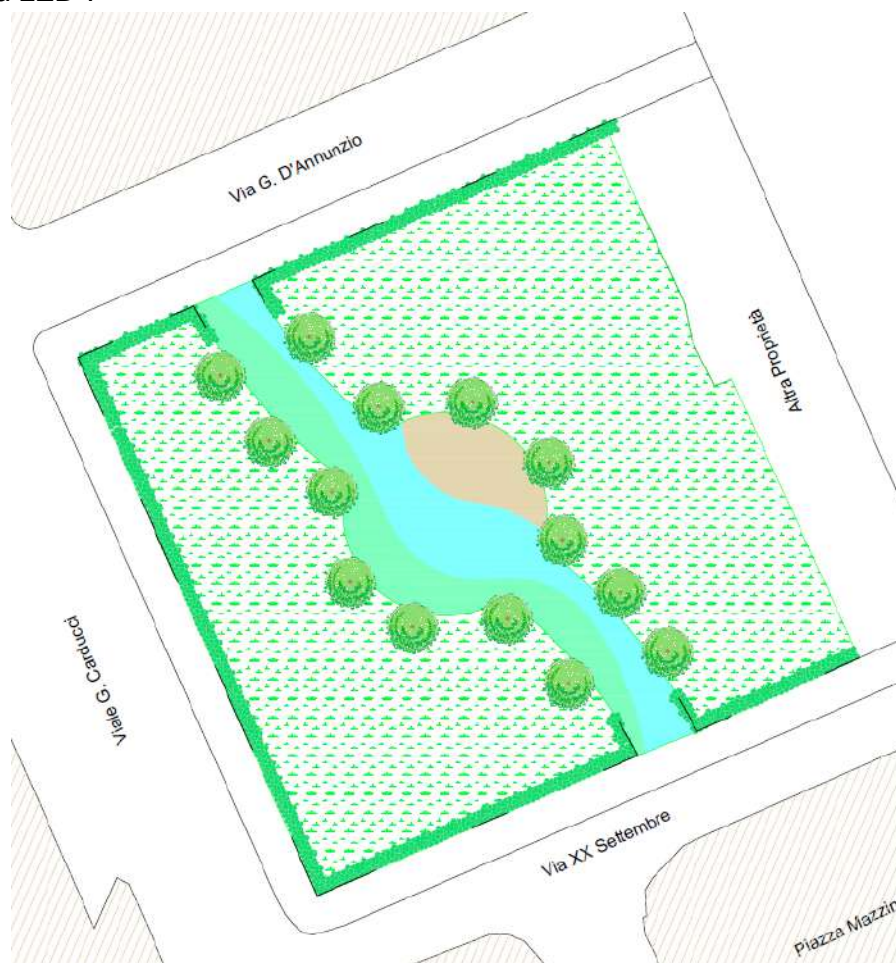


Figura 8 – Estratto da "Planimetria generale stato di progetto" allegata alla D.C.C. n. 68/2022

## 4 Oggetto della Variante semplificata

Come già evidenziato nei precedenti capitoli, l'area interessata dalla variante per la realizzazione del progetto di riqualificazione sopra descritto, che permette di mettere in atto le previsioni del Regolamento Urbanistico vigente relativamente alla destinazione d'uso di Verde Attrezzato, attualmente non è ricompresa all'interno delle aree sottoposte ad esproprio. La presente Variante semplificata si è dunque resa necessaria per integrare puntualmente l'elaborato di R.U. "Individuazione aree preordinate all'esproprio", mediante:

- l'inserimento della retinatura "Aree sottoposte ad esproprio", di colore rosso, all'interno del perimetro dell'area interessata dal progetto;
- l'inserimento di un riquadro "D" che, in analogia a quanto già fatto mediante la rappresentazione dei quadri A, B e C all'interno della tavola, individui la porzione di territorio comunale all'interno della quale sia compresa la nuova area sottoposta ad esproprio.

Di seguito si riportano alcuni estratti della tavola citata, sia allo stato attuale sia allo stato di proposta di variante. L'elaborato grafico di proposta di variante è riportato in Allegato 3.



Figura 9 – Estratto da RU - Tavola "Individuazione aree preordinate all'esproprio" – stato attuale (Allegato 2)

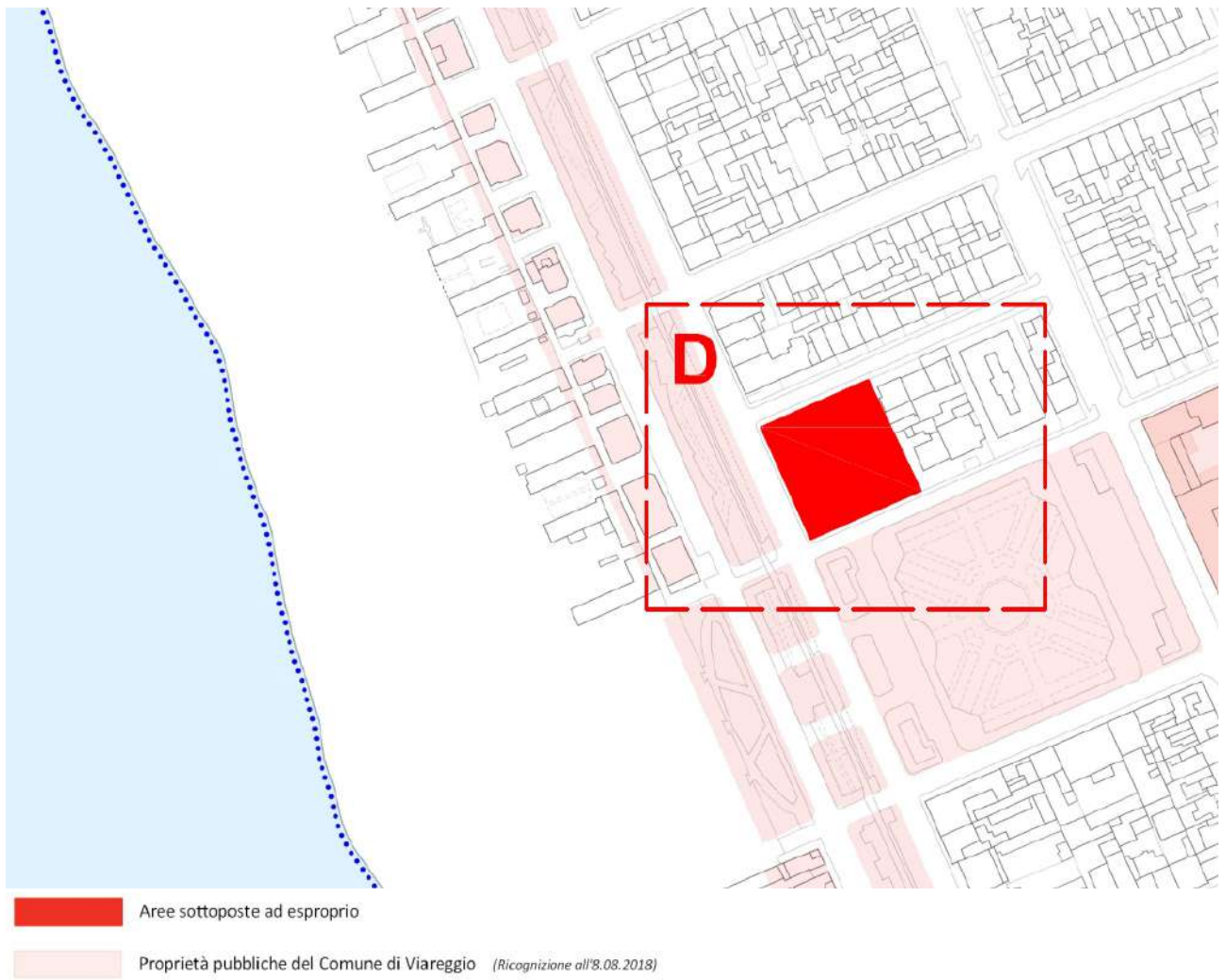


Figura 10 – Estratto da RU - Tavola “Individuazione aree preordinate all’esproprio” – stato proposta di variante (Allegato 3)

## 5 Verifica di conformità alla disciplina del PIT/PPR

Ai fini dello svolgimento della Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del PIT-PPR, così come indicato all'art. 4, c. 2, dell'Accordo ai sensi dell'art.31, c. 1, della L.R. n. 65/2014 tra MiBACT e Regione Toscana, nel presente paragrafo si procederà alla verifica della conformità della variante in oggetto alla disciplina statutaria del PIT-PPR.

L'area oggetto di variante urbanistica è interessata da 2 distinti livelli di tutela ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

Un primo livello di tutela è rappresentato dai vincoli di cui all'art. 136 del Codice, "Immobili e aree di notevole interesse pubblico". L'area è ricompresa entro il perimetro del seguente decreto:

- la fascia costiera sita nel Comune di Viareggio, Gazzetta Ufficiale n. 42 del 19 febbraio 1960, codice regionale 9046242.

Un secondo livello di tutela è quello delle aree tutelate *ex lege* di cui all'art. 142 del Codice:

- lettera a) "Territori costieri". E' una fascia che corrisponde ai 300 metri dalla linea di costa ed è divisa in due ambiti distinti, il Litorale sabbioso Apuano Versiliese fino alla darsena di Viareggio e il Litorale sabbioso dell'Arno e del Serchio più a sud.

Al fine di valutare la compatibilità dalla variante con la disciplina del PIT-PPR, è possibile costruire una matrice che valuti sinteticamente il perseguimento degli obiettivi previsti, l'attuazione delle direttive e il rispetto delle prescrizioni e delle prescrizioni d'uso del PIT-PPR. La matrice, che valuta separatamente il vincolo disposto dall'art. 136 e quello dell'art. 142 del Codice, è costruita considerando i soli aspetti pertinenti all'area di intervento e alle azioni di progetto. In Allegato 1 alla presente relazione sono riportati gli elaborati del PIT-PPR utilizzati per l'elaborazione della matrice.

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

***D.M. 15/12/1959 – G.U. 42 del 1960, codice regionale 9046242 - Fascia costiera***

#### **Elaborato 3B, sez. 4 del PIT-PPR**

<b>Obiettivo, direttiva, prescrizione</b>	<b>Verifica</b>
<i>Obiettivo 2.a.5.</i> Mantenere e rafforzare le connessioni naturali attraverso la conservazione delle aree agricole, delle aree residuali e degli spazi liberi che permangono nel tessuto edificato.	Il progetto per cui si è resa necessaria la variante si pone come obiettivo quello di riqualificare un'area a verde attrezzato. L'obiettivo previsto dal PIT-PPR è pertanto perseguito.
<i>Direttiva 2.b.7:</i> Definire strategie, misure e regole/discipline volte a: <ul style="list-style-type: none"><li>• assicurare il mantenimento e la conservazione delle relittuali aree agricole, boschetti ed aree umide, quale filtro tra gli insediamenti quasi continui della fascia costiera;</li><li>• assicurare il mantenimento delle aree libere e a verde che qualificano il tessuto urbano storico conservandone i caratteri tradizionali, la consistenza e la</li></ul>	Gli interventi previsti riguardano la riqualificazione di un'area a verde attualmente in stato di abbandono, con l'utilizzo di alberi e piantumazioni autoctone. La direttiva del PIT-PPR è pertanto attuata.

Obiettivo, direttiva, prescrizione	Verifica
<p>qualità urbana, nonché quelle rurali situate a margine dell'edificato storico in stretta relazione funzionale e percettiva con lo stesso;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• tutelare/riqualificare i corridoi ecologici ancora esistenti e gli elementi del paesaggio agrario e forestale in grado di impedire la saldatura dell'urbanizzato (varchi ecologici);</li> <li>• mantenere gli alberi in filare ai bordi della viabilità salvaguardando la tipicità delle specie sulle singole strade.</li> </ul>	
<p><i>Direttiva 3.b.2:</i> Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• [...]</li> <li>• 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;</li> <li>• [...]</li> <li>• 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;</li> <li>• [...]</li> </ul>	<p>Gli interventi previsti non alterano la sequenza di vuoti e pieni caratterizzanti lo skyline costiero; inoltre, gli stessi sono finalizzati a riqualificare l'area verde esistente, migliorando la qualità dell'area. La direttiva del PIT-PPR è pertanto attuata.</p>
<p><i>Prescrizione 3.c.3:</i> Non sono ammesse alterazioni della flora esistente e consolidata storicamente</p>	<p>Saranno messe a dimora alberature autoctone ed una siepe perimetrale con essenze tipiche della macchia mediterranea. La prescrizione del PIT-PPR è rispettata.</p>



**Beni paesaggistici ex art. 142 D. Lgs. n. 42/2004 – Aree tutelate ex lege**

**Lettera a): i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mar**

**Elaborato 8B – Allegato C Schede dei sistemi costieri (1. Sistema Versilia) del PIT – PPR**

<b>Obiettivo, direttiva, prescrizione</b>	<b>Verifica</b>
<p><i>Direttive 3.2 lett. e:</i> 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.</p>	<p>Gli interventi previsti prevedono l'utilizzo di specie arboree autoctone, l'inserimento di un percorso specifico per l'attraversamento dell'area a verde e l'utilizzo di illuminazione a LED per contenere il consumo energetico ed il fenomeno di inquinamento luminoso. La direttiva del PIT-PPR è pertanto rispettata.</p>
<p><i>Direttive 3.2 lett. o:</i> Individuare, mantenere ed incentivare il recupero degli spazi aperti residui, 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>	<p>Il progetto di riqualificazione prevede il mantenimento ed il miglioramento dello spazio aperto. La direttiva del PIT-PPR è pertanto rispettata.</p>
<p><i>Prescrizione 3.3 lett. n:</i> 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.</p>	<p>L'intervento prevede l'installazione di un impianto di illuminazione a LED per contenere il consumo energetico e il fenomeno dell'inquinamento luminoso. La prescrizione del PIT-PPR è rispettata.</p>

## 6 Partecipazione

Per quanto attiene alla variante urbanistica, ai sensi dell'art. 36 della L.R. n. 65/2014, si è provveduto ad informare la cittadinanza dell'adozione della variante in oggetto, avvenuta con Delibera di Consiglio Comunale n. 68 del 24/10/2022, della quale ne è stata data comunicazione con pubblicazione sul B.U.R.T. n. 45 del 09/11/2022, mediante avviso pubblicato sul sito istituzionale, in particolare sulla pagina web del Garante dell'Informazione e della Partecipazione.

Relativamente alla procedura di esproprio, saranno seguite le procedure previste dal D.P.R. n. 327/2001 relativamente alle attività di informazione.

## 7 Conclusioni

La presente *Variante semplificata al Regolamento Urbanistico per la realizzazione del progetto di riqualificazione dell'area a verde attrezzato denominata "ex Casa del Fascio"* è stata predisposta per permettere l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio (art. 10, c.2, del D.P.R. n. 327/2001 Testo Unico Espropri) su di un'area attualmente non sottoposta ad esproprio al fine di realizzare un'opera di pubblica utilità, così come dichiarato nella Delibera di Consiglio Comunale n. 68 del 24/10/2022, consistente nella riqualificazione di un'area a verde attrezzato attualmente in stato di disuso.

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

Dal momento che la variante in oggetto rientra tra quelle indicate all'art. 4, c.2, dell'Accordo tra MiBACT e Regione Toscana secondo l'art. 31, c.1, della L.R. n. 65/2014, ossia "*varianti agli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica già conformati che interessino Beni paesaggistici, non ascrivibili alla categoria di variante generale ai sensi della L.R. n. 65/2014*", la stessa deve essere sottoposta alla conferenza paesaggistica ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del PIT-PPR. Pertanto, all'interno della presente relazione, è stato predisposto uno specifico paragrafo riguardante la verifica di conformità, sintetizzata in forma matriciale, della variante agli obiettivi, direttive e prescrizioni del PIT-PPR specificatamente previsti per i vincoli paesaggistici all'interno dei quali ricade l'area interessata dal progetto.

## **8 Allegati**

### **Allegato 1: Schede di vincolo**

- PIT-PPR, Elaborato 3B, sezione 4: *Elementi identificativi, identificazione dei valori e valutazione della loro permanenza-trasformazione, disciplina d'uso articolata in Indirizzi, Direttive e Prescrizioni d'uso (Lucca – Massa – Carrara)*
- PIT-PPR, Elaborato 8B, Allegato C: *"N. 11 Schede dei sistemi costieri e cartografie in scala 1:50.000 relative al "Sistema costiero e aree protette" e al "Sistema costiero e vincoli di cui all'art. 136 del Codice: Schede dei sistemi costieri (1. sistema Versilia)"*

**Allegato 2: Estratto da elaborato del RU "Individuazione aree preordinate all'esproprio" – Stato attuale (scala 1:2000)**

**Allegato 3: Estratto da elaborato del RU "Individuazione aree preordinate all'esproprio" – Stato proposta di Variante (scala 1:2000)**



Regione Toscana

**sezione 4**

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



Ministero  
 dei beni e delle  
 attività culturali  
 e del turismo

**A) ELEMENTI IDENTIFICATIVI**

Codice regionale	Codice ministeriale	Ricognizione delimitazione rappresentazione	D.M. – G.U.	Provincia	Comune/i	Superficie (ha)	Ambiti di Paesaggio	Tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04			
								a	b	c	d
9046242	90370	9046242_ID	D.M. 15/12/1959 G.U. 42 del 1960	LU	Viareggio	1458,31	2 Versilia e Costa Apuana	a	b	c	d
<b>denominazione</b>		Fascia costiera sita nel comune di Viareggio.									
<b>motivazione</b>		[...] la fascia costiera predetta forma un quadro panoramico di cospicuo interesse (motivazione tratta dal precedente D.M. 29/01/1952 G.U. 44 del 20/02/1952).									

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

Strutture del paesaggio e relative componenti	Elementi di valore		Valutazione della permanenza dei valori	
	evidenziati nella descrizione del vincolo	descritti dal piano	dinamiche di trasformazione / elementi di rischio / criticità	
<b>Struttura idrogeomorfologica</b>				
Geomorfologia	<i>Il provvedimento non riconosce esplicitamente elementi di valore da ricondurre a tale struttura</i>	Fascia costiera dunale e retro dunale pianeggiante con profondo arenile sabbioso. Alle spalle del sistema di dune attuale affiorano sedimenti palustri e torbosi a testimonianza di sistema di stagni retrodunali attualmente solo in parte conservati (Lago di Massaciuccoli).	Ingressione salina lungo il canale Burlamacca. Rischio di interrimento del lago di Massaciuccoli ad opera di apporto di sedimenti dai comparti agricoli e naturale deposizione di materiale organico. Rischio di inquinamento da nitrati dovuti soprattutto agli scarichi civili. Alto indice di impermeabilizzazione in corrispondenza dei centri di Viareggio e Torre del Lago.	
Idrografia naturale		La pianura alle spalle dell'abitato di Viareggio è dominata dal bacino imbrifero del Massaciuccoli, caratterizzato da uno spartiacque di forma trapezoidale.		
Idrografia artificiale		Nell'area è presente una complessa rete dei canali artificiali utilizzati in passato per le attività di bonifica che costituiscono, ancora oggi, elementi regolatori del sistema idro-morfologico. Tra questi il canale della Burlamacca riveste un importante ruolo di connessione tra le acque del lago di Massaciuccoli ed il mare.		
<b>Struttura eco sistemica/ambientale</b>				
Componenti naturalistiche	<i>Il provvedimento non riconosce esplicitamente elementi di valore da ricondurre a tale struttura</i>	Vasti nuclei forestali costieri (ex tenute) con Pineta di Levante e Pineta di Ponente, caratterizzate da pinete costiere e da importanti boschi planiziani (Macchia Lucchese). Ampie fasce dunali e retrodunali ben conservate e di elevato valore naturalistico e paesaggistico. Presenza di aree umide retrodunali e porzione dello specchio d'acqua del Lago di Massaciuccoli con habitat e specie lacustri ed igrofile. Aree agricole di pianura alluvionale.	Alcune porzioni della costa presso Viareggio (esternamente al Parco) e Marina di Torre del Lago (internamente al Parco), ospitano strutture turistiche estive, fisse e/o mobili, che in parte alterano tali porzioni di ambienti dunali. La presenza di insediamenti turistici a ridosso della fascia costiera induce pressioni sul sistema dunale, sentieramento diffuso e alterazione del fronte. Le maggiori criticità per la porzione interna al Lago di Massaciuccoli sono legate all'inquinamento delle acque, fenomeni di eutrofizzazione e presenza di specie aliene. 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. Elevata urbanizzazione a Torre del Lago con effetto barriera tra la porzione costiera ed il Lago di Massaciuccoli.	
Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree Protette, Siti Natura 2000)		SIR 24 SIC/ZPS Macchia Lucchese: area forestale costiera con pinete e boschi planiziani su dune fossili, reticolo idrografico, lame umide nelle depressioni interdunali.		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.
		SIR 61 SIC/ZPS Dune litoranee di Torre del Lago: in gran parte costa sabbiosa, con ampia fascia dunale e ambienti umidi retrodunali.  SIR 25 SIC/ZPS lago e padule di Massaciuccoli: in piccola parte sistema costituito dagli ambienti lacuali del lago di Massaciuccoli e dalle aree umide dell'ex padule.		
<b>Struttura antropica</b>				
<p style="text-align: center;">□</p> <p style="text-align: right;">2</p>				

Insedimenti storici	<i>Il provvedimento non riconosce esplicitamente elementi di valore da ricondurre a tale struttura</i>	L'edificato assume le forme dell'urbanizzazione compatta e continua, organizzata su una maglia di strade ortogonale alla linea di costa, su cui si è sviluppato un tessuto pressoché omogeneo di villini e bassi condomini. E' presente un tessuto di interesse storico e architettonico formatosi a partire dal XVI secolo. Gli edifici databili ai primi anni '20 del Novecento costituiscono interessanti esempi di architettura Liberty e, nell'insieme, costituiscono un elemento identitario straordinario, sia a livello cittadino che nazionale, che si configura come una "Esposizione Universale", coniugando istanze tipologiche internazionali con i caratteri del tardo Liberty e il Decò. Di rilevante interesse sono anche alcune lottizzazioni risalenti agli anni '50 e '60 di valore tipologico. Permanenza della Villa Borbone (edificato rurale di interesse tipologico), del Mausoleo e del viale dei Tigli, testimonianza della Reggia Borbonica di inizio 800.	L'insediamento, longitudinalmente ordinato rispetto alla linea di costa e sviluppato su una maglia viaria ortogonale, si connette senza soluzione di continuità fino al porto di Carrara. Il notevole sviluppo urbano, iniziato a partire dagli anni '60, ha determinato la formazione di numerosi nuovi quartieri e la saturazione progressiva di alcuni comparti; tra i quali i comparti industriali (cantieristica) nell'area portuale. All'interno dell'area di vincolo, parte del tessuto di interesse storico, architettonico e tipologico riconosciuto, necessita di opere di restauro e manutenzione. Lo sviluppo di coltivazioni orto-floro-vivaistiche determina un notevole consumo della risorsa idrica e una potenziale contaminazione delle acque di falda. Il progressivo consumo del suolo derivato dal proliferare di manufatti considerati liberamente eseguibili, quali le serre, crea un effetto di grave disordine e di interferenza con il paesaggio.
Insedimenti contemporanei			
Viabilità storica		Viabilità lungo mare a cui si aggancia il sistema viario interno. Gli assi stradali convergono in direzione ortogonale verso la passeggiata del lungomare che si caratterizza per la presenza di strutture ricettive e tipiche residenze viareggine in stile Liberty, oltre a stabilimenti balneari e attrezzature per lo svago e il tempo libero.	
Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture		Porto turistico e sistema di approdi lungo il canale Burlamacca.	
Paesaggio agrario			
<b>Elementi della percezione</b>			
Visuali panoramiche 'da' e 'verso', percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere	Quadro panoramico di cospicuo interesse.		Permanenza del valore dei quadri panoramici, arricchiti dalla varietà: costa, lago e sistema montuoso. Valore del profilo dello skyline costiero, verso l'entroterra.
Strade di valore paesaggistico		Passeggiata lungomare di valore storico identitario.	

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
<p><b>1 - Struttura idrogeomorfologica</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Geomorfologia</li> <li>- Idrografia naturale</li> <li>- Idrografia artificiale</li> </ul>	<p>1.a.1. Tutelare e conservare l'arenile.</p>	<p>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.</p>	<p>1.c.1. Non sono ammessi interventi suscettibili di innescare o aumentare fenomeni di erosione della costa.</p>
<p><b>2 - Struttura eco sistemica/ambientale</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Componenti naturalistiche</li> <li>- Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree Protette e Siti di Natura 2000)</li> </ul>	<p>2.a.1. Conservare le aree di rilevante pregio ambientale proprie del Lago di Massaciucoli e del sistema delle aree umide ad esso strettamente connesso, la rete dei fossi e canali, quali Burlamacca e Parabola, e il relativo sistema vegetazionale.</p>	<p>Gli enti, i soggetti pubblici nei piani di settore, negli strumenti della pianificazione e negli atti del governo del territorio, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>2.b.1. Riconoscere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le porzioni residue di vegetazione ripariale autoctona;</li> <li>- gli ambienti fluviali maggiormente artificializzati e degradati.</li> </ul> <p>2.b.2. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- favorire la rinaturalizzazione ed evitare la manomissione o la riduzione della vegetazione ripariale, sostenendo interventi di manutenzione e recupero ambientale e paesaggistico;</li> <li>- garantire una gestione idraulica compatibile con la conservazione delle formazioni ripariali e con la tutela degli ecosistemi fluviali;</li> <li>- evitare interventi che comportino aumento dell'impermeabilità dei suoli nelle aree di pertinenza fluviale;</li> <li>- mettere in atto interventi di riqualificazione e risanamento ambientale e paesaggistico del Lago di Massaciucoli e delle aree umide ad esso connesse, con particolare riferimento al controllo delle specie aliene.</li> </ul>	<p>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.</p> <p>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 Massaciucoli.</p>
	<p>2.a.2. Conservare il vasto sistema dunale e retrodunale e le relazioni che esso mantiene con l'arenile.</p>	<p>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:</p> <p>2.b.3. Riconoscere i sistemi dunali e retrodunali e la presenza di porzioni residue del sistema dunale.</p> <p>2.b.4. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tutelare in modo integrale la varietà di specie vegetali che caratterizza i sistemi dunali e retrodunali;</li> <li>- garantire la conservazione della fasce dunali attraverso modalità di fruizione che limitino l'impatto;</li> <li>- mantenere e consolidare il fronte duna verso il mare;</li> <li>- stabilire criteri per la corretta realizzazione degli interventi e delle opere di protezione e consolidamento.</li> </ul>	<p>2.c.3. Non sono ammessi interventi che possono interferire egativamente con la tutela del sistema delle dune, della vegetazione dunale, con particolare riferimento all'apertura di nuovi percorsi nella duna e alla realizzazione di strutture per la balneazione e/o il tempo libero.</p>
	<p>2.a.3. Conservare le pinete litoranee di Levante e di Ponente ed i complessivi boschi della Macchia Lucchese.</p> <p>2.a.4. Conservare il valore testimoniale dei relitti della pineta costiera,</p>	<p>2.b.5. 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</p>	<p>2.c.4. Non sono ammessi interventi che possano compromettere l'integrità delle pinete e boschi costieri, nonché dei relitti di pineta ancora presenti all'interno del tessuto edilizio.</p>

<p>rappresentati dalle aree verdi della porzione settentrionale, che assicurano l'interruzione della continuità edilizia.</p>	<p>strategie, misure e regole /discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- programmare una gestione delle pinete litoranee di Levante e di Ponente finalizzata alla conservazione degli eco-sistemi forestali, delle emergenze vegetali e alla difesa da cause avverse che potrebbero ridurre il valore naturalistico ed estetico-percettivo;</li> <li>- redigere piani di gestione e manutenzione delle pinete presenti all'interno del tessuto edilizio al fine di assicurarne una corretta manutenzione;</li> <li>- all'interno delle pinete litoranee storiche:</li> <li>- evitare la realizzazione di strutture in muratura anche prefabbricata nonché l'utilizzo di materiali cementati di qualsiasi genere;</li> <li>- nella realizzazione di eventuali manufatti, prevedere l'utilizzo di 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 alla rete di urbanizzazione principale solo con opere ed impianti a carattere provvisorio.</li> </ul>	<p>2.c.5 Sono da escludere tutti gli interventi che possono interferire con la tutela della pineta 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.5. Mantenere e rafforzare le connessioni naturali, attraverso la conservazione delle aree agricole, delle aree residuali e degli spazi liberi che permangono nel tessuto edificato.</p>	<p>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:</p> <p>2.b.6. Individuare e riconoscere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le residuali aree di territorio agricolo che contribuiscono ad assicurare le continuità biotiche.</li> <li>- le aree verdi, presenti all'interno dell'insediamento e ai margini dello stesso;</li> <li>- i corridoi ecologici ancora esistenti e gli elementi del paesaggio agrario e forestale in grado di impedire la saldatura dell'urbanizzato (varchi ecologici).</li> </ul> <p>2.b.7. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- assicurare il mantenimento e la conservazione delle relittuali aree agricole, boschetti ed aree umide, quale filtro tra gli insediamenti quasi continui della fascia costiera;</li> <li>- assicurare il mantenimento delle aree libere e a verde che qualificano il tessuto urbano storico conservandone i caratteri tradizionali, la consistenza e la qualità urbana, nonché quelle rurali situate a margine dell'edificato storico in stretta relazione funzionale e percettiva con lo stesso.</li> <li>- tutelare/riqualificare i corridoi ecologici ancora esistenti e gli elementi del paesaggio agrario e forestale in grado di impedire la saldatura dell'urbanizzato (varchi ecologici);</li> <li>- mantenere gli alberi in filare ai bordi della viabilità salvaguardando la tipicità delle specie sulle singole strade.</li> </ul>	
<p>2.a.6. Conservare i valori naturalistici ed i caratteri costitutivi dei: SIR 24 SIC/ZPS Macchia Lucchese; SIR 61 SIC/ZPS Dune litoranee di Torre del Lago; SIR 25 SIC/ZPS lago e padule di Massaciuccoli; Parco Regionale di Rossore-Migliarino-Massaciuccoli.</p>	<p>2.b.8. 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, ad assicurare l'applicazione delle specifiche norme in materia definite per i SIR/SIC/ZPS 24 e 61 e la tutela delle aree incluse nel Parco Regionale di Rossore-Migliarino-Massaciuccoli.</p>	<p>2.c.5. Non sono ammessi interventi in contrasto con le misure di conservazione di cui alla specifica normativa in materia.</p>



<p><b>3 - Struttura antropica</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Insempiamenti storici</li> <li>- Insempiamenti contemporanei</li> <li>- Viabilità storica</li> <li>- Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture</li> <li>- Paesaggio agrario</li> </ul>	<p>3.a.1. Conservare la leggibilità e riconoscibilità dell'impianto storico 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.</p> <p>3.a.2. Conservare i manufatti che caratterizzano il tessuto storico degli stabilimenti balneari, mantenendone le tipicità di impianto che caratterizzano la Versilia.</p> <p>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.</p>	<p>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:</p> <p>3.b.1. Riconoscere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> <li>- gli elementi fisici che definiscono la struttura della passeggiata di Viareggio;</li> <li>- il tessuto storico degli stabilimenti balneari.</li> </ul> <p>3.b.2. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- orientare gli interventi di trasformazione e manutenzione del patrimonio edilizio verso la conservazione dei caratteri morfologici, architettonici, cromatici e tipologici storici dell'insediamento costiero;</li> <li>- 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;</li> <li>- conservare, recuperare e valorizzare il tessuto storico degli stabilimenti balneari, nel rispetto dei caratteri stilistici, formali e costruttivi,</li> <li>- assicurare la compatibilità tra tipi edilizi del patrimonio insediativo e forme del riuso;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- recuperare gli immobili di valore storico, architettonico e tipologico in stato di degrado.</li> </ul>	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico di impianto, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di valore storico ed identitario degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con il contesto;</li> <li>- 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;</li> <li>- sia garantita la conservazione e la riqualificazione delle aree a verde (aree a contatto con le pinete) a margine dell'insediamento, mantenendone i caratteri e le qualità distintive (arredi, corredi vegetazionali, pavimentazioni, percorsi);</li> <li>- siano conservati i valori identitari dello skyline dell'insediamento costiero;</li> <li>- i progetti delle nuove aree di sosta e parcheggio ad uso pubblico, elaborati sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, siano compatibili e coerenti con i valori espressi dall'area di vincolo, e non comportino l'aumento di superficie impermeabile, se non interrati.</li> </ul> <p>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.</p> <p>3.c.3. Non sono ammesse alterazioni della flora esistente e consolidata storicamente.</p>
---	---	--	--

<p>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.</p>	<p>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:</p> <p>3.b.3. Riconoscere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- i margini dell'insediamento, nonché i caratteri paesaggistici, anche sulla base delle indicazioni del Piano, quali limite percepibile dell'area urbana rispetto al territorio contermino;</li> <li>- i con visivi che si aprono da e verso l'insediamento costiero, i rilievi apuani, le pinete, la costa e il mare;</li> <li>- le regole generative dell'insediamento, nonché quelli espressivi dell'identità dei luoghi;</li> <li>- e 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.</li> </ul> <p>3.b.4. Definire strategie, misure e regole / discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- garantire la conservazione e qualificazione dei margini urbani consolidati;</li> <li>- 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;</li> <li>- limitare i processi di urbanizzazione incentivando interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;</li> <li>- 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;</li> <li>- assicurare la qualità progettuale degli interventi edilizi, siano essi inerenti a restauro dell'edilizia esistente o a trasformazioni/inserimenti con linguaggi architettonici contemporanei che interpretino i caratteri paesaggistici del contesto, con particolare attenzione: <ul style="list-style-type: none"> <li>- al corretto dimensionamento dell'intervento in rapporto alla consistenza degli insediamenti storici e tradizionali;</li> <li>- alla qualità del disegno d'insieme del nuovo intervento in rapporto alla tradizionale tipologia dell'edificato storico;</li> <li>- all'armonioso rapporto verde-costruito ed alla contestuale integrazione del progetto delle aree verdi e delle finiture pertinentziali con il progetto architettonico;</li> </ul> </li> <li>- 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;</li> <li>- evitare lo sfrangiamento del tessuto urbano attraverso il recupero della forma compiuta dei fronti urbani e non erodere la maglia rurale del territorio aperto posto a margine dell'insediamento;</li> <li>- programmare gli spazi di sosta e di parcheggio in modo da non compromettere la continuità dei percorsi o ridurre le dotazioni vegetazionali presenti all'interno e a margine dell'insediamento costiero.</li> </ul>	<p>3.c.4. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria (la struttura del lungomare versiliese ed i rapporti tra i suoi elementi costitutivi), dei tessuti, edifici ed i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;</li> <li>- 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;</li> <li>- siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali sul paesaggio;</li> <li>- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;</li> <li>- sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;</li> <li>- sia garantita l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità.</li> </ul> <p>3.c.5. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.</p>
---	--	---

<p>3.a.5. Conservare il patrimonio edilizio di matrice storica, costituito dalle ville (Villa Borbone), palazzi, chiese, edifici specialistici, al fine di salvaguardarne l'integrità storico-culturale, la percezione visiva e la valenza identitaria.</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.5. Riconoscere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- i caratteri morfologici, tipologici, architettonici che contraddistinguono il patrimonio edilizio di valore storico-paesaggistico, compresi i relativi parchi e giardini storici;</li> <li>- gli ambiti di pertinenza paesaggistica (intorno territoriale), da intendersi quali aree fortemente interrelate al bene medesimo sul piano morfologico, percettivo e storico-funzionale;</li> <li>- il sistema delle relazioni (gerarchiche, funzionali, percettive) tra il patrimonio edilizio di matrice storica e il paesaggio.</li> </ul> <p>3.b.6. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- conservare i caratteri morfologici, tipologici, architettonici del patrimonio edilizio di valore storico-paesaggistico e orientare le trasformazioni, compresa la manutenzione, verso la conservazione dei caratteri storici;</li> <li>- assicurare la compatibilità tra destinazioni d'uso e i caratteri tipologici degli edifici e delle aree di pertinenza;</li> <li>- 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.</li> </ul>	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> <li>- in presenza di parchi, di giardini storici, o di sistemazioni delle aree pertinenziali originarie o comunque storicizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nelle finiture superficiali, dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini);</li> <li>- in presenza di un reseed originario o comunque storicizzato, il mantenimento dell'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee conservare i manufatti accessori di valore storico-architettonico.</li> </ul>
<p>3.a.6. Garantire la qualità degli interventi di trasformazione delle aree portuali al fine di assicurare l'integrazione funzionale ed estetico-percettiva con l'insediamento e il mare.</p> <p>3.a.7. Salvaguardare i segni connotativi delle darsene storiche e del sistema degli ormeggi ottocentesco.</p> <p>3.a.8. Salvaguardare il canale Burlamacca quale elemento di valore storico, identitario e testimoniale.</p>	<p>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:</p> <p>3.b.7. Riconoscere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- i caratteri morfologici e connotativi degli elementi che costituiscono le darsene storiche e il sistema degli ormeggi ottocentesco;</li> <li>- le aree a terra e 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.</li> </ul> <p>3.b.8. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- salvaguardare i segni connotativi delle darsene storiche e del sistema degli ormeggi ottocentesco;</li> <li>- garantire che gli interventi di trasformazione non compromettano gli elementi di valore storico, testimoniale, paesaggistico e ambientale presenti e salvaguardino la relazione percettiva tra specchi d'acqua ed elementi monumentali;</li> <li>- gestire le trasformazioni dell'ambito portuale tenendo conto del rapporto con la dimensione dell'insediamento a cui è connesso e dell'eccellenza paesaggistica del contesto;</li> <li>- qualificare e valorizzare gli spazi liberi di interfaccia terra-mare;</li> <li>- garantire la migliore integrazione e qualità paesaggistica tra area portuale e contesto insediativo, in particolare rispetto alla accessibilità e alla dotazione di spazi di servizio all'area portuale contenendo altresì l'impermeabilizzazione dei suoli.</li> </ul>	<p>3.c.7. Non sono ammessi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- interventi che possano alterare la lettura della stratificazione storica del sistema delle darsene,</li> <li>- modifiche che alterino i caratteri delle darsene storiche e la configurazione degli attracchi sul canale Burlamacca nonché del rapporto percettivo fra specchi d'acqua ed elementi monumentali quali la Torre Matilde.</li> </ul>

	3.a.9. Mantenere gli accessi pubblici al mare.	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.	3.c.8. Non sono ammessi interventi che possano impedire o limitare l'accesso al mare.
<b>4 – Elementi della percezione</b> - Visuali panoramiche 'da' e 'verso', percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere - Strade di valore paesaggistico	4.a.1. Mantenere e, ove necessario, recuperare l'integrità delle le visuali panoramiche che si aprono verso le vette apuane, le pinete, la costa e il mare.  4.b.1. Individuare: <ul style="list-style-type: none"> <li>- i tracciati, i principali punti di vista (belvedere) e le visuali panoramiche (fulcri, coni e bacini visivi quali ambiti ad alta intervistibilità) 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;</li> <li>- i punti di belvedere accessibili al pubblico.</li> </ul> 4.b.2. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a: <ul style="list-style-type: none"> <li>- salvaguardare e valorizzare i tracciati ad alta intervistibilità e le visuali panoramiche che si aprono dai punti di belvedere accessibili al pubblico, in particolare dal viale litoraneo e dall'arenile;</li> <li>- mantenere le visuali al mare attraverso cannocchiali visivi dalla Passeggiata;</li> <li>- prevedere opere volte all'attenuazione/integrazione degli effetti negativi sulla percezione dei contesti panoramici indotti da interventi edilizi e/o infrastrutturali;</li> <li>- assicurare l'accessibilità al pubblico ai punti di sosta di interesse panoramico;</li> <li>- pianificare e razionalizzare il passaggio delle infrastrutture tecnologiche (linee elettriche aeree, impianti per la telefonia, sistema di trasmissione radio-televisiva) al fine di minimizzare l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo, anche mediante soluzioni tecnologiche innovative che consentano la riduzione dei dimensionamenti e la rimozione degli elementi obsoleti e privilegiando la condivisione delle strutture di supporto per i vari apparati dei diversi gestori;</li> <li>- contenere l'illuminazione notturna al fine di non compromettere la naturale percezione del paesaggio;</li> <li>- contenere l'illuminazione notturna nelle aree extra-urbane al fine di non compromettere la naturale percezione del paesaggio;</li> <li>- regolare la localizzazione e realizzazione degli impianti per la produzione di energia da fonte rinnovabile, al fine di minimizzare l'impatto visivo degli stessi, e non interferire negativamente con le visuali da e verso gli elementi di valore presenti all'interno dell'area di vincolo;</li> <li>- regolamentare la realizzazione di nuovi depositi a cielo aperto al fine di non introdurre ulteriori elementi di degrado, privilegiandone la localizzazione in aree destinate ad attività produttive e attraverso interventi che prevedano soluzioni progettuali paesaggisticamente integrate;</li> <li>- privilegiare la riqualificazione paesaggistica dei depositi a cielo aperto esistenti, anche attraverso interventi di mitigazione visiva e la loro eventuale delocalizzazione se collocati in aree in stretta relazione visiva con i valori</li> </ul>	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: <ul style="list-style-type: none"> <li>- i tracciati, i principali punti di vista (belvedere) e le visuali panoramiche (fulcri, coni e bacini visivi quali ambiti ad alta intervistibilità) 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;</li> <li>- i punti di belvedere accessibili al pubblico.</li> </ul> 4.b.2. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a: <ul style="list-style-type: none"> <li>- salvaguardare e valorizzare i tracciati ad alta intervistibilità e le visuali panoramiche che si aprono dai punti di belvedere accessibili al pubblico, in particolare dal viale litoraneo e dall'arenile;</li> <li>- mantenere le visuali al mare attraverso cannocchiali visivi dalla Passeggiata;</li> <li>- prevedere opere volte all'attenuazione/integrazione degli effetti negativi sulla percezione dei contesti panoramici indotti da interventi edilizi e/o infrastrutturali;</li> <li>- assicurare l'accessibilità al pubblico ai punti di sosta di interesse panoramico;</li> <li>- pianificare e razionalizzare il passaggio delle infrastrutture tecnologiche (linee elettriche aeree, impianti per la telefonia, sistema di trasmissione radio-televisiva) al fine di minimizzare l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo, anche mediante soluzioni tecnologiche innovative che consentano la riduzione dei dimensionamenti e la rimozione degli elementi obsoleti e privilegiando la condivisione delle strutture di supporto per i vari apparati dei diversi gestori;</li> <li>- contenere l'illuminazione notturna al fine di non compromettere la naturale percezione del paesaggio;</li> <li>- contenere l'illuminazione notturna nelle aree extra-urbane al fine di non compromettere la naturale percezione del paesaggio;</li> <li>- regolare la localizzazione e realizzazione degli impianti per la produzione di energia da fonte rinnovabile, al fine di minimizzare l'impatto visivo degli stessi, e non interferire negativamente con le visuali da e verso gli elementi di valore presenti all'interno dell'area di vincolo;</li> <li>- regolamentare la realizzazione di nuovi depositi a cielo aperto al fine di non introdurre ulteriori elementi di degrado, privilegiandone la localizzazione in aree destinate ad attività produttive e attraverso interventi che prevedano soluzioni progettuali paesaggisticamente integrate;</li> <li>- privilegiare la riqualificazione paesaggistica dei depositi a cielo aperto esistenti, anche attraverso interventi di mitigazione visiva e la loro eventuale delocalizzazione se collocati in aree in stretta relazione visiva con i valori</li> </ul>	3.c.8. Non sono ammessi interventi che possano impedire o limitare l'accesso al mare.  4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che: <ul style="list-style-type: none"> <li>- non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio;</li> <li>- recuperino e riqualifichino le qualità percettive delle visuali verso i contesti di valore paesaggistico, in particolare verso la costa, il mare e la catena apuana;</li> <li>- i progetti relativi agli interventi infrastrutturali ed alle opere connesse garantiscano soluzioni tecnologiche che assicurino la migliore integrazione paesaggistica rispetto agli assetti insediativi ed alla trama consolidata della rete viaria esistente, minimizzando l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo;</li> <li>- le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.</li> </ul> 4.c.2. Non è ammessa: <ul style="list-style-type: none"> <li>- la realizzazione di interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico;</li> <li>- l'introduzione di elementi di cartellonistica pubblicitaria permanente che vadano ad interferire con la lettura della viabilità alterandone la percezione paesaggistica.</li> </ul> 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.

		riconosciuti dalla scheda di vincolo.	
--	--	---------------------------------------	--



Regione Toscana

CATEGORIA

AREE TUTELATE PER LEGGE  
art. 142, comma 1, lettera a), d.lgs. n. 42 del 2004  
*"I territori costieri compresi  
in una fascia della profondità di 300 metri  
dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare"*

PROVINCIA

Massa-Carrara,  
Lucca

COMUNI

Carrara, Massa,  
Montignoso, Forte dei  
Marmi, Pietrasanta,  
Camaione, Viareggio



Ministero  
dei beni e delle  
attività culturali  
e del turismo

## SISTEMA COSTIERO

### 1. Litorale sabbioso Apuano-Versiliese



■ ambito - versilia e costa apuana

## VALORI

Il sistema costiero è limitato a sud dalle strutture portuali di Viareggio e dalle relative infrastrutture e servizi per il diporto, a nord prosegue fino al porto di Carrara, che rappresenta il limite ed l'elemento di discontinuità tra la costa toscana e quella ligure.

Il lungomare, compreso tra Forte dei Marmi e Viareggio - caratterizzato dalla passeggiata a mare dei primi del '900, su cui si affacciano strutture ricettive e tipiche residenze in stile tardo Liberty e Decò - si connette senza soluzione di continuità con il lungomare massese.

L'urbanizzazione è continua, organizzata su una maglia di strade ortogonale su cui si è sviluppato, nel tratto di Viareggio, un tessuto compatto e pressoché omogeneo di villini e bassi condomini. Gli assi stradali convergono in direzione ortogonale verso la passeggiata che assume le forme della promenade francese.

Costituiscono caratteri significativi del sistema costiero:

- l'ampio arenile tra Marina dei Ronchi e Viareggio;
- il relittuale complesso dunale di Forte dei Marmi;
- complessi forestali litoranei residuali: bosco planiziale della Versiliana e nuclei minori;
- relittuali aree umide e reticolo idrografico di collegamento tra la costa e l'entroterra (torreni Carrione, Frigido, Versilia, fosso Fiumetto, ecc.);
- le colonie, costruite negli anni antecedenti alla guerra, nel tratto tra Marina di Carrara e Marina di Massa.

Sono altresì presenti:

- ANPIL dune di Forte dei Marmi;
- Vincoli ai sensi dell'art. 136 del Codice: G.U.: 59-1969, G.U.: 287-1968, G.U.: 211-1952, G.U.:94-1953, G.U.: 185-1985, G.U.: 240-1953, G.U.: 42-1960.

## CRITICITA' E DINAMICHE

- Erosione nel tratto settentrionale del litorale;
- artificializzazione del sistema costiero sabbioso con sostanziale perdita del sistema dunale;
- fronte mare in gran parte edificato e artificializzato, con edilizia residenziale concentrata e diffusa che costituisce una barriera ecologica e visuale;
- le nuove espansioni urbane hanno prodotto tessuti incoerenti, che costituiscono elementi di rottura e compromissione dell'originario sistema insediativo;
- progressiva saturazione edilizia delle aree interstiziali, soprattutto della frangia costiera, con edificato disomogeneo rispetto ai caratteri architettonici e stilistici del contesto;
- disomogeneità architettoniche, formali e costruttive dell'edificato e delle strutture degli stabilimenti balneari. Sul fronte mare convivono strutture ricettive ed infrastrutture portuali, con relativi impianti per lo stoccaggio delle merci di notevole estensione, che emergono dal profilo basso degli insediamenti contermini e creano una barriera fisica che interrompe e limita la continuità funzionale, la fruibilità degli spazi a mare, nonché la visibilità della costa (con particolare riferimento al tratto di Marina di Carrara);
- introduzione di specie vegetali aliene per l'arredo verde degli stabilimenti balneari;
- rischio di incendi e diffusione di fitopatologie nei complessi forestali litoranei;
- artificializzazione del reticolo idrografico minore e della pianura costiera;
- presenza di fenomeni di salinizzazione della falda freatica e risalita delle acque di mare lungo i fossi e canali.



passeggiata di Viareggio  
(foto Saiko - Licenza CC BY-SA)



panorama della costa versiliese (foto B. Baldi)

## DISCIPLINA D'USO

### 3.1 OBIETTIVI

**a** - Tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei peculiari e distintivi assetti figurativi che conformano il paesaggio costiero del litorale Apuano Versiliense, 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 residui 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.

### 3.2 DIRETTIVE

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

**a** - Individuare gli ecosistemi di valore paesaggistico e naturalistico ancora presenti, con particolare riferimento ai residui/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.

**f** - Conservare i boschi della Versiliana e i piccoli o isolati nuclei forestali, per il loro valore paesaggistico, identitario e naturalistico, mediante una gestione selvicolturale idonea e il controllo delle fitopatologie, evitando gli ulteriori processi di artificializzazione.

**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.

**h** - Conservare le testimonianze storico-architettoniche di valore tipologico e testimoniale del sistema delle strutture sociali di tipo ricreativo degli anni Trenta del Novecento (ex colonie), mantenendo l'unitarietà percettiva delle pertinenze e assicurando forme di riuso compatibili e sostenibili con la conservazione dell'impianto.

**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.

### 3.3 PRESCRIZIONI

**a** - Gli interventi di ripristino/riqualificazione morfologica e naturalistica dei sistemi dunali degradati devono essere realizzati utilizzando tecniche di ingegneria naturalistica e, nelle opere di rinverdimento, esclusivamente specie vegetali autoctone ed ecotipi locali.

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

**c** - Non sono ammessi interventi che possano compromettere la conservazione delle formazioni forestali di valore naturalistico e paesaggistico, presenti nella matrice urbanizzata costiera. All'interno di tali formazioni non sono ammessi interventi che possano comportare l'impermeabilizzazione del suolo e l'aumento dei livelli di artificializzazione o alterare l'equilibrio idrogeologico.

**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.

**e** - Non è ammesso l'insediamento di nuove attività produttive industriali, di centri commerciali, di depositi a cielo aperto di materiali di qualunque natura, di impianti per smaltimento dei rifiuti, depurazione di acque reflue, produzione di energia. Sono escluse le aree ricomprese nelle circoscrizioni territoriali portuali esistenti alla data di approvazione del presente piano.

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

- siano realizzate con materiali coerenti con il contesto paesaggistico;
- non comportino:
  - aumento di superficie impermeabile ad eccezione delle aree interne all'edificato ove, nel rispetto delle disposizioni regionali e comunali in materia di contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, è ammesso un incremento di superficie impermeabile del 5% dell'area per la realizzazione di nuove aree di sosta e parcheggio;
  - frammentazione degli habitat e interruzione dei corridoi di connessione ecologica riconosciuti dal Piano;

### 3.1 OBIETTIVI

### 3.2 DIRETTIVE

### 3.3 PRESCRIZIONI

**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 rappresentino 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.

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

**g** - Non è ammessa la realizzazione di nuovi porti e approdi nei tratti di costa sabbiosa, ad esclusione di quanto previsto dal Master plan dei porti per la circoscrizione territoriale portuale di Marina di Carrara.

E' ammessa la riqualificazione e l'adeguamento dei porti e approdi esistenti a condizione che:

- siano privilegiati gli interventi volti al recupero e riuso del patrimonio portuale esistente;

- sia assicurata l'integrazione paesaggistica degli interventi con le specificità dei luoghi, con i caratteri storici, insediativi e ambientali del sistema costiero (con particolare riferimento alle darsene storiche e al sistema degli ormeggi ottocenteschi sul canale Burlamacca), tenendo conto delle relazioni figurative e dimensionali con gli insediamenti a cui sono connessi;

- sia mantenuta l'accessibilità e la fruizione pubblica e la permanenza di funzioni tradizionali di servizio legate all'insediamento portuale favorendo le attività che preservano l'identità dei luoghi e la fruizione pubblica da parte delle comunità locali;

- gli interventi concorrano alla qualità dei waterfront e non impediscano i varchi e le visuali panoramiche verso il mare, che si aprono dai tracciati e dai punti di belvedere, riconosciuti dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, accessibili al pubblico;

- sia garantita la coerenza rispetto alle dinamiche di trasporto dei sedimenti, evitando nuove strutture a mare in grado di provocare fenomeni di erosione costiera;- sia garantita la tutela degli ecosistemi costieri;

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

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

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

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

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

**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.

**n** - 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.

**o** - Sono fatte salve le prescrizioni più vincolanti e restrittive presenti nei piani e regolamenti delle aree protette.





**COMUNE DI VIAREGGIO**  
PIAZZA NIERI E PAOLINI - 55049 VIAREGGIO (LU)

Variante semplificata al Regolamento Urbanistico per la realizzazione  
del progetto di riqualificazione dell'area a verde attrezzato prospiciente  
Viale Carducci denominata Ex Casa del Fascio

**Estratto da elaborato del RU**  
**"Individuazione aree preordinate all'esproprio"**

Stato Attuale

scala 1:2000

**Legenda**



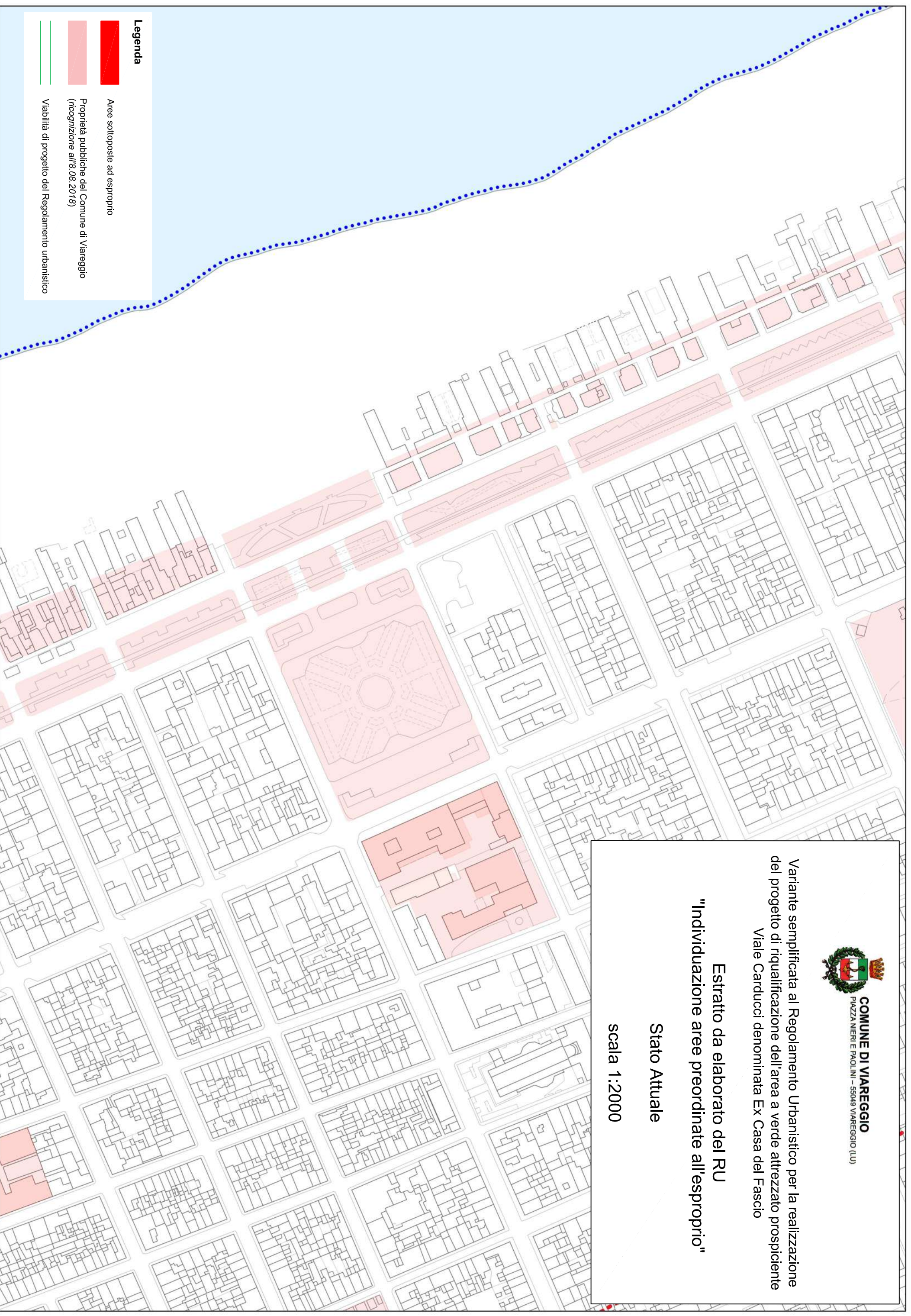
Aree sottoposte ad esproprio



Proprietà pubbliche del Comune di Viareggio  
(ricognizione all'8.08.2018)



Viabilità di progetto del Regolamento urbanistico





**COMUNE DI VIAREGGIO**  
PIAZZA NIERI E PAOLINI - 55049 VIAREGGIO (LU)

Variante semplificata al Regolamento Urbanistico per la realizzazione  
del progetto di riqualificazione dell'area a verde attrezzato prospiciente  
Viale Carducci denominata Ex Casa del Fascio

**Estratto da elaborato del RU**  
**"Individuazione aree preordinate all'esproprio"**

**Stato Proposta di Variante**  
**scala 1:2000**

**Legenda**



Aree sottoposte ad esproprio



Proprietà pubbliche del Comune di Viareggio  
(ricognizione all'8.08.2018)



Viabilità di progetto del Regolamento urbanistico

