



COMUNE DI VIAREGGIO
Provincia di Lucca
Area Sviluppo Sostenibile

RELAZIONE AVVIO DEL PROCEDIMENTO

LUGLIO 2014

SINDACO AVV. LEONARDO BETTI

AREA SVILUPPO SOSTENIBILE

DIRIGENTE ARCH. FRANCO ALLEGRETTI

SERVIZIO PIANIFICAZIONE PROGETTAZIONE

RESPONSABILE ARCH. DAVIDE BERRUGI

FUNZIONARIO ARCH. CRISTIANA BERTUCCELLI

FUNZIONARIO ARCH. SABRINA PETRI

TECNICO P.E. GIANLUCA TOMEI

SERVIZIO AMBIENTE

RESPONSABILE ING. ANTONELLO FACCIOLI

FUNZIONARIO ARCH. CLAUDIA FRUZZA

COMUNE DI VIAREGGIO

REGOLAMENTO URBANISTICO

RELAZIONE DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO (art.15 L.R. 1/2005)

Indice

A. INTRODUZIONE.....	7
Il quadro di riferimento del Piano Strutturale.....	7
Gli obiettivi del Piano Strutturale.....	7
La conferma degli obiettivi costituzionali del territorio in relazione alle nuove sfide urbane.....	8
Le proposte di Regolamento Urbanistico.....	9
Osservazioni al Regolamento Urbanistico adottato.....	9
La necessità di una nuova proposta di Regolamento Urbanistico.....	13
La necessità della Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.).....	13
B. IL REGOLAMENTO URBANISTICO IN RAPPORTO AD ALTRI STRUMENTI TERRITORIALI	15
C. IL QUADRO CONOSCITIVO - AGGIORNAMENTO.....	16
Descrizione degli elaborati.....	16
1. Tavola del netto storico.....	16
2. Tavola delle aree di intervento da R.U. 2011.....	17
3. Tavola delle proprietà pubbliche.....	17
4. Tavola degli interventi di edilizia sociale esistente.....	17
5. Schema della mobilità esistente.....	17
6. Tavola del corridoio ecologico.....	17
7. Tavola delle scuole.....	17
8. Tavola degli ambiti progettuali.....	17
All. A – Tabella degli interventi realizzati dalla data di adozione del P.S.	18
All. B – Andamento demografico	18
All. C – I flussi turistici.....	18
All. D – Vincoli paesaggistici	18
Interventi e pianificazione attuati dal 2004.....	18
C. I CONTENUTI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO.....	20
Le linee guida.....	20
I <i>beni comuni</i> come nuove opportunità.....	22
Limitare il consumo di suolo e combattere la dispersione	25

Mobilità sostenibile	25
Smart city	27
La qualità della città	28
Rigenerazione economica della città.....	30
D. IL PIANO DI AZIONE AMBIENTALE.....	33
La pedonalizzazione e la previsione di aree ZTL.....	33
Rete ciclabile e pedonale.....	33
La gestione dei rifiuti	33
L'efficienza energetica degli edifici.....	34
Wi-fi libero e hotspot	34
E. IL PROCESSO DI PARTECIPAZIONE	35
F. GLI AMBITI PROGETTUALI	36
1. Quadro d'intervento 1 - Ambito progettuale Nord.....	38
2. Quadro d'intervento 2 - Ambito progettuale Passeggiata.....	39
3. Quadro d'intervento 3 - Ambito progettuale Centro storico	40
4. Quadro d'intervento 4 - Ambito progettuale via Aurelia – Migliarina.....	41
5. Quadro d'intervento 5 - Ambito progettuale Riqualficazione canale Burlamacca.....	42
6. Quadro d'intervento 6 - Ambito progettuale via delle Darsene	43
7. Quadro d'intervento 7 - Ambito progettuale Torre del Lago	44
8. Quadro d'intervento 8 - Ambito progettuale Parco della Musica	45

A. INTRODUZIONE

Il quadro di riferimento del Piano Strutturale

Il Piano Strutturale del Comune di Viareggio, approvato con Delibera Consiliare n. 27 del 29.06.2004, ha assunto il concetto di *sviluppo sostenibile* come elemento centrale dell'intera elaborazione progettuale, obiettivo attuabile attraverso la conservazione, la tutela e l'arricchimento delle risorse territoriali. Tale finalità si ritiene raggiungibile tramite la limitazione dell'uso del suolo a fini insediativi e produttivi entro gli ambiti urbani della città esistente e l'indicazione di indirizzi finalizzati alla tutela degli elementi costituenti l'identità storico-culturale di Viareggio.

Gli obiettivi del Piano Strutturale

Il Piano Strutturale promuove azioni urbanistiche mirate alla riqualificazione morfologica e funzionale della città, alla tutela del patrimonio culturale, alla trasformazione ed al recupero del patrimonio edilizio esistente, centrato sul concetto di *sostenibilità* di ogni previsione.

Nonostante siano passati dieci anni dalla sua approvazione, si conferma quale impianto "costituzionale" del territorio tra i cui obiettivi strategici si individuano:

- la CITTÀ DELLE OPPORTUNITÀ GIUSTE con l'intento di favorire i processi della giustizia, intesa come equa distribuzione delle risorse e delle opportunità;
- la CITTÀ COMPATTA E POLICENTRICA con l'obiettivo dell'equilibrata distribuzione dei servizi e delle funzioni tra le varie aree del Comune e all'interno di ciascuna di loro, in modo tale da favorire una organizzazione diffusa della vita civile, la facilità delle relazioni e una mobilità sostenibile;
- la CITTÀ DELLA STORIA E DELLE BELLEZZE RICONOSCIBILI con l'obiettivo di una città nella quale sia agevole il godimento dell'ambiente collettivo, delle bellezze del paesaggio, dell'arte, dell'architettura e di ogni segno di riconoscimento della storia comune;
- la CITTÀ DELL'APPRENDIMENTO DIFFUSO con l'obiettivo di una città capace di un'offerta crescente e qualificata di servizi formativi e culturali al fine di favorire, in ogni settore della popolazione, la capacità di risposta ai cambiamenti e la socialità nei processi dell'apprendimento, nonché i servizi sportivi necessari alla diffusione delle pratiche della ricreazione e della cura del corpo, per ogni età;
- la CITTÀ DELLA PARTECIPAZIONE RESPONSABILE con l'obiettivo di una città nella quale i comportamenti della partecipazione alla tutela del patrimonio collettivo, del volontariato e dell'associazionismo siano favoriti, soprattutto al fine di superare una rigida separazione tra le funzioni pubbliche e la cittadinanza dei singoli, dei gruppi e delle famiglie.

Questa struttura di valori, ancora attuale, permette di individuare il percorso per la formazione di un Regolamento Urbanistico che possa rappresentare l'insieme delle opportunità per la comunità sia dal punto di vista sociale che economico e culturale.

La conferma degli obiettivi costituzionali del territorio in relazione alle nuove sfide urbane

La principale sfida futura per le politiche urbane è quella di essere in grado di dare risposte convergenti, garantendo un pari livello di efficienza alle questioni ambientali, sociali ed economiche che nascono nelle nostre città.

Di particolare rilievo per lo sviluppo urbano del prossimo futuro è l'applicazione dei concetti derivanti dalla "Dichiarazione di Toledo"¹ che ha evidenziato l'importanza strategica della rigenerazione urbana integrata per garantire uno sviluppo più "intelligente, sostenibile ed inclusivo":

- "intelligente" attraverso la promozione di un'economia basata sulla conoscenza e sull'innovazione;
- "sostenibile" con la promozione di un uso più efficiente delle risorse, un'economia più competitiva e più ecosostenibile;
- "inclusivo", con la promozione di un alto tasso di occupazione dell'economia e offrendo coesione sociale e territoriale.

Queste tematiche erano già state in parte anticipate nei propri obiettivi dal Piano Strutturale.

La Dichiarazione di Toledo, per raggiungere le finalità sopra descritte, ritiene necessario *"intraprendere una vera e propria riqualificazione "verde, ecologica e ambientale" delle città, che includa alcune questioni fondamentali, quali:*

- *la riduzione delle esigenze di trasporto e la promozione di una mobilità più sostenibile (su scala urbana, metropolitana e interurbana), dando priorità ai mezzi di trasporto non motorizzati, meno inquinanti e al trasporto pubblico, che sia allo stesso tempo accessibile e conveniente;*
- *il riuso dei suoli (con la riconversione o il riutilizzo di aree dismesse, abbandonate o non utilizzate, ecc.) come strategia chiave per contribuire alla riduzione del consumo di suolo e combattere la dispersione insediativa;*
- *la protezione della natura, del paesaggio, della silvicoltura, delle risorse agricole, ecc., intorno alle città, e il rafforzamento dei loro legami o della loro articolazione con le città (per esempio, con le cinture verdi e/o i corridoi connessi e in continuità con la rete dei parchi e degli spazi pubblici), il "regreening" della città esistente, ecc."*²

Per quanto riguarda il percorso relativo all'adeguamento della normativa edilizia ai nuovi standard di efficienza energetica negli edifici esistenti (migliorando l'isolamento termico delle pareti esterne e delle coperture e l'efficienza degli impianti di riscaldamento e di altri impianti, alla spinta all'uso di energie rinnovabili e al loro utilizzo nelle città oltre che al miglioramento del metabolismo urbano, compresa la gestione dell'intero ciclo delle acque e dei rifiuti), occorrerà che gli strumenti, come ad esempio il Regolamento edilizio, siano innovati, recependo esempi, suggerimenti e sperimentazioni anche di altri Comuni ed attivandosi anche grazie alle note dell'Agenda 21.³

¹ Il 22 giugno 2010, a Toledo (Spagna), ha avuto luogo la riunione informale dei Ministri europei responsabili per lo sviluppo urbano degli Stati Membri dell'Unione Europea (UE) sul tema della "rigenerazione urbana integrata", in risposta all'invito fatto dalla Presidenza spagnola del Consiglio dell'Unione Europea e nell'ambito della riunione informale dei Ministri sull'edilizia e lo sviluppo urbano (21 – 22 Giugno).

A tale riunione hanno partecipato anche il Commissario europeo per la Politica Regionale e i rappresentanti del Parlamento Europeo (PE), il Comitato delle Regioni (CDR), il Comitato economico e sociale europeo (CESE), la Banca Europea degli Investimenti (BEI), l'Agenzia Europea dell'Ambiente, così come i rappresentanti dei tre paesi candidati all'adesione all'Unione europea, più Norvegia e Svizzera, e vari osservatori di diverse organizzazioni legate allo sviluppo urbano.

² Dichiarazione di Toledo, punto (4).

³ Il capitolo 28 della Agenda 21 invita le amministrazioni locali a giocare un ruolo chiave nel sensibilizzare, mobilitare e rispondere alla cittadinanza per la promozione di uno sviluppo sostenibile. Le amministrazioni devono intraprendere un processo consultivo con i loro cittadini cercando il consenso su un' Agenda 21 locale. Attraverso la consultazione e la costruzione di consenso, le autorità locali possono imparare dalla comunità locale e dalle imprese e possono acquisire le informazioni necessarie per la formulazione delle nuove strategie.

Le proposte di Regolamento Urbanistico

A seguito dell'approvazione del Piano Strutturale (delibera C.C. n. 27 del 29.06.2004) il Comune di Viareggio ha iniziato il percorso per l'approvazione del Regolamento Urbanistico Comunale.

A questo scopo è stata indetta apposita gara che ha visto il Prof. Arch. Marco Massa come soggetto affidatario dell'incarico di redazione del Regolamento Urbanistico (determina dirigenziale n. 2988 del 30.07.2004).

Con successiva delibera G.C. n. 233 del 26.04.2005 è stato dato avvio al procedimento di adozione del Regolamento Urbanistico al fine di garantire "una maggiore trasparenza e pubblicità del procedimento e quindi anche per assicurare la partecipazione dei cittadini, delle associazioni e/o categorie e degli altri soggetti interessati all'elaborazione dell'atto di governo del territorio".

Con determina dirigenziale n. 1832 del 30.06.2005 è stato conferito l'incarico professionale alla Dottoressa in Biologia Alessandra Fregosi ed al Professore Paolo Emilio Tomei per la "Valutazione di Incidenza Ambientale".

La proposta di Regolamento Urbanistico è stata consegnata dall'incaricato Prof. Marco Massa nel Dicembre 2006, presentata alla cittadinanza nel marzo 2007 e pubblicata sul sito web del Comune di Viareggio.

A seguito dell'entrata in vigore del Regolamento attuativo n. 4R del 09.02.2007 è stato dato incarico all'Ufficio Urbanistica di predisporre la Valutazione Integrata.

Con delibera G.C. n. 53 del 29.01.2008 è stata approvata la Relazione di sintesi della Valutazione Integrata.

Successivamente la Giunta Comunale, con delibera G.C. n. 170 del 07.04.2009, ha dato incarico all'Ufficio Urbanistica di provvedere alla revisione della proposta di Regolamento Urbanistico.

A seguito della delibera G.C. n. 382 del 21.07.2010 sono state individuate ulteriori integrazioni alla proposta di Regolamento Urbanistico ed è stato dato incarico all'Ufficio Urbanistica di predisporre le necessarie modifiche.

Con delibera G.C. n. 55 del 4.02.2011 si approvavano le modifiche e le integrazioni alla Relazione di sintesi di cui alla delibera G.C. n. 53 del 29.01.2008.

Con delibera C.C. n. 69 del 28.11.2011 è stato adottato il Regolamento urbanistico, in seguito revocato con delibera C.C. n. 20 del 25.07.2012.

Osservazioni al Regolamento Urbanistico adottato

A seguito dell'adozione del Regolamento Urbanistico (Del. G.C. n. 69 del 28.11.2011) sono pervenute al Comune di Viareggio oltre seicento osservazioni.

Tale materiale è stato così organizzato:

- richieste che ricadono all'interno delle U.T.O.E;
- richieste che ricadono in zone agricole;
- richieste relative ad ulteriori tematiche.

Ogni gruppo è stato a sua volta suddiviso per tipologia di richiesta.

Per le osservazioni ricadenti all'interno delle U.T.O.E.:

- proposta di zona BC;
- richiesta di nuovo comparto;
- richiesta di modifica di piani adottati e/o approvati (O.n.);
- richiesta di modifica di comparti previsti dal Regolamento Urbanistico;
- richiesta di modifica della zonizzazione;
- modifica della classificazione degli edifici.

Per le osservazioni ricadenti in zona agricola:

- richiesta di nuovo comparto e/o di nuova edificazione o di trasformazione urbanistica in area a fini non agricoli;

- richiesta di modifica e/o proposta di comparti previsti dal Regolamento Urbanistico (art. 68) o di modifica relativa ad aree pubbliche;
- cambio di destinazione d'uso o di zona;
- modifica della classificazione degli edifici.

Per le richieste relative ad ulteriori tematiche:

- problematiche inerenti gli stabilimenti balneari;
- correzione errori materiali e/o modifiche cartografiche;
- richieste di modifica alla viabilità;
- problematiche ambientali;
- richieste non pertinenti;
- modifica della normativa relativa alle zone agricole;
- modifica della normativa non relativa alle zone agricole.

Dall'analisi delle osservazioni ricadenti all'interno delle U.T.O.E. (Fig. 1) risulta che la maggior parte delle richieste siano inerenti alla modifica della classificazione degli edifici (42%) e della zonizzazione (27%).

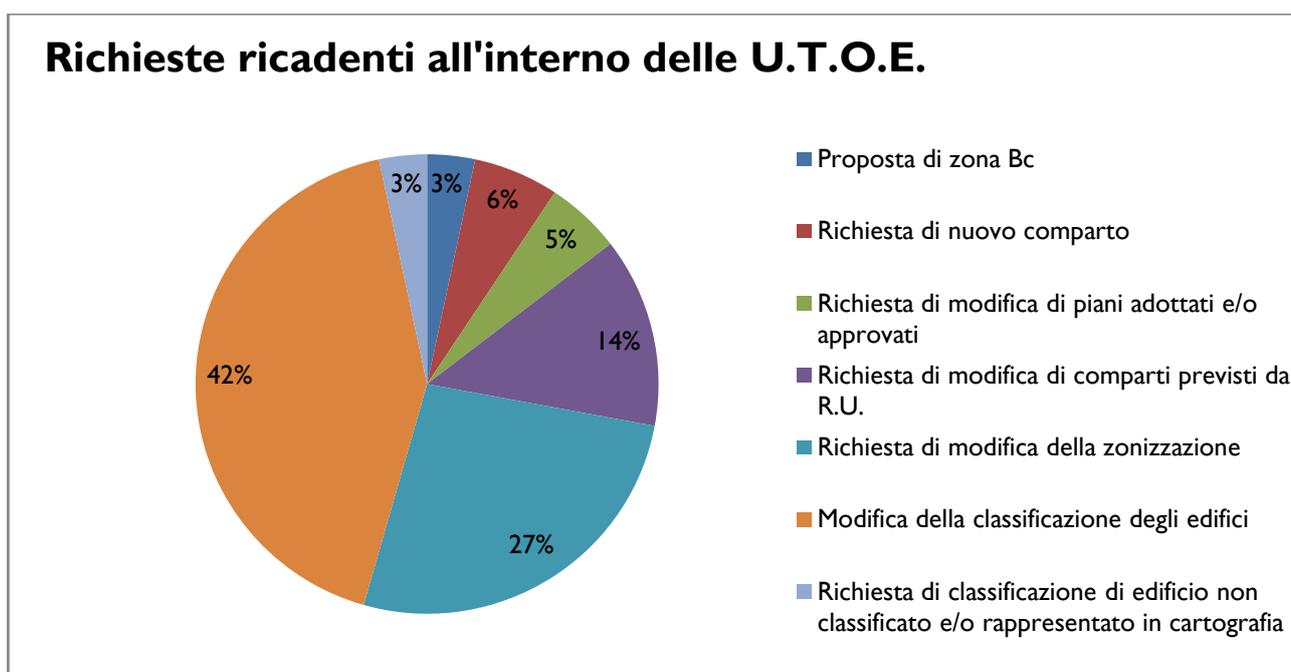


Fig. 1

Dall'analisi delle osservazioni ricadenti in zona agricola (Fig. 2) risulta che la maggior parte delle stesse siano relative: alla richiesta di un nuovo comparto e/o di nuova edificazione o di trasformazione urbanistica in area a fini non agricoli (33%), alla richiesta di cambio di destinazione d'uso o di zona (27%) ed alla modifica della classificazione degli edifici (23%).

Richieste ricadenti in zona agricola

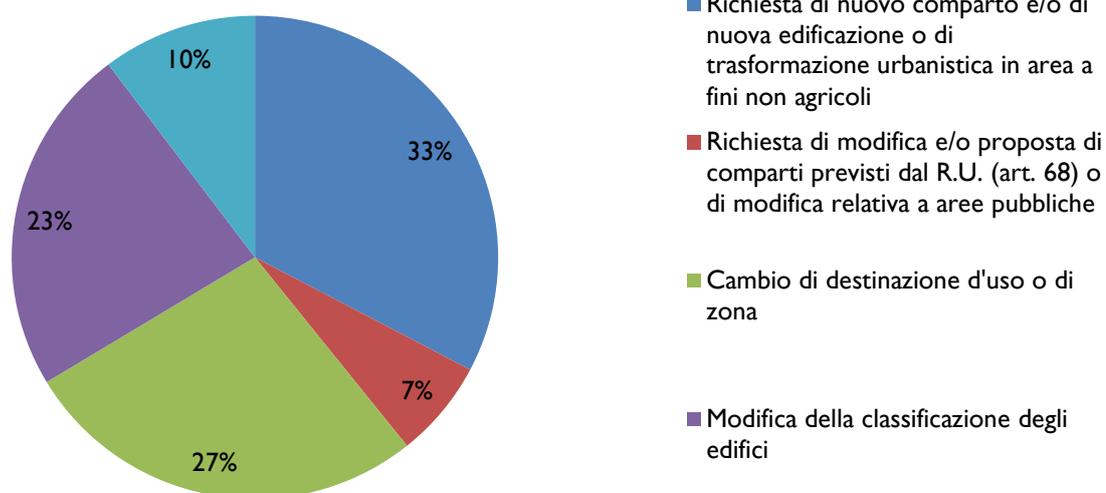


Fig. 2

Le richieste relative ad ulteriori tematiche (Fig. 3) riguardano questioni specifiche o a carattere generale non classificabili nei due gruppi precedenti. In questa categoria la maggior parte delle istanze sono inerenti alla modifica della normativa non riguardante le zone agricole (37%).

Richieste relative ad ulteriori tematiche

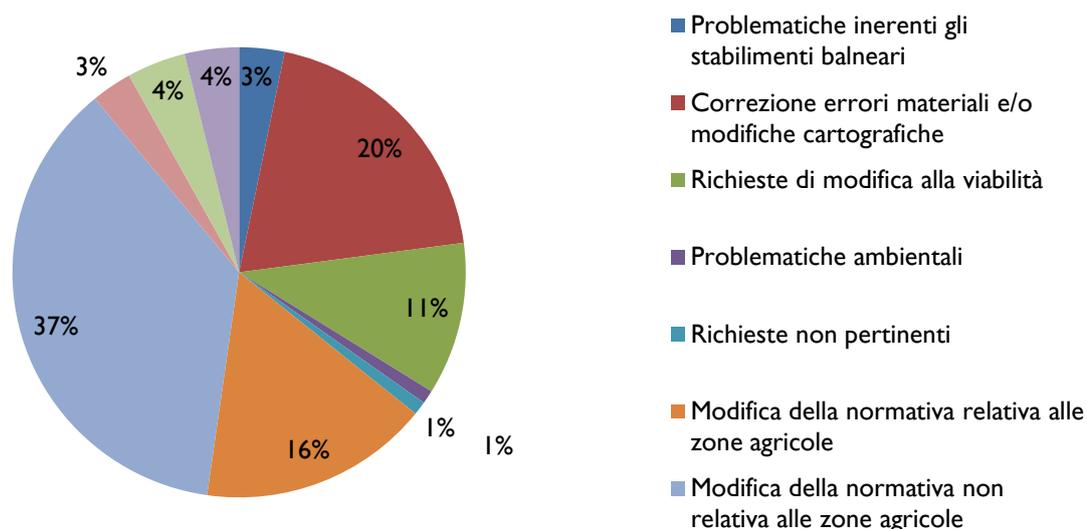


Fig. 3

In particolare si evidenziano le osservazioni della Regione Toscana (prot. 8151 del 08.02.2012) e della Provincia di Lucca (prot. 11121 del 22.02.2012).

I rilievi della Regione Toscana hanno riguardato quattro grandi tematiche ed in particolare:

1. previsioni del Regolamento Urbanistico in contrasto con gli strumenti urbanistici regionali e più precisamente:
 - la previsione di una struttura turistica su viale Einaudi;
 - la previsione di un nuovo comparto nella zona tra via dei Comparini e la via Aurelia;
 - la previsione del nuovo centro a Torre del Lago;
2. necessità di verifica dei vari impatti (ambientali, territoriali, socio-economici, turistici e paesaggistici) in relazione alle destinazioni d'uso previste ed in particolare:
 - le destinazioni commerciali relative alla zona ex-Salov;
 - le destinazioni riguardanti la zona del centro sportivo previsto in località Comparini;
3. necessità di verifica di impatto sulle infrastrutture (interventi di viabilità previsti all'interno dell'area Fervet – via delle Darsene) e sul paesaggio (interventi previsti a seguito della demolizione dell'attuale mercato ittico);
4. salvaguardia della presenza industriale in Toscana, ovvero osservazioni in merito al cambio di destinazione d'uso di aree a destinazione artigianale e/o industriale, sia dismesse che ancora in essere, verso destinazioni residenziali o commerciali.

I rilievi della Provincia di Lucca hanno riguardato le seguenti tematiche:

1. dimensionamento del Regolamento Urbanistico ovvero verifica dello sfioramento di previsioni relative alle U.T.O.E. del Piano Strutturale ed alle relative modalità di calcolo;
2. questioni ambientali e paesaggistiche con particolare attenzione al verde di connettività urbana, alle aree di compromissione, alla tutela degli acquiferi, alla verifica degli effetti ambientali di alcune tipologie di interventi ed alla classificazione acustica;
3. verifica dell'adeguamento del Regolamento Urbanistico alla disciplina sovraordinata ed in particolare al Piano Paesaggistico Regionale (P.I.T.);
4. questioni di particolare rilevanza anche per la Provincia di Lucca quali la viabilità, le attrezzature ricettive, il territorio rurale e la nautica;
5. previsioni relative a beni di proprietà della Provincia di Lucca.

La necessità di una nuova proposta di Regolamento Urbanistico

La revoca del Regolamento Urbanistico adottato, avvenuta con delibera C.C. n. 20 del 25.07.2012, comporta una verifica dei rilievi evidenziati ed un adeguamento sia nei contenuti che nelle procedure che dovranno seguire.

Le tematiche fondanti del nuovo Regolamento Urbanistico, alcune già presenti “in nuce” nello strumento revocato e che potranno essere confermate, sviluppate e migliorate nel nuovo piano, saranno:

1. Il tema della Smart city (città intelligente) ovvero la gestione intelligente delle attività economiche, della mobilità, delle risorse ambientali, delle relazioni tra le persone, delle politiche dell’abitare, delle reti della conoscenza e del metodo di amministrazione.
2. Il divieto di consumo di nuovo suolo, se non per limitati completamenti o per opere pubbliche ed infrastrutturali che non possono essere altrimenti localizzate. Ne consegue che alcune previsioni di aree di nuovo impianto, contenute nell’ultima proposta di Regolamento Urbanistico dovranno essere eliminate.
3. La riduzione delle previsioni di edilizia residenziale che da 1.000 alloggi previsti nel piano revocato passa a 900⁴. Ai sensi dell’art. 101 del Piano Strutturale, per definire il dimensionamento degli alloggi da realizzare, è necessario conteggiare quelli derivanti dai piani attuativi adottati a partire dall’ 8 febbraio 2002. Tenendo conto che, alla data odierna, tale numero risulta essere pari a 651, per il nuovo Regolamento Urbanistico rimangono da realizzare 249 alloggi.
4. La valorizzazione e l’uso dei beni comuni ovvero degli immobili e delle aree di proprietà pubblica.
5. Lo sviluppo di forme di mobilità sostenibile.
6. La salvaguardia della presenza artigianale ed industriale, nel rispetto delle indicazioni del P.I.T., al fine di garantire uno sviluppo armonico e coerente della città.

La necessità della Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.)

Il Piano Strutturale vigente contiene, come strumento di controllo degli effetti ambientali della pianificazione strategica (previsto dalla normativa allora in vigore), la Valutazione degli Effetti Ambientali (V.E.A.).

Come previsto dalla Direttiva europea 2001/42, dal D.lgs 152/2006 e dalla L.R.T. n.10/2010 e s.m.i, il Regolamento Urbanistico dovrà contenere la Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.).

Si tratta del passaggio dalla “giustificazione ambientale dei piani urbanistici” alla “pianificazione necessaria ad uno sviluppo equilibrato” rispetto al consumo delle risorse ed al rinnovamento delle stesse.

La pianificazione urbanistica si argomenta così attraverso lo sviluppo progressivo di un’attività di conoscenza ambientale con l’apporto fondamentale dei cittadini attraverso il processo di partecipazione.

Si rende quindi necessario ricercare l’obiettivo della sostenibilità dello sviluppo, al fine di garantire all’essere umano l’utilizzo e la tutela delle risorse, al fine di non compromettere la possibilità per le generazioni future di avere le stesse potenzialità e opportunità di vita.

La fase di avvio del procedimento del Regolamento Urbanistico deve contenere anche l’avvio della procedura V.A.S., che consentirà la partecipazione dei cittadini e degli *stakeholders* (i soggetti portatori di interesse) al processo di consultazione che ne seguirà.

⁴ Piano Strutturale, art. 135.

Il Documento preliminare di V.A.S., che dovrà essere approvato insieme all'avvio del procedimento di Regolamento Urbanistico, costituisce l'inizio di una procedura indipendente che procede parallelamente a quella prevista per il Regolamento Urbanistico ai sensi della L.R. 1/05 compenetrandosi con questa nei nodi procedurali e fornendo, ma anche ricevendo, informazioni e ulteriori conoscenze da parte dei partecipanti alle due procedure.

B. IL REGOLAMENTO URBANISTICO IN RAPPORTO AD ALTRI STRUMENTI TERRITORIALI

Il Regolamento Urbanistico (R.U.) dovrà verificare la propria coerenza rispetto alla normativa provinciale, regionale, nazionale, comunitaria ed alle previsioni degli altri strumenti territoriali. Infatti, oltre al Piano Strutturale (P.S.) che detta le proprie indicazioni individuando le U.T.O.E. come elementi centrali della pianificazione comunale, dovranno essere seguite le prescrizioni dei seguenti *piani sovraordinati*:

- Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Lucca (P.T.C.), approvato con Delibera C.P. n. 189 del 13.01.2000. Attualmente sono in corso studi per il suo adeguamento alla L.R. 1/2005 avviati con Delibera C.P. n. 118 del 29.07.2010.
- Il Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.), approvato con Delibera C.R. n.72 del 24.07.2007. Con Delibera C.R. n. 58 del 1.07.2014 è stata adottata l'integrazione del P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico.
- Il Piano dell'Autorità di Bacino del fiume Serchio, approvato in data 01.02.2005 contiene il Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) che è stato aggiornato con D.P.C.M. del 26.07.2013.

Per quanto riguarda la disciplina urbanistica vigente sull'area del Parco Regionale Migliarino-San Rossore-Massaciuccoli e sull'area del Porto di Viareggio, localizzate all'interno dei confini comunali, valgono le prescrizioni che le riguardano ed in particolare:

- Parco Regionale Migliarino-San Rossore-Massaciuccoli: le aree del Parco sono soggette alla disciplina del Piano Territoriale (Delibera C.R. n. 223 del 10.09.1991) che ha valenza di Piano Urbanistico e dei Piani di Gestione, che hanno valenza di Piani Particolareggiati cioè Piani Attuativi. Il R.U. dovrà recepire tale disciplina rimandando a specifici procedimenti, le modalità di attuazione delle attuali previsioni. Ne sono un chiaro esempio sia il Parco della Musica sia il comparto denominato "della Lisca" per il quale è stata già approvata la pianificazione attuativa.
- Piano Regolatore Portuale: con l'istituzione dell'Autorità Portuale, l'intera area di Demanio Portuale è soggetta alla Disciplina derivante dall'Autorità stessa. Il Comune di Viareggio, nell'ambito di revisione dell'attuale Piano Regolatore Portuale (approvato con Delibera C.R. 26 del 14.02.2007), potrà confrontarsi e dialogare con la suddetta Autorità al fine di definire il miglior assetto del Piano del Porto la cui approvazione è di competenza regionale. Rimangono di competenza comunale le aree limitrofe al porto, per le quali il Regolamento Urbanistico dovrà disciplinare in accordo con la pianificazione dell'area portuale.

C. IL QUADRO CONOSCITIVO - AGGIORNAMENTO

Il quadro conoscitivo è un documento allegato al Piano Strutturale da adeguare alla luce degli interventi urbanistici realizzati dopo la data di adozione del P.S., delle numerose opere infrastrutturali nel frattempo realizzate e per aggiornare lo strumento alle indicazioni derivanti dal Censimento 2011 e dall'analisi dei flussi turistici.

E' costituito da un insieme di elementi necessari ad individuare lo stato delle risorse interessate e delle ulteriori ricerche da svolgere per l'elaborazione definitiva del Regolamento Urbanistico (R.U.).

Il Quadro conoscitivo di riferimento relativo all'avvio del procedimento, da ampliare e completare, si compone dei seguenti elaborati:

1. Tavola del netto storico
 2. Tavola delle aree di intervento da R.U. 2011
 3. Tavola delle proprietà pubbliche
 4. Tavola degli interventi di edilizia sociale esistente
 5. Tavola dello schema della mobilità esistente
 6. Tavola del corridoio ecologico
 7. Tavola delle scuole
 8. Tavola degli ambiti progettuali
- All.A Tabella degli interventi realizzati dalla data di adozione del P.S.
All.B Andamento demografico
All.C I flussi turistici
All.D Vincoli paesaggistici

Descrizione degli elaborati

Tutte le tavole del quadro conoscitivo riportano i perimetri del Piano del Parco Migliarino-San Rossore-Massaciuccoli e del Piano Regolatore Portuale, aree sulle quali il Regolamento Urbanistico deve recepire la normativa di riferimento.

I. Tavola del netto storico

La *tavola del netto storico* individua una serie di perimetri per la ricognizione del "territorio urbanizzato" da utilizzare in sede di predisposizione del Regolamento Urbanistico.

I perimetri indicati nella tavola sono:

- Perimetro delle U.T.O.E. del P.S.
- Perimetro della Variante P.R.G. 1997
- Perimetro di Varianti non ricomprese nella Variante P.R.G. 1997
- Perimetro dei principali P.M.A.A.
- Perimetro del Parco di Migliarino-San Rossore-Massaciuccoli nel territorio comunale
- Perimetro dell'area portuale

2. Tavola delle aree di intervento da R.U. 2011

Si tratta di una tavola di riepilogo delle principali aree d'intervento previste dal R.U. 2011 revocato, messe in relazione con le osservazioni della Regione Toscana e della Provincia di Lucca. L'elaborato si rende utile al fine di definire eventuali interventi da eliminare, modificare o mantenere nella proposta di piano.

La tavola contiene i perimetri del Parco, del Porto e degli interventi di nuova costruzione o di recupero previsti nel R.U. revocato oltre ad un elenco delle tipologie di osservazioni proposte dalla Regione agli interventi suddetti.

3. Tavola delle proprietà pubbliche

Si tratta di una tavola nella quale sono indicate le proprietà pubbliche ovvero gli immobili e i terreni di proprietà del Comune, della Viareggio Patrimonio, della Provincia, della Regione e dello Stato.

4. Tavola degli interventi di edilizia sociale esistente

L'elaborato riporta le aree destinate ad edilizia sociale, compresi i perimetri delle zone P.E.E.P., evidenziando le proprietà degli edifici (proprietà comunale – proprietà Viareggio Patrimonio).

5. Schema della mobilità esistente

La tavola contiene le indicazioni relative alla viabilità principale (Autostrada e Variante Aurelia), agli assi viari fondamentali, all'asse ferroviario ed ai parcheggi scambiatori esistenti. Comprende altresì l'indicazione delle piste ciclabili, dei percorsi ciclabili esistenti e delle aree pedonali attuali.

6. Tavola del corridoio ecologico

L'elaborato, oltre a mettere in risalto i tracciati dei percorsi ciclabili, i punti di bike-sharing e le aree pedonali esistenti, indica le zone verdi della città (parchi, giardini, pinete) da connettere attraverso il corridoio ecologico di progetto, necessario per creare un corretto rapporto fra ambiente naturale e ambiente costruito. Il corridoio ecologico rappresenta altresì uno strumento di valorizzazione degli ambienti naturali modificati o deturpati dallo sviluppo di attività umane.

7. Tavola delle scuole

La tavola contiene le indicazioni delle scuole presenti a Viareggio (scuole materne, elementari, medie inferiori e medie superiori). Sono rappresentati i raggi di influenza delle scuole elementari e delle scuole medie inferiori in relazione ai quartieri di riferimento al fine di individuare percorsi ciclo-pedonali protetti.

8. Tavola degli ambiti progettuali

L'elaborato individua il perimetro degli ambiti progettuali al cui interno ricadono gli interventi rilevanti realizzati e gli interventi da prevedere in sede di nuovo Regolamento Urbanistico.

All. A – Tabella degli interventi realizzati dalla data di adozione del P.S.

Si tratta dell'elenco degli interventi (residenziali, commerciali, turistici, artigianali/industriali) con i relativi dati urbanistici (numero alloggi – volume e SUL commerciale e industriale – posti letto turistici) calcolati con le modalità di cui all'art. 101 del Piano Strutturale (calcolati a partire dall' 8 Febbraio 2002, data di adozione del P.S.).

Tale tabella si rende indispensabile al fine di indicare il dimensionamento previsto dal primo R.U. in relazione a quanto già realizzato a partire dalla data di adozione del P.S..

All. B – Andamento demografico

Contiene i dati derivanti dal censimento della popolazione e dall'analisi della popolazione residente.

All. C – I flussi turistici

Contiene i dati dell'ufficio Turismo del Comune di Viareggio relativi alle presenze turistiche e un' analisi delle stesse anche in confronto ad altri centri regionali.

All. D – Vincoli paesaggistici

L'elaborato contiene i nuovi perimetri delle aree comunali vincolate ai sensi dell'art. 136 del DLgs 42/2004 individuati a seguito dell' Adozione dell'integrazione del PIT con valenza di Piano paesaggistico. (Del.C.R. 1 luglio 2014, n. 58).

Interventi e pianificazione attuati dal 2004

Nel corso di questi dieci anni si sono concretizzati o sono in fase di realizzazione, alcune previsioni e/o completamenti di interventi individuati nel Piano Strutturale e nel P.R.G..

Pertanto si riportano:

- tra gli interventi di riqualificazione e recupero:
 - il completamento della “Cittadella del Carnevale” e l'approvazione del relativo “Piano del Parco della Cittadella”;
 - la realizzazione del Teatro di Torre del Lago (previsto da specifico Piano di Gestione);
 - la realizzazione di una R.S.A. all'ex ospedale Tabarracci;
 - gli interventi di edilizia pubblica e sociale ed in particolare: il completamento del Peep Migliarina, il nuovo Peep di Torre del Lago e l'edilizia abitativa all'ex ospedale Tabarracci;
 - il rifacimento di una porzione della Passeggiata, dal Molo a Piazza Mazzini, e della piazza Maria Luisa (progetto PIUSS);
 - il rifacimento di piazza Shelley e di piazza Santa Maria;
- tra le opere di urbanizzazione e infrastrutturali:
 - la realizzazione di nuovi parchi, piazze e giardini ed in particolare la Piazza di Bicchio, il Parco della Vetraia, la piazza Don Carlo Gnocchi ed il Parco della Migliarina;
 - la risistemazione della viabilità - via Cei;

- gli svincoli delle Cateratte;
- la realizzazione della viabilità di accesso alla Cittadella del Carnevale e delle rotatorie di uscita dalla Variante Aurelia;
- la realizzazione del sistema dei parcheggi scambiatori e del bike-sharing ed in particolare il parcheggio della vecchia Stazione, di viale Einaudi e i parcheggi in fase di completamento nella zona est della stazione;
- la realizzazione dei primi lotti della via delle Darsene (dallo svincolo della Variante Aurelia fino alla via Pisano);
- la realizzazione della viabilità di collegamento tra la Variante Aurelia e le località del Comparini (in fase di completamento l'attraversamento della ferrovia per arrivare in Darsena) e di Torre del Lago (Guidiccione), ovvero il completamento del cosiddetto "pettine" di accesso alla città;
- la riorganizzazione e razionalizzazione dell'area portuale attraverso l'approvazione del Piano Regolatore Portuale e di interventi nelle aree limitrofe;
- la progettazione del sottopasso ferroviario per il collegamento della zona di largo Risorgimento con via San Francesco.

Tra gli interventi ancora in fase di realizzazione, si stanno attuando i Piani e Programmi Integrati in parte già previsti nel Piano Strutturale ed in parte di nuova concezione, quali: il Piano Costruttivo Straordinario Acli, il Piano Integrato "il Varignano", il Programma Integrato d'Intervento "Tra Montramito e Varignano".

C. I CONTENUTI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Le linee guida

Con riferimento alle indicazioni del Piano Strutturale e agli studi che emergono dalle principali esperienze europee in tema di pianificazione urbana, il Regolamento Urbanistico di Viareggio dovrà privilegiare uno sviluppo urbano “sostenibile ed inclusivo” adottando alcune delle strategie individuate dalla “Dichiarazione di Toledo” per garantire alla città di Viareggio un processo di rigenerazione urbana “sostenibile ed inclusivo”. Da questo derivano le linee guida per i cinque parametri dello sviluppo urbano “sostenibile ed inclusivo” individuati e più precisamente (Fig. 4):



Fig. 4

- 1. Politiche dell'abitare e qualità della città:** lo sviluppo urbano privilegia la manutenzione del suo patrimonio immobiliare, la sua efficiente gestione e l'uso di tecnologie avanzate; incentiva il riuso e la valorizzazione dell'esistente in un rinnovamento che si basa sulla conservazione; nel suo sviluppo fisico crea le condizioni per promuovere la coesione e l'inclusione sociale ed elimina le barriere che ne impediscono la sua completa accessibilità per tutti i cittadini, la cui comunità ha imparato ad apprendere, adattarsi e innovare, con particolare attenzione al conseguimento dell'inclusione sociale dei residenti ed alla partecipazione dei cittadini alla vita pubblica.
- 2. Mobilità sostenibile:** rappresenta la città in cui gli spostamenti sono agevoli, che garantisce una buona disponibilità di trasporto pubblico sostenibile, che promuove l'uso dei mezzi a basso impatto ecologico come la bicicletta e che regola l'accesso ai centri storici privilegiandone la vivibilità (aree pedonalizzate).

3. **Rigenerazione economica:** lo sviluppo urbano dovrà promuovere un'economia competitiva in accordo al contesto locale in cui il progresso economico sia scollegato dal consumo delle risorse, dove sono stimolate l'innovazione e lo sviluppo dei sistemi produttivi locali, che promuove innovazioni e sperimentazioni anche nell'arte, nella cultura e che sostiene la costruzione di una rete per favorire percorsi formativi attraverso la collaborazione con le università e con le agenzie formative.
4. **Le reti della conoscenza:** la città diventa luogo di apprendimento continuo e diffuso che promuove percorsi formativi basati sulle necessità di ciascuno; la città intelligente è un laboratorio di nuove idee; favorisce la costruzione di una rete di reti non gerarchica, ma inclusiva, in cui i vari portatori di interesse e le loro comunità possano avere legittima cittadinanza; dà spazio alla libera conoscenza e privilegia tutte le forme in cui il sapere è libero e diffuso.
5. **Ambiente:** lo sviluppo urbano come sviluppo sostenibile da ottenere attraverso la promozione dell'efficienza energetica degli edifici, l'uso delle energie rinnovabili, una politica di riduzione della produzione di rifiuti, delle emissioni di gas serra attraverso l'incentivazione del trasporto pubblico e/o ciclo-pedonale, la protezione e gestione del verde urbano, lo sviluppo urbanistico basato sul "riuso" e sul conseguente "risparmio di suolo".

La Viareggio del futuro dovrà quindi gestire in modo intelligente le attività economiche, la mobilità, le risorse ambientali, le relazioni tra le persone, le politiche dell'abitare ed il metodo di amministrazione. In altre parole, potrà definirsi "smart" quando gli investimenti in capitale umano e sociale, nelle infrastrutture di trasporto e nelle tecnologie dell'informazione e della comunicazione, saranno capaci di alimentare uno sviluppo economico sostenibile ed una elevata qualità della vita, con una gestione equilibrata delle risorse naturali attraverso un metodo di governo partecipativo.

La *rigenerazione urbana* sarà l'elemento fondante del Regolamento Urbanistico ossia un insieme di attività necessarie ad invertire il declino economico, sociale e fisico attraverso investimenti pubblici e/o privati.

Il nuovo approccio alle tematiche della città passerà necessariamente attraverso i concetti di INNOVAZIONE e CREATIVITA'.

Alcuni dei contenuti delle linee guida non rientrano nelle competenze della proposta vera e propria di Regolamento Urbanistico e dovranno quindi essere attuati attraverso il cosiddetto "Piano di Azione Ambientale" (vedi capitolo D. IL PIANO D'AZIONE AMBIENTALE, pag. 33) già previsto dal Piano Strutturale, al capo IV, attraverso la formazione di relativi piani o progetti di settore.

I beni comuni come nuove opportunità

Valorizzare i *beni comuni* rappresenta uno degli obiettivi principali del Regolamento Urbanistico. I beni comuni potranno essere valorizzati per servizi, per residenza pubblica e anche per dare un incremento occupazionale ed economico. Viareggio è una città ricca di contenitori ed aree pubbliche (Fig. 5), non solo comunali ma anche di proprietà della Provincia, della Regione e dello Stato, contenitori che, a seguito di ristrutturazioni, modifiche legislative, trasferimenti, hanno perduto o stanno perdendo le funzioni per le quali sono stati costruiti. Nell'articolato elenco degli immobili che hanno già perduto la funzione "storica" si individuano:

- le quattro ex Circostrizioni;
- il Collegio Colombo;
- l'ex Camera del Lavoro;
- l'ex Inapli;
- la ex Caserma dei Carabinieri;
- l'ex Tribunale;
- l'edificio di via Matteotti.

Nei prossimi anni tale elenco si arricchirà del mercato ortofrutticolo, della Caserma dei Vigili del Fuoco (la cui nuova sede è prevista nell'area del PP2 Comparini).

Inoltre, particolare attenzione dovrà essere posta alla *dismissione del deposito Clap* al Marco Polo ed al suo trasferimento in altra area idonea.

Il Regolamento Urbanistico dovrà individuare l'utilizzo di questi contenitori.

Il riuso dei contenitori dovrà essere l'inizio di una crescita intelligente (*Smart Growth*).

La valorizzazione dei beni comuni potrà anche rappresentare una possibile risposta al problema dell'*edilizia sociale*.

Le risposte che il Regolamento Urbanistico può fornire sono di vario ordine:

- verificare la possibilità di individuare aree o edifici da recuperare da destinare ad edilizia residenziale pubblica;
- individuare porzioni di contenitori da recuperare di proprietà pubblica per la realizzazione anche di interventi di cohousing. Questo tipo di progetto si può estendere anche ad interventi privati in cambio di vantaggi fiscali e/o volumetrici;
- favorire la trasformazione di negozi e fondi artigianali, posti in zone non più attrattive commercialmente, in alloggi da destinare ad edilizia sociale;
- creare un'offerta che consenta l'integrazione di varie fasce sociali ovvero nelle aree destinate alla realizzazione di alloggi privati prevedere l'obbligo di cedere parte di volumetrie per la realizzazione di edilizia sociale;
- incentivare l'edilizia sostenibile con premi di volumetria come espressamente previsti dalla L.R. 1/2005⁵. Specifiche iniziative per agevolare e supportare l'edilizia, anche sperimentale, per giovani coppie e particolari categorie del disagio abitativo;
- favorire l'acquisto di immobili a riscatto o a prezzi calmierati.

⁵ L.R. n.1/05 e s.m.i., Titolo VIII, Capo III - Norme per l'edilizia sostenibile, artt. 145, 146, 147; D.Lgs. n. 192 del 19.08/2005 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia"

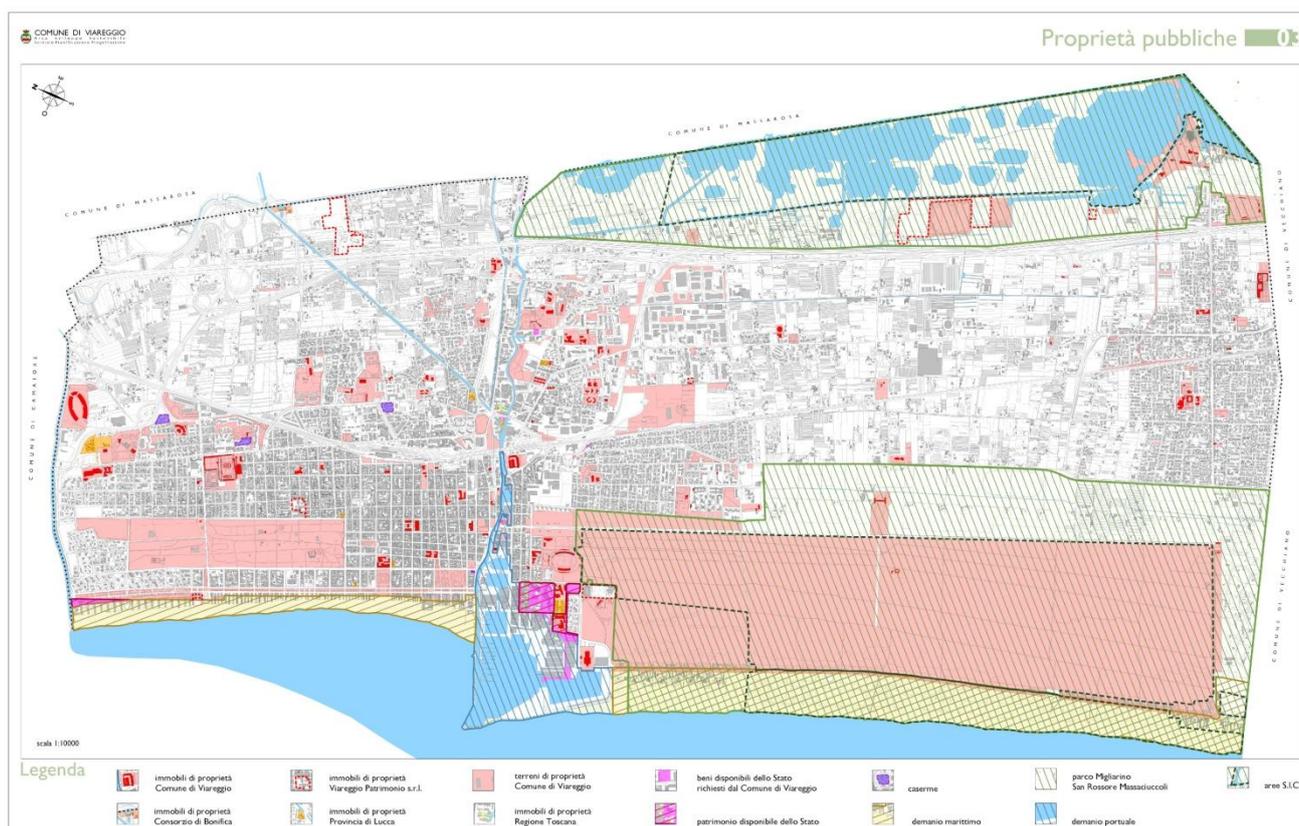


Fig. 5 – Tavola di ricognizione delle proprietà pubbliche

– *I teatri come incubatori di cultura e nuove opportunità*

I teatri della città, sia esistenti come il teatro di Torre del Lago ed il teatro Politeama, sia quelli potenzialmente realizzabili come il teatro Eden (di cui il Comune è proprietario del palcoscenico) avranno l'obiettivo di sviluppare il potenziale culturale esistente normalmente non considerato come propulsore di sviluppo. L'arte e la cultura diventano gli elementi e le risorse su cui far crescere iniziative economiche rilevanti in quanto capaci di generare ricavi ed occupazione con il vantaggio di essere eco-compatibili rispetto al territorio.

- *La scuola e i servizi come strumenti di miglioramento della qualità della vita*

Viareggio è il centro scolastico principale dell'intera Versilia; sono presenti quasi tutti gli Istituti scolastici superiori e quindi è una città in grado di garantire un percorso formativo completo dall'asilo nido fino alle superiori.

I temi da affrontare riguarderanno principalmente:

- gli asili nido: la città dovrà garantire a tutti i bambini da 0 a 3 anni un'adeguata offerta, sia all'interno degli asili nido comunali che degli asili nido convenzionati, incentivando altresì forme diverse di servizio alla prima infanzia di tipo "leggero" ovvero a basso costo ed ecologicamente sostenibili (es. nidi condominiali) che possano avvalersi di forme gestionali alternative.
- il possibile trasferimento del liceo scientifico verso una nuova area. Tale scelta renderebbe necessaria l'individuazione di forme di riuso dell'intera struttura di via IV Novembre.
- lo sviluppo di un sistema superiore di rapporto con le Università e gli altri centri di ricerca: una rete di conoscenza che interessi gli aspetti peculiari dell'economia viareggina ed in particolare la possibile

realizzazione di un “polo tecnologico ed incubatore di imprese della nautica” collegato al mondo della produzione (non solo cantieristica, ma anche navionica) e al mondo della ricerca scientifica (collaborazione con l’Università e altri poli tecnologici). Da verificare la possibilità (peraltro già finanziata attraverso il PIUSS) di realizzazione del cosiddetto “Osservatorio della città”, in collaborazione con l’Istituto S. Anna di Pisa.

- elaborazione del potenziamento dei servizi di supporto alla conoscenza tramite la nascita di centri di aggregazione culturale e di sale studio utilizzando le sedi delle ex-Circoscrizioni per consentire la presenza in ogni quartiere, anche periferico, di uno spazio culturale e di integrazione sia intergenerazionale che multietnico.

Limitare il consumo di suolo e combattere la dispersione

La strategia per contribuire alla riduzione del consumo di suolo e combattere la dispersione insediativa avviene attraverso la riconversione o il riutilizzo di aree dismesse e/o abbandonate o sottoutilizzate.

Da numerose esperienze di recupero, avvenute in questo decennio nelle città europee, la demolizione e ricostruzione verso la residenza ha di fatto aumentato il carico urbanistico (non compensato con adeguate aree per servizi), ha creato insediamenti a forte impatto estetico (utilizzando l'altezza al fine di garantire maggiori aree libere a terra), innestandosi sull'accessibilità che avviene spesso da viabilità storiche assolutamente non equilibrate rispetto ai flussi di traffico indotti dalle nuove funzioni. Un'altra caratteristica di queste trasformazioni talvolta è l'insufficiente integrazione con il contesto esistente e con la città.

Nelle aree di recupero sarà importante individuare:

- i *parametri di compatibilità paesaggistica e di inserimento*, come ad esempio il mantenimento di altezze degli isolati limitrofi, le tipologie edilizie a corte che ricreino il senso di città costituito dalla città storica;
- le funzioni legate alle peculiarità economiche di Viareggio quali ad esempio il settore turistico-ricettivo o di valorizzazione di attività artigianali a basso impatto ecologico, legate al mondo della nautica.

Il recupero verso il residenziale dovrà favorire la realizzazione di alloggi sociali o a canone calmierato o un corretto mix tra alloggi privati e pubblici.

Il Regolamento Urbanistico potrà prevedere limitate aree di nuovo impianto per la realizzazione di completamenti funzionali di lotti esistenti e già serviti da opere di urbanizzazione primaria, per la realizzazione di nuove opere pubbliche o di interesse pubblico e per la realizzazione di alloggi sociali, anche in un'ottica dei costi di manutenzione della città.

Mobilità sostenibile

Viareggio, come tante città italiane, ha visto un enorme interesse per la realizzazione di infrastrutture ritenute necessarie per lo sviluppo della città. Le infrastrutture sono cresciute rispondendo spesso a mere esigenze temporanee, con elevati costi realizzativi e di gestione. La crisi economica di questi anni (che non è solo crisi economica ma crisi di un certo modello di sviluppo) ha fatto crescere nuovi bisogni legati alla qualità della vita (aria pulita, vivibilità della città, sicurezza) di cui la realizzazione delle infrastrutture non teneva di conto. Un nuovo modello di sviluppo per la città passa quindi per una progressiva diminuzione dei gradi di utilizzo (soprattutto automobilistico, ma non solo) di alcune infrastrutture.

Alcuni temi su cui la progettazione e le verifiche ambientali sono chiamate a misurarsi, riguardano alcuni nodi:

- aumento del grado di relazione e collegamento tra parti di città, superando limiti e separazioni urbane;
- facilitazione di collegamenti ed intersezioni tra parti di territorio come, ad esempio, tra l'abitato di Viareggio e Torre del Lago.

Ricreare dei viali urbani dovrà essere lo spirito con cui, ad esempio, riprogettare:

- i tratti della via Aurelia declassata integrati con il tessuto cittadino realizzando nella sezione stradale anche delle piste ciclabili (che avrebbero il merito di diminuire l'ampia sezione della strada con una conseguente riduzione della velocità delle auto ed una nuova connotazione delle strade come vie urbane) (Fig. 6);
- la via Marco Polo, da via Cei fino alla piazza Giacomo Puccini.

Il riuso ambientalmente compatibile delle strutture esistenti potrà prevedere anche la diminuzione di stalli per parcheggi a favore di stalli per le biciclette (uno stallo per auto può contenere 8/10 biciclette), stalli rosa, ecc.



Fig. 6 – Esempi di riqualificazione della viabilità urbana verso la mobilità sostenibile

– *Metropolitana*

La previsione della metropolitana di superficie lungo la ferrovia Viareggio-Lucca fino alla Cittadella, obiettivo del Piano Strutturale vigente, non è stata attuata a causa di carenze economiche e del mancato raddoppio della linea ferroviaria per Lucca. Tra gli obiettivi del nuovo Regolamento Urbanistico si pone invece la riapertura della stazione Viareggio scalo e la realizzazione di un sottopasso ciclopedonale tra il quartiere Darsena e il quartiere Varignano, nell'area dell'ex stazione merci. In tal modo si verrebbe a creare un importante nodo infrastrutturale e di servizi costituito da:

- la fermata FS;
- l'area dell' ex stazione merci, recuperata anche a fini residenziali e commerciali (in fase di completamento);
- l'area dell'attuale mercato ortofrutticolo che dovrà essere riconvertita a funzioni turistico-ricreative-commerciali e socio-culturali, con ricollocazione delle attuali funzioni in area idonea e facilmente collegabile alle reti di viabilità.

Nell'ambito delle stazioni ferroviarie esistenti, come detto in precedenza, dovrà essere favorito il collegamento al mare ed al Parco attraverso interventi di mobilità sostenibile.

– *Integrazione del sistema infrastrutturale*

Negli ultimi vent'anni le principali opere pubbliche stradali hanno fatto riferimento soprattutto alla variante Aurelia e più precisamente:

- due nuove uscite sulla variante Aurelia (Cotone-Bicchio e Torre del Lago);
- rotonda alla Bufalina;
- rotonda alla Cittadella del Carnevale;
- adeguamento del viale Tobino attraverso la realizzazione di nuove rotonde.

Al fine di garantire che questo complesso di interventi sia perfettamente integrato nel sistema infrastrutturale cittadino è necessaria la realizzazione di alcune opere, in parte già previste nell'attuale P.R.G. e nel Piano Strutturale vigente ed altre da prevedere ex-novo.

Il tema più importante è il *completamento della via delle Darsene* ovvero della strada che, dall'attuale rotonda di via Pisano, dovrà portare al Porto di Viareggio, in attuazione delle previsioni del Piano Regolatore Portuale.

Un secondo tema è relativo alla *viabilità di Largo Risorgimento*, alla sua connessione con la principale rete viaria esistente ovvero via Aurelia, viale Tobino, cavalcavia, ai suoi collegamenti con il ponte previsto sulla Burlamacca nell'ambito del Programma Costruttivo Straordinario Acli, garantendo collegamenti efficienti e sostenibili, anche da un punto di vista ambientale e paesaggistico.

Il terzo tema, strettamente connesso al precedente, riguarda la *realizzazione di un tratto stradale in fregio alla ferrovia* comprensivo di un sottopasso da realizzarsi sotto la citata ferrovia per Lucca e connesso con la rotonda esistente nell'attuale PP2 Comparini. Da qui sarà possibile collegarsi alla Darsena e allo svincolo del Cotone per la Variante Aurelia.

Il quarto tema è il *collegamento tra l'area della Cittadella del Carnevale ed il quartiere Marco Polo* attraverso via Repaci al fine di connettere direttamente l'intera zona della Cittadella e la viabilità proveniente da Camaiore con il resto della città.

Per quanto riguarda Torre del Lago è fondamentale la realizzazione del collegamento tra il nuovo svincolo e l'area del Parco della Musica da realizzare tramite la realizzazione dei sottopassi autostradali (*via delle Torbiere*)

L'ultima tematica è relativa al sistema della sosta, già in gran parte individuato nel Piano Strutturale, che dovrà essere disciplinato nel Regolamento Urbanistico, verificando già in fase progettuale che sia garantita la fattibilità e l'economicità delle previsioni anche tramite il procedimento di V.I.A., espressamente previsto per opere pubbliche di particolare impatto.

Smart city

In questi anni abbiamo registrato come la cosiddetta comunità delle smart city sia stata una vera e profonda occasione di nuovi lavori, di nuove conoscenze, di nuovi approcci a problemi che hanno mostrato limiti e situazioni di criticità. L'implementazione della conoscenza diventa una sfida. La dotazione di un sistema di reti informatiche ha un'incidenza superiore al tradizionale aumento infrastrutturale.

L'espressione Smart city indica un ambiente urbano in grado di agire attivamente per migliorare la qualità della vita, portando benessere alla popolazione e riducendo gli effetti del cambio climatico dovuti all'aumento dell'azione antropica sul Pianeta.

Smart city è la gestione intelligente delle attività economiche, della mobilità, delle risorse ambientali, delle relazioni tra le persone, delle politiche dell'abitare, delle reti della conoscenza e del metodo di amministrazione.

La qualità della città

Il mantenimento della qualità complessiva di una città rappresenta non solo un'opportunità ma anche uno degli elementi di "attrazione" che rendono i sistemi urbani competitivi.

Il Regolamento Urbanistico dovrà costituire l'innescò di un processo che, attraverso azioni mirate, preveda la diffusione della qualità in tutta la città.

Si tratta di un tema già affrontato dal vigente Piano Strutturale che prevede i concetti di *città bella* e di *città di qualità* che, nel garantire la salvaguardia dei luoghi simbolo attraverso specifici progetti, vede la qualità diffondersi come per osmosi.

Pertanto, tra i processi da mettere in atto si possono individuare:

- le pedonalizzazioni;
- l'estensione e l'integrazione dei percorsi protetti: controllo e dotazione degli arredi, accessi e percorsi segnalati, superamento delle barriere fisiche con sottopassi, ecc.;
- il privilegiare l'insediamento di attività multifunzionali;
- la creazione di nuove centralità e loro integrazione (v. periferie per ridare identità);
- la dotazione di trasporto pubblico (le stazioni di bus come piccole centralità);
- la manutenzione dell'edificato (ad esempio delle facciate anche in periferia e soprattutto nei principali luoghi di accesso alla città, da attuare attraverso incentivi, agevolazioni, sensibilizzazione e maggiore informazione sulle agevolazioni fiscali, ecc.);
- l'integrazione fisica e virtuale del sistema museale (Villa Borbone, Villa Puccini, Villa Argentina, Palazzo delle Muse, Museo della Marineria, GAMC, Centro Matteucci);
- il corridoio ecologico: le pinete cittadine, il Parco e la Tenuta Borbone, le piazze alberate e la Passeggiata costituiscono un "unicum" continuo e difficilmente replicabile in altre città italiane. Questo grande sistema verde dovrà costituire una rete capace di integrarsi con i parchi, le piazze periferiche e la cintura verde agricola esterna. L'obiettivo che il Regolamento Urbanistico persegue è la costituzione di un network di parchi e piazze collegati tra di loro attraverso una rete di percorsi ciclabili e pedonali ed al tempo stesso di un sistema di parchi e piazze vicini ai cittadini e alle diverse esigenze dei fruitori (anziani, bambini, sportivi).

In merito alla salvaguardia dei *luoghi simbolo* si può pensare ai seguenti principali progetti:

- Passeggiata: necessità di una nuova strumentazione urbanistica che rappresenti un'occasione di valorizzazione e salvaguardia di uno dei principali luoghi identificanti della città, con una particolare attenzione alla introduzione di opportunità e possibilità dell'insieme turistico, culturale ed ambientale;
- piazza Cavour: riqualificazione della Piazza delle logge al fine di rilanciare, oltre alle attività commerciali tradizionali, anche le attività culturali, gli eventi e le manifestazioni;
- piazza D'Azeglio: sua riqualificazione al fine di renderla più fruibile dalla cittadinanza anche in vista del rifacimento di Piazza della Stazione dove saranno spostati gli autobus che attualmente fanno capolinea in Piazza D'Azeglio;
- lungo canale Burlamacca (Fig. 7 e Fig. 8): la nuova Passeggiata della città che, innestandosi perpendicolarmente al viale a mare, sia capace di individuare un percorso ricco di attrattive che dal Porto possa arrivare al lago di Massaciuccoli incontrando la Torre Matilde, il mercato ortofrutticolo recuperato, le Darsene (largo Risorgimento e Varignano), la Salov recuperata, il Parco ed il Teatrino

della Vetraia, il Fosso delle Quindici. Un percorso fruibile attraverso svariate forme di mobilità sostenibile pedonale, ciclabile e navigazione turistica (canoe, barchini e motonave).



Fig. 7



Fig. 8

Rigenerazione economica della città

– *Valorizzazione del porto come motore dello sviluppo economico*

La valorizzazione del porto è sicuramente il progetto fondamentale per la rigenerazione economica della città. Viareggio. La presenza dell'Autorità Portuale comporta che su questo tema si avvii un distinto processo di "pianificazione" in cui Comune e Regione Toscana definiscano e supportino una delle principali attività economiche non solo della città, ma dell'intera regione.

– *La re-industrializzazione come recupero di aree marginali*

Il Piano di Indirizzo Territoriale pone l'accento sul mantenimento della presenza industriale in Toscana (Artt. 17-18-19) al fine di evitare la perdita di quel tessuto industriale-artigianale di piccole e medie dimensioni che, per oltre un cinquantennio, ha costituito una delle basi dell'economia regionale.

Anche Viareggio ha conosciuto lo sviluppo di attività industriali, spesso legate al ciclo cantieristico, in zone disperse del territorio comunale, anche agricolo, per le quali si rende necessario il riuso. Tale riuso non deve essere inteso, a parte alcune aree a forte presenza residenziale, come trasformazione verso il residenziale ma soprattutto verso nuove aree artigianali a forte spinta tecnologica e verso servizi innovativi legati al mondo della produzione.

– *Viareggio come Centro Commerciale Naturale della Toscana Nord Occidentale*

Viareggio è stata per interi decenni il principale Centro Commerciale Naturale della Toscana. Fino a pochi anni fa la Passeggiata era uno dei pochi luoghi aperti la domenica e quindi costituiva il centro attrattore di attività commerciali più o meno importanti.

Il Regolamento Urbanistico dovrà studiare delle azioni volte a favorire la crescita dell'intera città (e non solo della Passeggiata) come Centro Commerciale Naturale della Toscana Nord Occidentale, ed in particolare:

- l'integrazione e la valorizzazione dell'area dalla Passeggiata al mercato di piazza Cavour come un centro vitale urbano, ponendo particolare attenzione alle possibilità commerciali, turistiche ed alberghiere;
- la valorizzazione del mercato di piazza Cavour (Fig. 9) eliminando le attuali incongruenze e favorendo l'inserimento di attività più adatte ad un corretto sviluppo economico anche attraverso il recupero degli immobili storici.

Si rende necessario altresì potenziare l'attività di vicinato e individuare luoghi per favorire la nascita (o la crescita) di mercati rionali come elemento di identità dei quartieri.

Viareggio: Centro Commerciale Naturale della Toscana

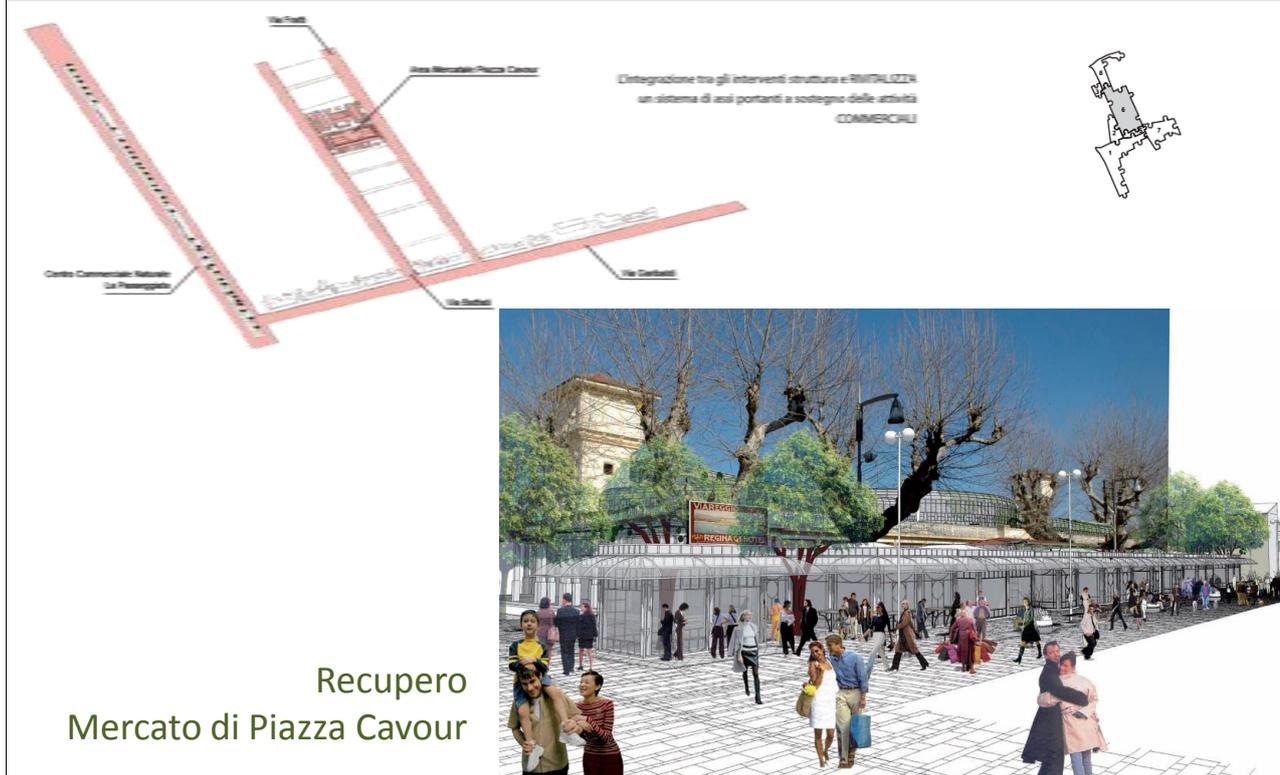


Fig. 9

– Turismo sostenibile

Il Comune di Viareggio è stato selezionato dalla Regione Toscana, nell'ambito del programma "Toscana turistica sostenibile e competitiva", per istituire l'Osservatorio Turistico di Destinazione (O.T.D.).

L'O.T.D. intende sviluppare e definire, in concertazione con i portatori di interesse locali, politiche territoriali e commerciali più confacenti ad uno sviluppo efficace e sostenibile ovvero modelli operativi di turismo sostenibile e competitivo. Infatti l'attività degli O.T.D prevede la promozione del dialogo sociale e la misurazione dei fenomeni collegati al turismo e come tale può rappresentare uno strumento importante sia per monitorare l'impatto del Turismo sul complessivo sistema territoriale che per identificare gli interventi necessari a migliorarne la competitività sul mercato.

Il Comune di Viareggio ha elaborato, sulla base delle esperienze maturate a seguito dell'introduzione dell'O.T.D, il Piano di Azione Locale che prevede una serie di azioni su varie aree; quelle che riguardano la proposta di Regolamento Urbanistico si possono così riassumere:

- Area Programmazione e Governance Territoriale:
 - migliorare l'arredo urbano ed il sistema di accessibilità della città (sistema ferroviario – collegamento aeroporto di Pisa – aree pedonali – piste ciclabili); individuare i punti critici urbani (utilizzando l'O.T.D come strumento di rilevazione) e proporre interventi di miglioramento;
 - lavorare sulle principali tematiche ambientali della città ed in particolare: il Parco San Rossore-Migliarino, il lago di Massaciuccoli, la Tenuta Borbone, la qualità delle acque marine, i consumi energetici ed idrici e la raccolta rifiuti.
 - coordinare gli eventi di sistema della città in forte integrazione con gli altri comuni della Versilia piuttosto che singoli eventi di destinazione (Carnevale, Festival Pucciniano, premio Letterario, Europa

Cinema, eventi sportivi, ecc); pensare a nuovi eventi che favoriscano lo sviluppo turistico in periodi diversi dall'estate classica;

- verifica dell'impatto delle seconde case, degli affitti turistici sulla sostenibilità del territorio viareggino, sulla qualità dei prodotti e servizi offerti, sulla qualità della città;
- elaborare un piano di settore alberghiero per un'idea di sviluppo del settore nei prossimi 10 anni.

- **Area Conoscenza**

La rilevazione degli impatti ambientali del settore ricettivo costituisce uno degli obiettivi fondamentali del lavoro degli O.T.D.. Una misurazione attendibile di questi impatti e la possibilità di un loro monitoraggio nel tempo richiedono un progetto ad hoc incentrato in particolare sulla identificazione dei consumi energetici delle strutture ricettive ed i consumi di acqua.

- **Area Informazione e Accoglienza**

Razionalizzare, qualificare e mettere a sistema la rete dei punti di informazione e accoglienza, in stretta sinergia con gli altri comuni della Versilia.

- **Area Organizzazione, Coordinamento e Valorizzazione del territorio**

Organizzazione di un Progetto di Marketing Territoriale del Comune di Viareggio che tenga conto della valorizzazione delle peculiari attrattive del suo territorio individuate nella ricchezza del patrimonio ambientale, culturale e strutturale in base ad una logica di sviluppo sostenibile. L'obiettivo è di garantire un'offerta più articolata e variegata, valorizzandone al tempo stesso tutte le risorse del territorio attraverso:

- l'intervento sul turismo nautico, turismo congressuale, turismo sportivo, Puccini e la Musica per azioni di destagionalizzazione;
- lo sviluppo sul territorio viareggino/versiliese di reti di imprese fra operatori del sistema turistico-ricettivo (albergatori, commercianti, ristoratori, balneari, cantiere navale, enti locali).

- *Recupero e salvaguardia dell'agricoltura*

Il Regolamento Urbanistico dovrà porre particolare attenzione alle zone agricole ripensandole non più come aree contrapposte al centro edificato ma come zone con una propria identità che possano dare anche una nuova spinta economica alla città.

Si dovranno pertanto approfondire tematiche quali:

- le reti ecologiche;
- possibili riconversioni di attività in zone agricole;
- il turismo rurale;
- l'agricoltura sociale e le fattorie didattiche;
- le produzioni biologiche, la filiera corta ed il relativo sviluppo enogastronomico;
- la floricoltura e la problematica delle serre.

D. IL PIANO DI AZIONE AMBIENTALE

Il Regolamento Urbanistico favorisce le iniziative legate ad obiettivi di miglioramento delle condizioni ambientali come dettato dal Piano Strutturale al Capo IV - Piano di azione ambientale.

Le azioni individuate dal Piano Strutturale costituiscono indirizzi per la formazione dei relativi piani o progetti di settore.

In relazione alle linee guida del Regolamento Urbanistico sono state individuate alcune iniziative che potranno rientrare all'interno del Piano d'azione ambientale e che si riportano nei seguenti punti.

La pedonalizzazione e la previsione di aree ZTL

Il tema dei parcheggi centrali e dell'ex gasometro fornisce lo spunto per la realizzazione di una ZTL all'interno del centro storico di Viareggio e l'eventuale aumento di aree pedonalizzate.

Il Regolamento Urbanistico dovrà verificare le possibili ricadute della realizzazione di una ZTL nel centro storico.

Altro tema da valutare sarà la completa pedonalizzazione di Piazza Mazzini dal Palazzo delle Muse fino alla spiaggia (tema già affrontato nella proposta elaborata nel Piano Rogers).

Limitate pedonalizzazioni o ZTL potranno essere studiate anche per le periferie al fine di garantire una migliore vivibilità delle stesse.

Rete ciclabile e pedonale

La pedonalizzazione del centro storico e di limitate porzioni dei quartieri della periferia favorirà la cosiddetta mobilità sostenibile; tale mobilità dovrà essere implementata, anche nei collegamenti tra le aree agricole ed il Parco e tra il lago ed il mare. Sarà importante individuare percorsi ciclo-pedonali su matrici storiche del territorio agricolo al fine di garantire una rete di mobilità alternativa utile anche allo sviluppo di un turismo eco-compatibile oltre alla necessità di connettere le stazioni ferroviarie con le piste ciclabili.

Temi da approfondire:

- completamento della pista ciclabile su via Fratti e raccordo con la viabilità di quartiere;
- pista ciclabile lungo la ferrovia al Campo D'Aviazione con raccordo alla stazione vecchia (ridefinirne il ruolo), il mercato ortofrutticolo (e conseguente collegamento su via Coppino), e largo Risorgimento: ricucitura generale con i quartieri periferici;
- piste ciclabili di collegamento con Torre del Lago: via Aurelia e via dei Lecci con intercettazione dei percorsi di progetto ortogonali;
- prevedere una rete di ciclo stazioni;
- incrementare/prevedere stalli per biciclette, stalli rosa (anche stagionali).

La gestione dei rifiuti

La gestione di rifiuti è disciplinata dalla normativa toscana e più precisamente dalla L.R. 61/2007, Modifiche alla legge regionale 18 maggio 1998, n. 25 (Norme per la gestione dei rifiuti e la bonifica dei siti inquinati) e norme per la gestione integrata dei rifiuti come recentemente modificata dalla L.R. 30/2014, Disposizioni per l'adeguamento dei piani straordinari di gestione integrata dei rifiuti da parte delle autorità per il servizio di gestione integrata dei rifiuti urbani.

L'efficienza energetica degli edifici

Il risparmio energetico è il concetto su cui si baseranno le indicazioni per ridurre il consumo di energia sia negli edifici di nuova costruzione sia nella riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.

Tra le tematiche da sostenere si individuano:

- l'edilizia sostenibile;
- la domotica;
- l'utilizzo integrato di fonti energetiche rinnovabili.

Per promuovere la diffusione di edilizia sostenibile, l'amministrazione comunale potrà disporre riduzioni e agevolazioni tributarie e fiscali e/o riduzione degli oneri di urbanizzazione e/o incentivi di maggiorazione della superficie per interventi di alta qualità energetico ambientale previsti dalle leggi regionali su premi volumetrici per sostenere ed incentivare l'edilizia sostenibile⁶, sia con specifiche sezioni nel Regolamento Urbanistico, sia tramite una rivisitazione del Regolamento Edilizio.

Wi-fi libero e hotspot

Un'ulteriore azione, non individuata nel Piano Strutturale perché di recente sviluppo, è relativa alla diffusione delle reti internet.

I nuovi centri di aggregazione dovranno essere dotati di connessione wi-fi libera, hotspot da attivare in tutte le aree della città – in particolare nei luoghi ad alta concentrazione di persone come la passeggiata, il mercato, le marine e i parchi cittadini – per rispondere alle esigenze di connessione e comunicazione della cittadinanza. Investire nel wi-fi pubblico ovvero nella possibilità di collegarsi con pc, smartphone, tablet ed altri strumenti, alla linea internet pubblica comporta anche un beneficio culturale e promozionale. Dalla home-page della rete pubblica si possono facilmente promuovere musei, attività culturali ed eventi ma anche negozi e alberghi; sempre dalla rete pubblica si può facilmente accedere alla rete comunale o scaricare applicazioni per cultura e turismo della città o essere guidati verso luoghi ed eventi.

⁶ L.R. n.1/05 e s.m.i., Titolo VIII, Capo III - Norme per l'edilizia sostenibile; D.Lgs. n. 192 del 19.08/2005 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia".

E. IL PROCESSO DI PARTECIPAZIONE

La smart city nasce soprattutto dall'ascolto dei bisogni del territorio e dalla condivisione di una visione comune con chi lo abita; i cittadini diventano protagonisti, sfruttando le reti fisiche e digitali per comunicare tra loro, interagire e partecipare.

La città partecipata quindi si deve appoggiare anche all'infrastruttura di wi-fi libero per:

- consentire la partecipazione attiva dei cittadini alle scelte politiche per il territorio;
- consentire ai cittadini di proporre progetti o idee;
- consentire ai cittadini di esprimere le proprie opinioni sull'azione dell'amministrazione, ascoltarle e rispondere pubblicamente;
- fornire ai cittadini servizi reali, risparmiando loro tempo e spostamenti fisici.

In quest'ottica il Regolamento Urbanistico dovrà favorire modelli di "urbanistica partecipata" ovvero l'elaborazione di piani e progetti attraverso la valorizzazione di idee che emergono dal basso, espresse da cittadini in forma libera o associata (comitati di quartiere, associazioni ambientaliste, gruppi di consumatori, movimenti giovanili, produttori del terzo settore ed altri che possano influenzare le politiche di governo del territorio) e da portatori di interessi locali (*stakeholders*).

Oltre alle sedi tradizionali della rappresentanza democratica, si devono poter affiancare anche altre sedi quali ex circoscrizioni, laboratori di quartiere, cabine di regia, forum territoriali. In questi luoghi potranno essere messi a confronto gli interessi territoriali, sociali, economici ed ambientali in gioco.

Il Regolamento Urbanistico è uno strumento che necessita della massima partecipazione politica, sociale e culturale.

Il presente documento di avvio del procedimento di Regolamento Urbanistico e di V.A.S. costituisce l'inizio della fase preliminare all'adozione da cui si aprirà il processo di partecipazione, ossia una fase di promozione e di ascolto delle istanze dei cittadini e dei portatori d'interesse locali che saranno attentamente analizzate al fine di produrre un piano realistico e condiviso.

Successivamente alla trasmissione dell'atto di avvio agli enti competenti, il processo di partecipazione si articolerà nel seguente modo:

1. pubblicazione per 60 giorni entro i quali si potranno formulare proposte ed osservazioni;
2. incontri con i soggetti rappresentanti delle comunità e consegna dei materiali;
3. incontri specifici di approfondimento su tematiche relative agli aspetti ambientali, al recupero urbano, ai piani d'azione;
4. entro 60 giorni dalla , presentazione pubblica della proposta del documento di Avvio del procedimento ed interlocuzione sulle istanze presentate;
5. presentazione dei Report Ambientali;
6. successivamente, alla scadenza dei 60 giorni della pubblicazione, presentazione del progetto di Regolamento Urbanistico.

F. GLI AMBITI PROGETTUALI

Il Piano Strutturale individua le U.T.O.E. ovvero le Unità Territoriali Organiche Elementari quali aree che rappresentano parti riconoscibili della città o del territorio, necessarie ai fini degli indirizzi e dei parametri da rispettare nella predisposizione del Regolamento Urbanistico.

Tale strumento, nel rispetto delle indicazioni del Piano Strutturale, supera il concetto di U.T.O.E. attraverso l'individuazione di ambiti progettuali che interessano una o più U.T.O.E. e sui quali si calano, attraverso una definizione mutuata dal PIUSS, le cosiddette "operazioni sul territorio".

Gli ambiti progettuali sono riassunti nella Tavola 8 del Quadro conoscitivo di riferimento (Fig. 10).

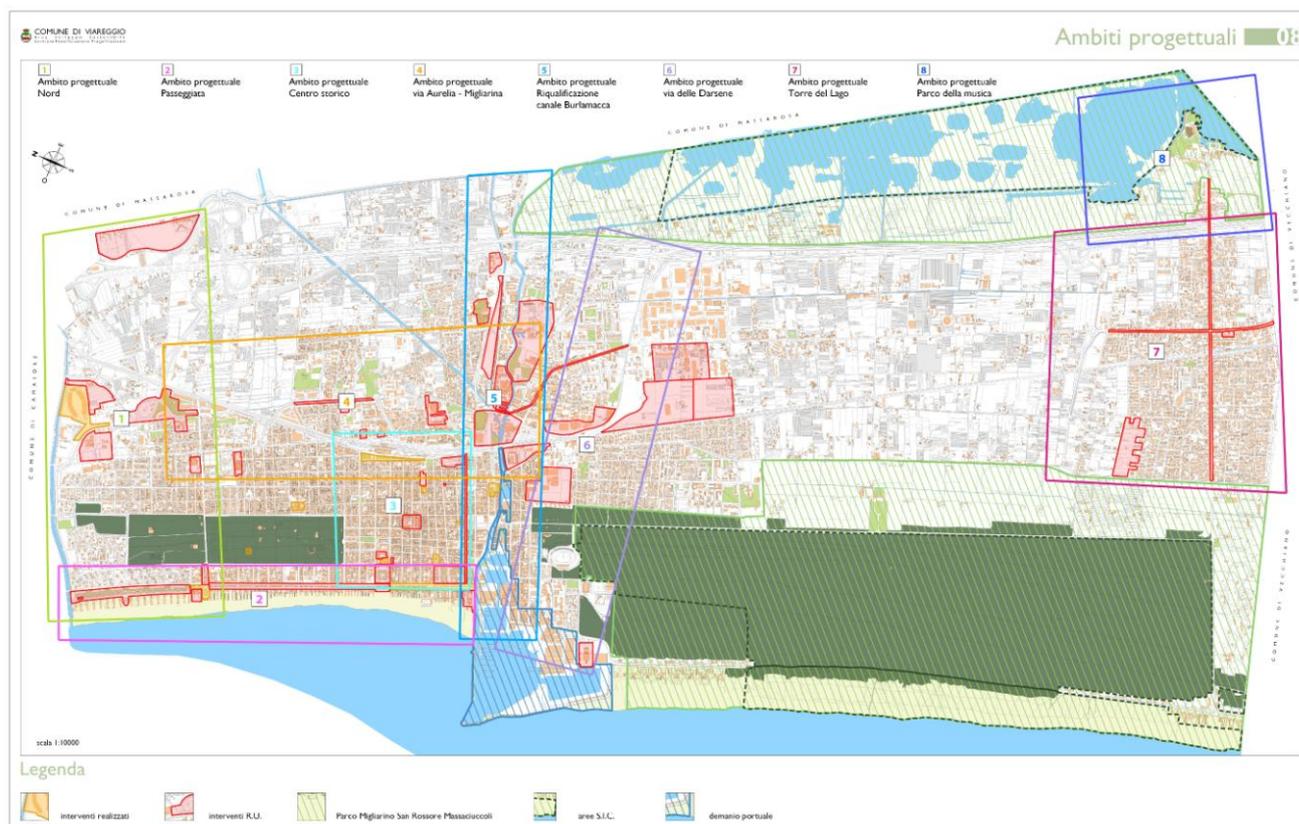


Fig. 10

Elenco degli Ambiti progettuali

1. Ambito progettuale Nord (UTOE : Cittadella – Marco Polo – Città Giardino);
2. Ambito progettuale Passeggiata (UTOE : Passeggiata – Città Giardino);
3. Ambito progettuale Centro storico (UTOE : Città storica – Passeggiata);
4. Ambito progettuale progettuale via Aurelia-Migliarina (UTOE: Marco Polo - Città storica –Migliarina Terminetto);
5. Ambito progettuale Riquilificazione canale Burlamacca (UTOE: Città storica – Porto Darsena – Migliarina Terminetto – Varignano) ;
6. Ambito progettuale via delle Darsene (UTOE: Comparini - Varignano - Porto Darsena – Campo di aviazione) ;
7. Ambito progettuale Torre del Lago (Sistema Territoriale Urbano di Torre del Lago);
8. Ambito progettuale Torre del Lago – Parco della Musica.

Le operazioni definite all'interno degli ambiti progettuali costituiranno la base per le successive trasformazioni urbanistiche, territoriali ed ambientali previste dal Regolamento Urbanistico; la maggior parte di esse è

individuata su aree ed immobili di proprietà pubblica a dimostrazione di un piano che parte dallo “sviluppo e valorizzazione” del patrimonio pubblico.

Ulteriori operazioni potranno essere previste, ovviamente nel rispetto degli obiettivi del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico, attraverso il contributo fattivo dei soggetti pubblici e privati durante la fase partecipativa del processo di formazione del Regolamento Urbanistico.

– *Gli interventi privati e la perequazione urbanistica*

Gli interventi sul patrimonio privato (per la maggior parte interventi di recupero) non rappresentano elementi disgiunti dalla lettura complessiva degli ambiti progettuali ma si integrano nella visione complessiva di questi. Nell’ambito degli interventi privati il Regolamento Urbanistico dovrà contemplare la *perequazione urbanistica* come modalità principale per l’attuazione delle operazioni al fine di garantire un corretto equilibrio tra le esigenze private e pubbliche.

La perequazione urbanistica dovrà garantire inoltre, con modalità da individuare, la realizzazione di alloggi da destinare ad edilizia sociale.

I. Quadro d'intervento I - Ambito progettuale Nord (UTOE: Cittadella – Marco Polo – Città Giardino)

L'ambito progettuale Nord comprende l'area dell'UTOE Cittadella del Carnevale, la zona delle scuole e dei servizi del quartiere Marco Polo e il viale Einaudi lungo la Fossa dell'Abate fino alla passeggiata.
(Tavola - Quadro d'intervento I)

Obiettivi:

I. Miglioramento della connessione del sistema Cittadella del Carnevale con il quartiere Marco Polo e con la Passeggiata.

Operazioni:

- riprogettazione dello svincolo d'accesso in entrata-uscita dalla Variante Aurelia attuabile dopo la riclassificazione del tratto finale della stessa in strada urbana; in questo caso tale sede stradale potrebbe essere dotata di alberature e di una pista ciclabile;
- previsione di una rete ciclo-pedonale, ad implementazione di quella esistente, che consenta:
 - la realizzazione di un sistema di collegamento tra i parchi cittadini (si individuano in questo ambito il parco della Cittadella del Carnevale da realizzare ed il parco di via Salvo D'acquisto);
 - una connessione tra la Cittadella del Carnevale e la Passeggiata attraverso la realizzazione di una pista ciclabile lungo la fossa dell'Abate (viale Einaudi);
 - un collegamento con la Porta della Versilia al confine con i comuni di Massarosa e di Camaiore;
 - collegamento alla stazione metropolitana della Cittadella con possibilità di Bike sharing
- previsione di un sistema di accesso alla Cittadella del Carnevale, alternativo a quello su gomma, mantenimento della previsione di stazione metropolitana;
- connessione dei vari parcheggi pubblici con la rete ciclabile in modo da consentire l'intermodalità degli spostamenti;
- realizzazione del parco della Cittadella del Carnevale, già prevista da un piano attuativo approvato;
- realizzazione di un'area per spettacoli viaggiatori;
- valorizzazione e riqualificazione del polo scolastico e delle attrezzature pubbliche.

2. Quadro d'intervento 2 - Ambito progettuale Passeggiata (UTOE: Passeggiata – Città Giardino)

Si tratta dell'area del lungomare di Viareggio compresa tra la foce del Burlamacca e la Fossa dell'Abate. (Tavola - Quadro d'intervento 2)

Obiettivi:

I. Valorizzazione del LUOGO SIMBOLO.

Operazioni:

- recupero e rifunionalizzazione di edifici di proprietà pubblica;
- recupero delle piazze in relazione ai poli attrattori:
 - piazza D'Azeglio (poli attrattori: piazza Shelley e palazzo Paolina);
 - piazza Mazzini (poli attrattori: palazzo delle Muse, ex caserma dei carabinieri, centro Matteucci);
 - piazza Puccini (poli attrattori: villa Puccini e alberghi);
 - piazza Pea e piazza Campioni (poli attrattori: porta del mare, piazza D'Azeglio, percorso canale Burlamacca);
- rivitalizzazione di terrazza della Repubblica:
 - interventi in testata agli stabilimenti balneari;
 - ridisegno del sistema verde, degli spazi, dei percorsi, dei parcheggi e recupero delle fontane;
- valorizzazione e tutela dei cinema e teatri esistenti;
- porta del mare ovvero riqualificazione dell'area adiacente al cinema Politeama.

3. Quadro d'intervento 3 - Ambito progettuale Centro storico (UTOE: Città storica - Passeggiata)

Si tratta dell'area centrale della città, il quadrilatero tra la Ferrovia, via Vespucci, via Foscolo e via Garibaldi.
(Tavola - Quadro d'intervento 3)

Obiettivi:

I. Tutela e valorizzazione del tessuto storico.

Operazioni:

- verifica delle categorie d'intervento sull'edificato storico;
- recupero e riqualificazione di edifici pubblici (fabbricato di via Matteotti) verso destinazioni compatibili anche di edilizia pubblica;
- recupero e riqualificazione del mercato di piazza Cavour tramite la ricollocazione dei chioschi esistenti su aree commercialmente compatibili ed il restauro e la riqualificazione delle strutture storiche;
- mitigazione degli effetti ambientali derivanti dalla presenza di strutture a forte impatto tecnologico (sottostazione elettrica su via Burlamacchi) anche attraverso la loro ricollocazione in aree ambientalmente compatibili.

4. Quadro d'intervento 4 - Ambito progettuale via Aurelia – Migliarina (UTOE: Marco Polo – Città storica – Migliarina Terminetto)

Si tratta di un'area che va dal quartiere Marco Polo fino a Largo Risorgimento ed ha come tema conduttore la via Aurelia sia a ovest che ad est della ferrovia e il Cavalcaferrovia Barsacchi.

(Tavola - Quadro d'intervento 4)

Obiettivi:

1. Rafforzamento dei rapporti dei quartieri Migliarina e Terminetto con la città storica e la prima periferia urbana.

Operazioni:

- trasformazione in viale urbano dell'attuale strada a quattro corsie, nel tratto centrale del quartiere Migliarina, integrandola con alberature e pista ciclabile al fine di permettere la connessione tra le parti est ed ovest del quartiere Migliarina ed attuando opere di moderazione del traffico;
- implementazione della rete ciclo-pedonale di collegamento dal quartiere Marco Polo al quartiere Varignano, riqualificando la viabilità esistente;
- realizzazione di una infrastruttura (sottopasso di via San Francesco) che permetta la connessione tra largo Risorgimento ed il centro città;
- recupero e valorizzazione di aree ed edifici dismessi;
- verifica delle possibili rilocalizzazioni delle strutture industriali esistenti in rapporto alla salvaguardia della presenza industriale in Toscana⁷.

2. Mitigazione degli effetti ambientali derivanti dalla presenza dell'elettrodotto

Operazioni:

- Verifica della possibile rilocalizzazione in altra area ambientalmente compatibile.

⁷ Piano Paesaggistico Regione Toscana, artt. 17, 18 e 19.

5. Quadro d'intervento 5 - Ambito progettuale Riqualificazione canale Burlamacca (UTOE: Città storica – Porto Darsena – Migliarina Terminetto - Varignano)

L'ambito progettuale comprende l'area lungo il canale Burlamacca dal mare fino al confine.
(Tavola - Quadro d'intervento 5)

Obiettivi:

1. Recupero e valorizzazione del canale Burlamacca e degli ambiti contermini come elemento di connessione trasversale della città.

Operazioni:

- navigabilità del canale Burlamacca fino al teatro di Torre del Lago;
- recupero o realizzazione di percorsi ciclo-pedonali lungo il canale.

Attraverso questo *sistema di reti* si connettono elementi emergenti del territorio quali:

- la *porta del mare* come elemento di connessione tra il mare, la passeggiata e la zona portuale;
- le *presenze monumentali e museali*;
- l'*ambito del mercato ortofrutticolo* con destinazioni multifunzionali anche in relazione alla possibile fermata della metropolitana di superficie e del parcheggio di interscambio esistente;
- le *strutture industriali e a servizi*, dismesse o in fase di dismissione, da recuperare, riqualificare o rifunzionalizzare.

2. Rafforzamento della connessione tra il quartiere Migliarina/Terminetto ed il quartiere Varignano.

Operazioni:

- trasformazione del viale Tobino in viale urbano integrandolo con alberature e pista ciclabile ed attuando opere di moderazione del traffico;
- riassetto complessivo della viabilità intorno al cavalcavia attraverso una nuova rotatoria a largo Risorgimento che permetta il recupero dell'attuale area verde come parco urbano e il ridisegno dell'attuale parcheggio sotto il cavalcavia;
- utilizzo del ponte ferroviario dismesso come nuova viabilità di collegamento tra i quartieri Migliarina e Varignano.

6. Quadro d'intervento 6 - Ambito progettuale via delle Darsene (UTOE: Comparini – Porto Darsena – ex Campo di aviazione)

Si tratta dell'ambito territoriale che dalla Variante Aurelia corre parallelo alla Ferrovia Viareggio-Lucca e dopo l'incrocio della Ferrovia Viareggio-Pisa prosegue nel quartiere Darsena.

(Tavola - Quadro d'intervento 6)

Obiettivi:

1. Superamento delle barriere dovute alle infrastrutture ferroviarie e riqualificazione del tessuto artigianale e industriale esistente.

Operazioni:

- realizzazione di nuova viabilità in fregio alla ferrovia lato monte, di raccordo tra via delle Darsene e la viabilità di largo Risorgimento; questo intervento permetterà di alleggerire il traffico sulla via Aurelia nel quartiere Varignano, e di realizzare una pista ciclabile;
- recupero e/o trasformazione delle attività industriali ricadenti in zone a prevalente destinazione residenziale;
- completamento e riassetto della viabilità in fregio alla ferrovia lato mare, come alleggerimento della viabilità su via Pisano;
- conclusione di via delle Darsene fino a via Indipendenza anche in attuazione del Piano Regolatore Portuale;
- verifica della possibilità di realizzazione di un sottopasso all'interno della stazione Viareggio scalo;
- verifica delle destinazioni d'uso compatibili nella zona Comparini di proprietà comunale.

2. Valorizzazione del tessuto urbano nel quartiere Darsena.

Operazioni:

- verifica delle categorie d'intervento sull'edificato storico;
- recupero e valorizzazione, anche con possibili interventi di ristrutturazione urbanistica, delle aree ed immobili di proprietà pubblica in rapporto allo sviluppo delle attività del porto;
- valorizzazione e recupero funzionale ed architettonico dell'area sportiva esistente.

7. Quadro d'intervento 7 - Ambito progettuale Torre del Lago (Sistema Territoriale Urbano di Torre del Lago)

Si tratta dell'ambito territoriale di Torre del Lago a ovest del corridoio infrastrutturale Autostrada –Variante Aurelia.

(Tavola - Quadro d'intervento 7)

Obiettivi:

I. Valorizzazione del sistema insediativo esistente.

Operazioni:

- verifica delle categorie d'intervento sull'edificato storico;
- aumento delle aree a standard e spazi di aggregazione accompagnati da un'adeguata rete di connessione al tessuto urbano esistente;
- arretramenti viari dove possibile;
- aumento della dotazione di parcheggi;
- miglioramento dell'arredo urbano e realizzazione di piste ciclabili lungo i viali storici.
- Miglioramenti dei collegamenti tra la viabilità proveniente dal nuovo svincolo di Torre del Lago (realizzazione dei sottopassi di via delle Torbiere) ed il Parco della Musica al fine di alleggerire dal traffico il Viale Puccini.

Particolare attenzione dovrà essere posta alle aree limitrofe al Parco ed al comune di Vecchiano, con cui verificare problematiche e concordare soluzioni.

Ulteriori opportunità potranno inoltre essere raggiunte attraverso la predisposizione di un bando per un concorso di idee a livello europeo.

8. Quadro d'intervento 8 - Ambito progettuale Parco della Musica (Sistema Territoriale Urbano di Torre del Lago)

Si tratta della zona posta lungo il lago della frazione di Torre del Lago e ricade all'interno del Parco di San Rossore - Migliarino – Massaciuccoli.

(Tavola - Quadro d'intervento 8)

Obiettivi:

I. Valorizzazione del Teatro all'aperto Giacomo Puccini.

Operazioni:

Da elaborare d'intesa con il Parco.

- previsione e realizzazione di strutture necessarie sia ad arricchire l'offerta musicale e teatrale sia ad aumentare la qualità naturalistica e ludica della zona, implementando l'attrazione turistica oltre la stagione estiva, fonte di ricadute economiche positive su tutta la frazione:
 - *porta del Parco*, quale ingresso principale al Parco della Musica che introduce al Giardino Musicale;
 - *laboratorio teatrale*, individuabile negli spazi del fabbricato già occupato dall'ex torbiera, destinato ad ospitare laboratori musicali;
 - *vivaio didattico*, caratterizzato da specie autoctone necessarie a garantire, oltre alla conoscenza, anche lo sviluppo di un vivaio di piante da reinserire all'interno del Parco;
 - *fossi d'Anolo*, struttura destinata ad ospitare piccoli natanti (ovvero barchini da utilizzare per la navigazione lacuale);
 - *polo sportivo* destinato ad ospitare sport lacuali quali il canottaggio e la vela nell'area del fabbricato ex Sisa.
- realizzazione di un sistema di percorsi che permettano al visitatore di conoscere in maniera approfondita l'area del Parco sia dal punto di vista naturalistico che storico.
- Collegamento tra il Parco della Musica e la viabilità proveniente dal nuovo svincolo di Torre del Lago (realizzazione dei sottopassi di via delle Torbiere)