

**VARIANTE SEMPLIFICATA AL PIANO STRUTTURALE E CONTESTUALE VARIANTE AL
REGOLAMENTO URBANISTICO PER LA RIDEFINIZIONE DEL MARGINE URBANO
MERIDIONALE E DEL SISTEMA DELLE RETI FUNZIONALI, INFRASTRUTTURALI ED
ECOLOGICHE, AI SENSI DELL'ART. 17 DELLA LEGGE REGIONALE N. 65/2014 E S.M.I.**

COMUNE DI VIAREGGIO

Giorgio Del Ghingaro

Sindaco

Federico Pierucci

Assessore alla Pianificazione strategica della Città

Settore Opere Pubbliche e Pianificazione Urbanistica

Silvia Fontani

Dirigente

Marco Mancino

Responsabile P.O.

Giulia Bernardini

Funzionario

Eleonora Panettella

Funzionario

Settore Edilizia Privata, Politiche Ambientali e Culturali

Stefano Modena

Dirigente

Laura Andreazzoli

Responsabile

UNIVERSITA' DI PISA - DESTeC

Prof. Valerio Cutini

Coordinamento scientifico

Arch. Simone Rusci

Progettazione urbanistica

Prof. Pietro Leandri

Viabilità e infrastrutture

Dott. Fabrizio Cinelli

Aspetti botanico-forestali

Ing. Claudia Casini

Processo partecipativo

Ing. Benedetta Loperfido

Analisi conoscitive

ENViarea snc stp

Dott. Ing. Cristina Rabozzi

Dott. Agr. Elena Lanzi

Dott. Agr. Andrea Vatteroni



luglio 2022

RELAZIONE DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO

Avvio del Procedimento
ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014

Indice

1 Premessa.....	2
2 La strumentazione urbanistica vigente e lo stato di attuazione delle previsioni.....	2
3 Il quadro conoscitivo di riferimento.....	8
4 Il quadro della tutela paesaggistica.....	10
5 Il quadro della tutela ambientale.....	16
6 Approfondimenti al quadro conoscitivo di riferimento.....	17
7 Variante semplificata al Piano Strutturale.....	19
8 Definizione degli obiettivi e delle azioni della Variante al Regolamento Urbanistico.....	20
9 Gli effetti territoriali attesi.....	22
10 Programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza e individuazione del garante dell'informazione e della partecipazione.....	23
11 Enti ed organismi pubblici coinvolti nella procedura di variante.....	23

1 Premessa

La presente relazione di avvio del procedimento è redatta ai sensi e con i contenuti previsti dall'art. 17 della Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014 n. 65, "Norme per il governo del territorio", allo scopo di predisporre un'organica variante al Regolamento Urbanistico del Comune di Viareggio relativamente al quartiere Darsena e, più in generale, al margine urbano meridionale, nell'area delimitata a nord dal Canale Burlamacca, ad est dal tracciato della linea ferroviaria, a ovest dalla linea di costa e a sud dalla pineta di levante. Tale progetto si pone come obiettivo, tra gli altri, quello di ottemperare a quanto deliberato dal Consiglio Comunale con atto n. 62 del 20 novembre 2017, con il quale era stato dato mandato agli uffici comunali competenti di avviare entro 180 giorni lo studio di apposita Variante di Piano Strutturale per la realizzazione dell'opera pubblica denominata "Via del Mare" secondo l'ipotesi di tracciato allegata alla delibera suddetta. Lo studio è stato tuttavia avviato solo successivamente, stante la primaria necessità di allora di ultimare il procedimento di formazione del Regolamento Urbanistico comunale.

La Variante in oggetto avrà lo scopo di armonizzare le diverse previsioni urbanistiche di settore e di individuare strategie di rigenerazione urbana capaci di incrementare i livelli di qualità e di efficienza del patrimonio costruito, di quello delle infrastrutture per la viabilità e di quello naturalistico-ambientale.

2 La strumentazione urbanistica vigente e lo stato di attuazione delle previsioni

Il Comune di Viareggio è dotato di Piano Strutturale redatto ai sensi della L.R. 16 gennaio 1995 n. 5 approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 29 giugno 2004 e di Regolamento Urbanistico redatto ai sensi della L.R. 10 novembre 2014 n. 65 e approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 4 novembre 2019, con la quale si disponeva anche una contestuale variante semplificata al Piano Strutturale limitatamente al dimensionamento.

Ai sensi del Piano Strutturale l'area oggetto di studio è ricompresa interamente entro il Sistema Territoriale Urbano di Viareggio e all'interno dell'UTOE 6 Porto Darsena, disciplinata dall'art. 122 delle NTA.

Il PS definisce per l'area i seguenti obiettivi:

- La riorganizzazione dell'area portuale attraverso la redazione di un PRG del Porto e la valorizzazione delle aree adiacenti con destinazioni a supporto della cantieristica.
- La tutela e la valorizzazione della pineta di levante, tramite un piano attuativo che disciplini le attività di ristoro esistenti e la bonifica ambientale.
- Interventi infrastrutturali, con particolare riferimento alla realizzazione di un sovrappasso ferroviario per il collegamento alla variante Aurelia, la connessione del porto con il punto di arrivo di tale asse, la progettazione della viabilità di accesso al Parco.

- La tutela delle tipologie storico-architettoniche della Darsena e la tutela del patrimonio edilizio storico con particolare attenzione ai tessuti edilizi e alle tipologie insediative disposte a scacchiera tra via Coppino e via Virgilio.
- Il mantenimento e la valorizzazione delle strutture sportive.
- Il decentramento del parcheggio della dogana e delle attività di scalo delle FFSS.
- L'individuazione di un'area espositiva

Il PS rimanda al Regolamento Urbanistico la puntuale tutela delle caratteristiche tipologiche e formali delle aree urbane storiche e delle aree produttive consolidate.

Con riferimento agli obiettivi posti dall'art. 122 delle NTA del PS è possibile definire un quadro riepilogativo degli stessi come di seguito riportato:

	Obiettivo	Note
1.a	Riorganizzazione dell'area portuale attraverso PRG del Porto	Nel 2007 è stato approvato il Piano Regolatore portuale, la cui variante è attualmente in corso di redazione.
1.b	Valorizzazione delle aree esterne alla zona portuale con attività a supporto alla cantieristica	
1.c	Valorizzazione della Pineta e piano attuativo per le strutture di ristoro	
1.d	Sovrappasso ferroviario e collegamento alla variante Aurelia	
1.e	Collegamento tra via delle Darsene e area portuale	
1.f	Viabilità di accesso al Parco	
1.g	Tutela delle tipologie storico architettoniche della Darsena	Obiettivo recepito dal RU
1.h	Valorizzazione dello stadio dei pini, della piscina comunale e del palazzetto dello sport	E' stato terminato il progetto per la ristrutturazione dello stadio dei pini.
1.i	Tutela del patrimonio edilizio storico esistente, in particolare dei tessuti a scacchiera tra via Coppino e via Virgilio.	Obiettivo recepito dal RU
1.j	Decentramento del parcheggio della dogana e delle attività di scalo FFSS per la riqualificazione delle aree e degli edifici	
1.k	Individuazione di un'area destinata alle esposizioni	

Il Regolamento Urbanistico disciplina l'area secondo il doppio binario tracciato dall'art. 95 comma 1 della LR 65/2014 individuando una disciplina diffusa per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente (comma 1 lett.a) e una disciplina puntuale per le trasformazioni (comma 1 lett. b).

La prima trova il proprio riferimento normativo nel titolo IV delle Norme tecniche di attuazione del RU, in particolare nella classificazione del patrimonio esistente e nella disciplina delle zone urbanistiche di cui al capo II.

Il patrimonio edilizio è discretizzato dal RU in 8 classi con disciplina di tutela decrescente che va dalla *1s Edifici notificati ai sensi del Dlgs 490/99* fino alla classe * *agglomerati rurali lineari*. L'area di studio, con riferimento a tale classificazione, può essere suddivisa in tre parti: la prima è quella più a est, compresa tra il viale dei Tigli, via Coppino e via Pisano;

qui il patrimonio edilizio, pur essendo di più antica formazione, è prevalentemente disciplinato nelle classi da 3 a 6 con valori riconducibili alla tipologia aggregativa più che a caratteri di pregio puntuale, eccezion fatta per i fronti su via Coppino che invece presentano una prevalenza della classe 2 “Edifici di valore tipologico e formale”.

La seconda parte è quella compresa tra il viale dei Tigli e via Menini, qui sono prevalenti le classi da 1 a 3 con un diffuso patrimonio di pregio caratterizzato da edifici a schiera della prima metà del '900.

La terza parte, compresa tra via Menini e l'area portuale, è caratterizzata da edifici di classe 4, 5 e 6 con una più massiccia presenza di edifici produttivi.

In generale la classificazione del RU attua le disposizioni di tutela dei caratteri tipologici e architettonici fissate dal PS attribuendo una più stringente tutela per i fronti urbani di via Coppino, via Savi e via Virgilio.

Le zone urbanistiche che caratterizzano l'area di analisi sono:

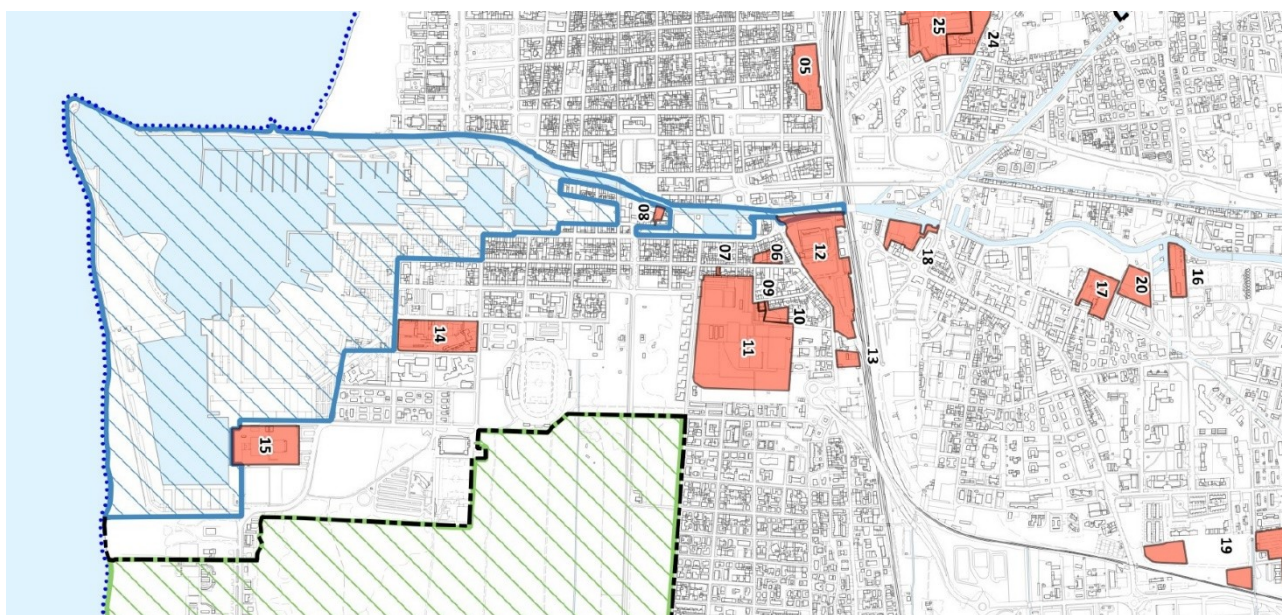
- CS, Tessuto dei centri e nuclei storici, art.54.1; è localizzato prevalentemente intorno a piazza Lorenzo Vanni e subito a nord dell'area Fervet, tra via Coppino, via Arcangioli e via Pisano. Gli isolati sono irregolari con fronti costituiti da edilizia a schiera. Le aree interne agli isolati risultano occupate perlopiù da edifici secondari residenziali e da edifici produttivi.
- TR1 Tessuto ad isolati chiusi o semichiusi; caratterizza la parte centrale dell'area di studio, tra via Virgilio e via Coppino, laddove il tessuto urbano si regolarizza e presenta caratteri omogenei con tipologie edilizie ricorrenti e di interesse architettonico puntuale.
- TR2 Tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati e TR3 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali. Sono tessuti presenti ai margini dell'area, composti dagli isolati di più recente formazione edilizia (tra gli anni 50 e 70 del '900), con caratteri tipologici e architettonici non di significativo rilievo.
- TPS1 Tessuto a proliferazione produttiva lineare, è il tessuto di transizione tra i tessuti residenziali e l'area portuale, caratterizzato da una forte disomogeneità morfologica e da una marcata promiscuità funzionale.
- TPS3 Insule specializzate; sono i numerosi edifici pubblici presenti nell'area, distribuiti ma strutturati in vere e proprie insule monofunzionali.

La disciplina del patrimonio esistente restituisce l'intenzione del RU di una generale tutela del tessuto urbano storico e delle tipologie che lo caratterizzano, con una tendenza alla conservazione del mix funzionale e della promiscuità tra funzioni residenziali, commerciali e produttive. Pur non essendo immediatamente ravvisabili gli effetti, è possibile affermare che essa contribuisce ad una diffusa tutela, uniformando gli interventi edilizi puntuali ed escludendo azioni che possano pregiudicare la lettura storica del patrimonio.

La disciplina delle trasformazioni interessa alcune aree puntualmente definite per le quali lo strumento prevede interventi riconducibili alla ristrutturazione urbanistica da attuarsi mediante piani attuativi e piani di recupero normati dalle schede norma di cui all'elaborato d1).

Le aree ricomprese entro l'area di studio, individuate dall'elaborato d2) *Localizzazione delle aree di trasformazione* del Regolamento Urbanistico, sono:

- 06 - 6.01 – Via Savi 1;
- 07 - 6.02 – Via Savi 2;
- 08 - 6.03 – Lungocanale Est;
- 09 - 6.04 – Via Guerrazzi 1;
- 10 - 6.05 – Via Guerrazzi 2;
- 11 - 6.06 – ex Fervet;
- 12 - 6.07 – Mercato ortofrutticolo;
- 13 - 6.08 – Via Nicola Pisano 1;
- 14 - 6.10 – Balipedio;
- 15 - 6.11 – Mercato ittico.



Estratto tavola d2) Localizzazione delle aree di trasformazione

Di particolare rilievo per le finalità della variante sono le aree Ex Fervet e quella dell'Ortofrutta, la cui attuazione implicherebbe importanti interventi di carattere pubblico ed infrastrutturale.

Lo stato di attuazione risente della relativamente recente approvazione del Regolamento Urbanistico e della dimensione e complessità degli interventi.

Una puntuale descrizione delle schede sopra citate è riportata di seguito.

	Condizioni attuali dell'area	Tipologia della trasformazione	Parametri urbanistico -edilizi
6.01	Zona artigianale dismessa inserita in un contesto prevalentemente residenziale.	Recupero – Demolizione e ricostruzione di edifici residenziali in continuità con la tipologia del contesto. Realizzazione di area a verde e parcheggi (30% ST) compensata con la realizzazione di intervento residenziale plurifamiliare.	ST = 1980 mq Sup. di cessione min = 600 mq Destinazione ammessa: residenziale SE max = 780 mq N. alloggi max = 6 N. piani max = 2 H max = 7,50 m Tipo edilizio: casa a schiera

6.02	Lotto libero localizzato in via Savi nel Quartiere Darsena costituente elemento di discontinuità.	Recupero – Ricostruzione di edificio residenziale crollato a seguito eventi bellici con vincolo tipologico rispettoso dello stato originario in continuità e allineamento con gli edifici adiacenti.	ST = 220 mq Sup. di cessione min = 0 mq Destinazione ammessa: residenziale SE max = 140 mq N. alloggi max = 1 N. piani max = 2 H max = 7 m Tipo edilizio: casa a schiera
6.03	Area lungo il Canale Burlamacca in stato di abbandono caratterizzata dalla presenza di un edificio diroccato.	Recupero – Ricostruzione di edificio a destinazione residenziale. L'intervento è volto al recupero delle aree degradate attualmente destinate a volumi direzionali mediante la realizzazione di spazi aperti pubblici anche utili al collegamento tra via Lungocanale Est e piazza Brin in compensazione alla realizzazione di volumetrie residenziali.	ST = 800 mq Sup. di cessione min = 400 mq Destinazione ammessa: residenziale SE max = 285 mq N. alloggi max = 3 N. piani max = 2 H max = 7 m Tipo edilizio: casa a schiera o palazzina
6.04	Area produttiva dismessa localizzata nel quartiere Darsena. Area in stato di degrado da riqualificare.	Recupero. L'intervento è volto al recupero di volumetrie artigianali degradate e dismesse da destinare a residenza con cessione di area pari al 50% della ST ove realizzare un alloggio di proprietà comunale.	ST = 380 mq Sup. di cessione min = 190 mq Destinazione ammessa: residenziale SE max = 200 mq N. alloggi max = 2 N. piani max = 2 H max = 7 m Tipo edilizio: casa a schiera
6.05	Area produttiva dismessa localizzata nel quartiere Darsena da riqualificare, con immobili in parziale stato di abbandono.	Recupero – Demolizione degli immobili e nuova costruzione. L'intervento prevede la realizzazione di attrezzature pubbliche e viabilità (50% ST) compensate dal recupero delle volumetrie da destinare a direzionale e servizi.	ST = 2231 mq Sup. di cessione min = 1120 mq Destinazione ammessa: direzionale SE max = 450 mq N. piani max = 2 H max = 7 m Tipo edilizio: Specialistico direzionale con caratteristiche simili alla tipologia residenziale a schiera
6.06	Area a destinazione artigianale (cantieristica), SE esistente stimata 24.900 mq. L'area in oggetto, manifestamente sovradimensionata rispetto al contesto in cui si inserisce è collocata in prossimità del tracciato del proseguimento della Via del Mare prevista	Recupero – Ristrutturazione urbanistica. L'intervento prevede prevalentemente il Recupero di aree da destinare a viabilità, parcheggi, verde pubblico e alloggi. Ristrutturazione urbanistica: è prescritta la prioritaria demolizione dei manufatti presenti sull'area e la successiva edificazione dei nuovi volumi contestualmente alla realizzazione delle opere di	ST = 59720 mq Sup. di cessione min = 19660 mq a) Destinazione ammessa: residenziale, commerciale SE max = Res. 3600 mq; Comm. 500 mq N. piani max = 2 H max = 7 m Tipo edilizio: Res. casa a schiera; Comm. edificio specialistico allineato sul fronte strada b) Destinazione ammessa: industriale/artigianale SE max = 8000 mq

	dal Piano Strutturale.	urbanizzazione.	<p>N. piani max = 2 H max = 12 m (15 m) Tipo edilizio: Specialistico produttivo c) Destinazione ammessa: direzionale, commerciale SE max = Dir. 2000 mq; Comm. 500 mq N. piani max = 2 H max = 8 m Tipo edilizio: edificio specialistico allineato se fronte strada</p>
6.07	<p>L'area da riqualificare comprende il mercato ortofrutticolo (ancora in funzione ma in stato di degrado) e la stazione di Viareggio Scalo in Darsena (dismessa da anni). Zona centrale con funzione di cerniera tra i quartieri della Darsena, del Campo di Aviazione e del Centro storico.</p>	<p>Recupero – Ristrutturazione Urbanistica e realizzazione di nuove opere pubbliche. Per i volumi del mercato ortofrutticolo è ammessa la ristrutturazione urbanistica destinata a prevalente utilizzo per attività culturali, spettacolo e servizi connessi. Per l'edificio della stazione è ammessa la destinazione direzionale e pubblici esercizi mediante intervento di ristrutturazione edilizia conservativa.</p>	<p>ST = 30358 mq Sup. di cessione min = 30358 mq Destinazione ammessa: Aree ed Attrezzature pubbliche SE max = 1400 mq N. piani max = 2 H max = 7 m Tipo edilizio: specialistico</p>
6.08	<p>Area produttiva dismessa, SE (stimata) 500 mq, su cui insistono dei fabbricati in stato di abbandono.</p>	<p>Recupero. Ammessa la completa demolizione e ricostruzione con diversa sagoma e posizione del sedime.</p>	<p>ST = 2353 mq Sup. di cessione min = 405 mq Destinazione ammessa: Industriale/Artigianale SE max = 500 mq N. piani max = 2 H max = 9 m Tipo edilizio: specialistico</p>
6.10	<p>Aree di proprietà pubblica con destinazione prevalentemente produttiva connotata da condizioni di degrado. L'area, interamente di proprietà pubblica, risulta urbanisticamente disorganizzata e priva di una forma compiuta.</p>	<p>Recupero – tramite Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica che potrà definire puntualmente interventi ammessi fino alla ristrutturazione urbanistica. Il piano è finalizzato al mantenimento degli edifici storici legati all'impianto del Balipedio. Dovrà ridefinire l'organizzazione dei volumi produttivi secondo un disegno ordinato e volto a mantenere ampi spazi liberi, che si concili con la necessità di mantenere un corretto rapporto con l'area scolastica.</p>	<p>I nuovi edifici dovranno essere realizzati nei limiti della SE complessiva esistente fissando un'altezza massima di ml 12. Potranno essere ammesse altezze fino a 15 metri laddove ne sia dimostrata la necessità produttiva comunque nel rispetto dell'IT max di 2 mc/mq.</p>

6.11	Area pubblica mercatale destinata a Mercato ittico, attualmente dismessa - SE esistente (stimata) 5000 Mq.	Recupero – Ristrutturazione Urbanistica. L'intervento prevede la riorganizzazione funzionale dell'area attualmente sottoutilizzata e dismessa e recupero di area pari al 10% dell'area da destinare ad ampliamento del parcheggio pubblico. È ammessa destinazione d'uso produttiva con nuove volumetrie.	ST = 17000 mq Sup. di cessione min = 1700 mq Destinazione ammessa: Industriale/Artigianale (compreso il refitting) SE max = 4800 mq N. piani max = 1 H media = 7 m H max = 12 m (15 m) Tipo edilizio: specialistico produttivo
------	--	---	---

Sull'area di studio sono inoltre presenti due specifici piani, il Piano degli Arenili, che interessa la fascia costiera a sud del porto, e il Piano Regolatore Portuale.

Il Piano degli Arenili è stato adottato con Delibera di Giunta Comunale n.81 del 22/11/2021, ai sensi dell'art.111 della L.R.T. n.65/2014 e sviluppa la disciplina di dettaglio, in applicazione del RU, per gli stabilimenti balneari e le loro aree di pertinenza. Nell'area di studio è collocato l'ambito 4 della disciplina dei suoli e delle fasce funzionali, che consiste in un'unica area di concessione per spiaggia attrezzata (104) subito a sud della Darsena Viareggio.

Il Piano Regolatore Portuale attualmente vigente risale al 2007. Dopo l'Approvazione con Del. n. 26 del 14/02/2007 del Consiglio Regionale ai sensi della L. 84/1994 (Riordino della legislazione in materia portuale), il Consiglio Comunale, con Delibera n. 36 del 16/05/2007, ha conferito al Piano Regolatore Portuale la conformità urbanistica richiesta dall'art. 5 comma 2 della L. 84/1994 mediante l'approvazione finale ai sensi della L.R. 1/2005. I contenuti previsionali di tale strumento risultano oggi in parte attuati e in parte in corso di attuazione; in ragione delle condizioni, nel tempo sensibilmente mutate, e della conseguente esigenza di apportare aggiornamenti e modifiche alle previsioni di sviluppo delle attività che operano all'interno dell'ambito portuale, in epoca più recente - nel dicembre 2019 - è stata avanzata dall'Autorità Portuale Regionale una proposta di Variante Generale al P.R.P., che attualmente permane allo stato di proposta.

3 Il quadro conoscitivo di riferimento

Il quadro conoscitivo di riferimento è quello definito dal Regolamento Urbanistico e dalla contestuale Variante Semplificata al Piano Strutturale, approvati con Delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 4 novembre 2019 ai sensi dell'art. 19 della L.R. 65/2014.

Gli elaborati assunti quale riferimento conoscitivo della presente variante sono in particolare:

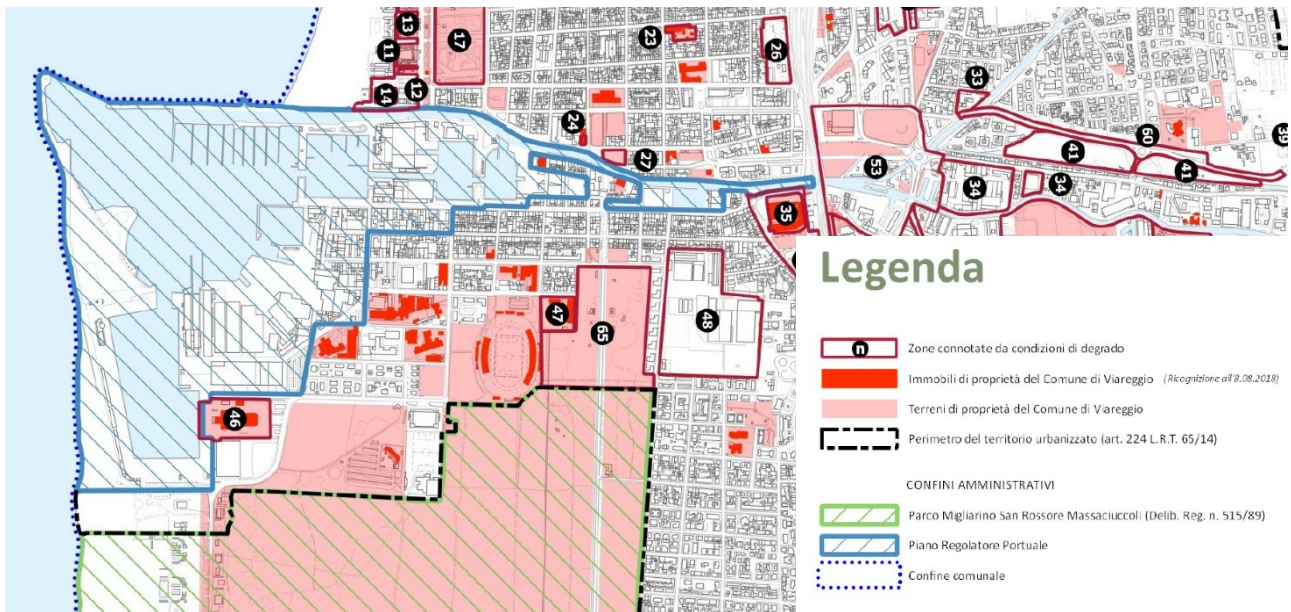
- b1) Stato di Attuazione del P.R.G.;
- b2) Zone connotate da condizioni di degrado;
- b3) Fasce di Rispetto;
- b4) Proprietà del Comune di Viareggio;

- b5) Perimetro del territorio urbanizzato e Morfotipi dell'Urbanizzazione contemporanea;
- b6) Beni architettonici e Beni Paesaggistici (art. 136, D.Lgs. 42/2004);
- b7) Beni Paesaggistici (art. 142, D.Lgs. 42/2004);
- c1) Disciplina dei suoli e degli insediamenti;
- c2) Gerarchia del sistema stradale, nodi e aree d'interscambio;
- c3) Ambiti di moderazione del traffico e reti della mobilità ciclopedonale;
- c4) Struttura del verde e degli spazi aperti;
- e1) Carta geologica;
- e2) Carta idrogeologica;
- e3) Carta litotecnica e dei dati di base;
- e4) Carta della Pericolosità geologica;
- e5) Carta delle MOPS 1/10.000;
- e6) Carta della Pericolosità sismica;
- e7) Carta della Pericolosità idraulica.

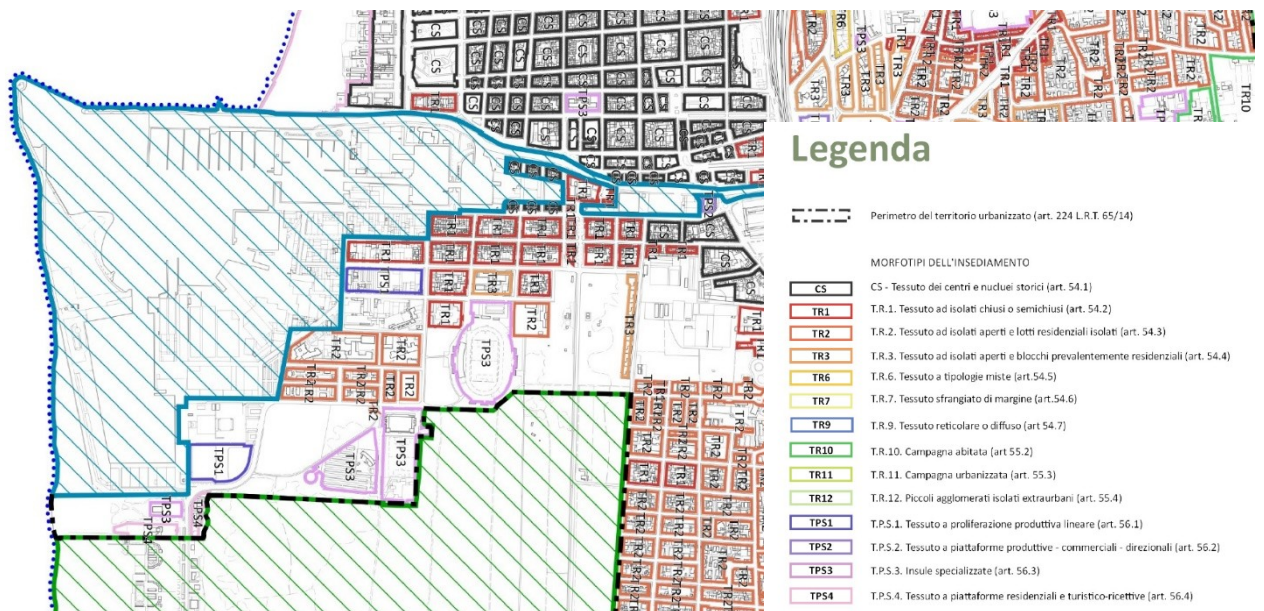
L'area oggetto di intervento ricade all'interno del perimetro del territorio urbanizzato (Art. 224 L.R. 65/2014), confina a sud con il Parco Migliarino San Rossore Massaciuccoli ed a nord-ovest con la porzione di città normata dal Piano Regolatore Portuale (tavola b1).

All'interno del perimetro di intervento sono individuate 4 zone connotate da condizioni di degrado (tavola b2), tra cui: l'area ex Fervet; la porzione di Pineta di Levante racchiusa tra le vie Virgilio e Indipendenza, lo Stadio dei Pini ed il Parco Migliarino San Rossore Massaciuccoli; il Collegio Colombo (bene architettonico tutelato ai sensi della parte II del D.Lgs.42/2004); il lotto del mercato ittico sulla Darsena Viareggio.

Tali terreni e gli immobili che vi insistono, esclusa l'area ex Fervet, risultano essere di proprietà del Comune di Viareggio (ricognizione al 08.08.2018). Oltre alla proprietà della Pineta di levante e dello Stadio dei Pini, il Comune di Viareggio è proprietario di alcuni lotti edificati posti tra via Giovanni Amendola, via Umberto Giannessi, via dei Pescatori e via Euro Menini, come evidenziato nella tavola b4 del Regolamento Urbanistico.



Estratto tavola b2) Zone connotate da condizioni di degrado



Estratto tavola b5) Perimetro del territorio urbanizzato e Morfotipi dell'Urbanizzazione contemporanea

4 Il quadro della tutela paesaggistica

L'area urbana a sud del canale Burlamacca è nel suo complesso interessata da 2 distinti livelli di tutela ai sensi del D.lgs 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

Un primo livello 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 Viareggio e il Litorale sabbioso dell'Arno e del Serchio più a sud;
- lettera f) "I parchi e le riserve regionali e nazionali". Corrisponde alle aree ricomprese entro il perimetro del Parco Regionale di Migliarino, San Rossore e Massaciucoli e all'interno della relativa area contigua;

- lettera g) “i territori coperti da foreste e boschi”. Sono le aree boscate della pineta di levante ed alcune aree, ormai entro il perimetro urbano, caratterizzate da vegetazione. In particolare l’area in angolo tra il viale Europa e via Salvadori, l’area immediatamente a sud dello stadio e la pineta, prospiciente via Virgilio, tra via dei Marinai e il viale dei tigli.
- lettera h) “le zone gravate da usi civici”. Il piano strutturale riconosce l’area della Pineta di Levante in favore dei cittadini e il territorio degli ex arenili soggetto all’uso di caccia. Da questi il Piano Strutturale distingue le aree che hanno perso l’uso agro-silvo-pastorale (coincidenti con l’area dello stadio, quella del Palazzetto dello sport su Saltatori e gli edifici su via Indipendenza prospicienti la ex Fervet) e le aree occupate da insediamenti spontanei per attività commerciali (gli immobili commerciali su viale Europa, alle spalle degli stabilimenti balneari);
- lettera i) “Le zone umide”. E’ interessata la porzione più a monte della Pineta di Levante, ricompresa entro il perimetro del Parco Regionale (lago e padule di Massaciuccoli – Macchia di Migliarino – Tenuta di San Rossore).

Alcuni perimetri dei vincoli *ex lege* di cui all’art. 142 del Codice possono, per l’area oggetto di variante, essere riconsiderati alla luce di quanto disposto dal comma 2 dell’art. 142, essendo alcune aree già ricomprese entro le zone territoriali omogenee A e B di cui al DM 1444/68 al 6 settembre 1985.

Alcune porzioni vincolate ai sensi della lettera g) possono essere oggetto di una più puntuale verifica rispetto ai criteri definitivi di cui all’art. 3 della L.R. 39/2000, Legge forestale della Toscana.

Un secondo livello di tutela è rappresentato da vincoli di cui all’art. 136 del Codice “Immobili e aree di notevole interesse pubblico”. L’area è ricompresa entro il perimetro dei seguenti decreti:

- La zona comprendente l’area intercomunale costiera, la pineta di ponente e frange, la tenuta già Giomi e l’area ex “Albergo Oceano”, ricadenti nei comuni di Pisa, Vecchiano, San Giuliano Terme, Massarosa, Viareggio, Camaiore, Gazzetta ufficiale n.185 del 7 agosto 1985.
- La fascia costiera sita nel Comune di Viareggio, Gazzetta ufficiale n.42 del 19 febbraio 1960. Codice regionale 9046242.

Al fine di valutare le possibili azioni progettuali rispetto alla loro compatibilità paesaggistica è possibile costruire una matrice di sintesi degli Obiettivi, delle direttive e delle prescrizioni poste dal Piano Paesaggistico regionale con riferimento al quadro di tutela sopra evidenziato. La matrice è costruita selezionando i soli aspetti pertinenti all’area di intervento e alle azioni di progetto individuate nei paragrafi successivi.

Aree tutelate ex lege di cui all'art. 142 del D.lgs 42/2004.

Elaborato 8b, Disciplina dei beni paesaggistici

Bene tutelato	Fonte	Direttiva/Prescrizione
I parchi e le riserve nazionali o regionali	All. 8b; art. 11.3	Non sono ammesse previsioni per la realizzazione attività estrattive, trattamento rifiuti, campi da golf e interventi che compromettano i valori paesaggistici riconosciuti.
Territori coperti da foreste e boschi	All. 8b; art. 12.2, lettera b.3	evitare che gli interventi di trasformazione e artificializzazione delle aree e delle formazioni boschive riducano i livelli e qualità e naturalità degli ecosistemi e alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi forestali e ne compromettano i valori, storico- culturali ed estetico-percettivi
	All. 8b; 12.2 lett.b.7	incentivare, laddove possibile anche mediante idonee misure contrattuali, il mantenimento e/o recupero delle pinete costiere
	All. 8b; 12.3 lett.a.1	Gli interventi non possono comportare l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici
	All. 8b; 12.3 lett.a.3	Gli interventi devono garantire il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.
	All. 8b; 12.3 lett.b.1	Non sono ammesse nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo all'interno delle formazioni boschive costiere, ad eccezione delle infrastrutture per la mobilità non diversamente localizzabili e di strutture a carattere temporaneo e rimovibile.
Aree umide	All. 8b; 14.2 lett. d	promuovere la realizzazione di interventi di riqualificazione naturalistica e paesaggistica, finalizzati alla protezione della fauna e della flora, al recupero di habitat degradati, al miglioramento della qualità delle acque, alla eliminazione di specie aliene o di altri elementi di criticità ambientale.
	All. 8b; 14.3 lett. d	La realizzazione di percorsi per la "mobilità dolce" deve essere correttamente inserite nel paesaggio, non deve comportare l'impermeabilizzazione dei suoli e l'aumento dei livelli di artificializzazione

Allegato B - Schede dei Sistemi costieri (1.Versilia).

Sistemi costieri	3.2 lett. 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.
	3.3 lett. 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.
	3.3 lett. d	Non sono ammessi interventi che modifichino i caratteri tipologici e architettonici di impianto storico del patrimonio insediativo costiero e i caratteri connotativi del paesaggio litoraneo.

Disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico

D.M. 15/12/1959 G.U. 42 del 1960

D.M. 15/12/1959 G.U. 42 del 1960	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.
	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.
	3.c.1	<p>Gli interventi sul patrimonio edilizio di valore storicoarchitettonico, tipologico e identitario che caratterizza l'insediamento di Viareggio sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico di impianto, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di valore storico ed identitario degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con il contesto; - 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; - sia garantita la conservazione e la riqualificazione delle

		<p>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);</p> <p>- 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.</p>
	3.c.6	<p>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 storicopaesaggistico, sono prescritti:</p> <p>- 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;</p> <p>- 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);</p> <p>- in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, il mantenimento dell'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee conservare i manufatti accessori di valore storico-architettonico.</p>
	4.1.c	<p>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;</p>

Disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico

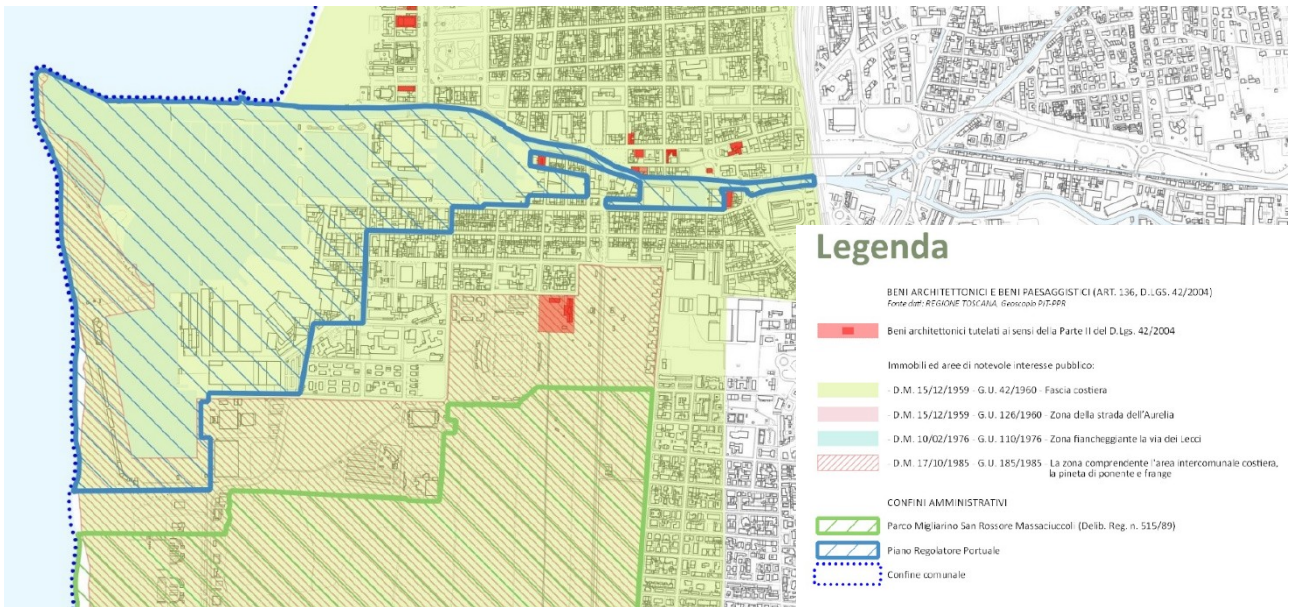
D.M. 17/10/1985 G.U. 185 del 1985

(ulteriori rispetto a quelli del D.M. 15/12/1959 G.U. 42 del 1960)

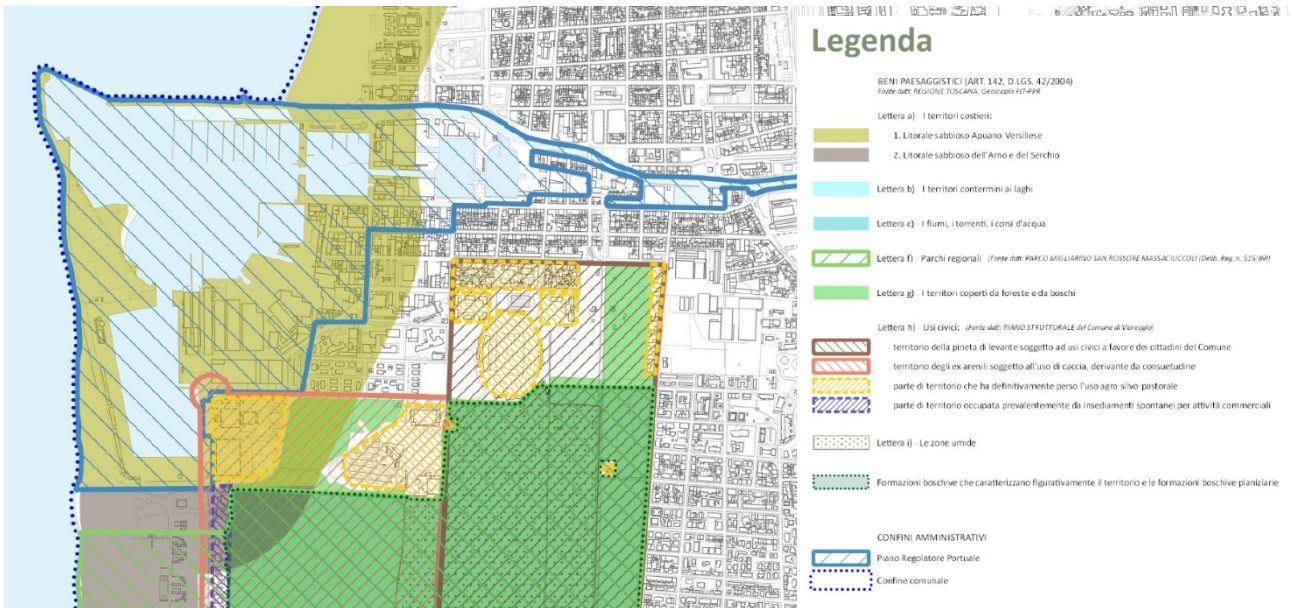
	3.c.8	<p>Per gli interventi relativi a edifici di valore storico, tipologico e architettonico appartenenti ad un sistema storicamente consolidato è prescritto il mantenimento del carattere</p>
--	-------	--

	<p>distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema; non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.</p>
--	--

Ai sensi della parte II del D.Lgs.42/2004 è individuato il Collegio Colombo, in via Francesco Petrarca, come bene architettonico tutelato.



Estratto tavola b6) Beni architettonici e Beni Paesaggistici (art. 136, D.Lgs. 42/2004)



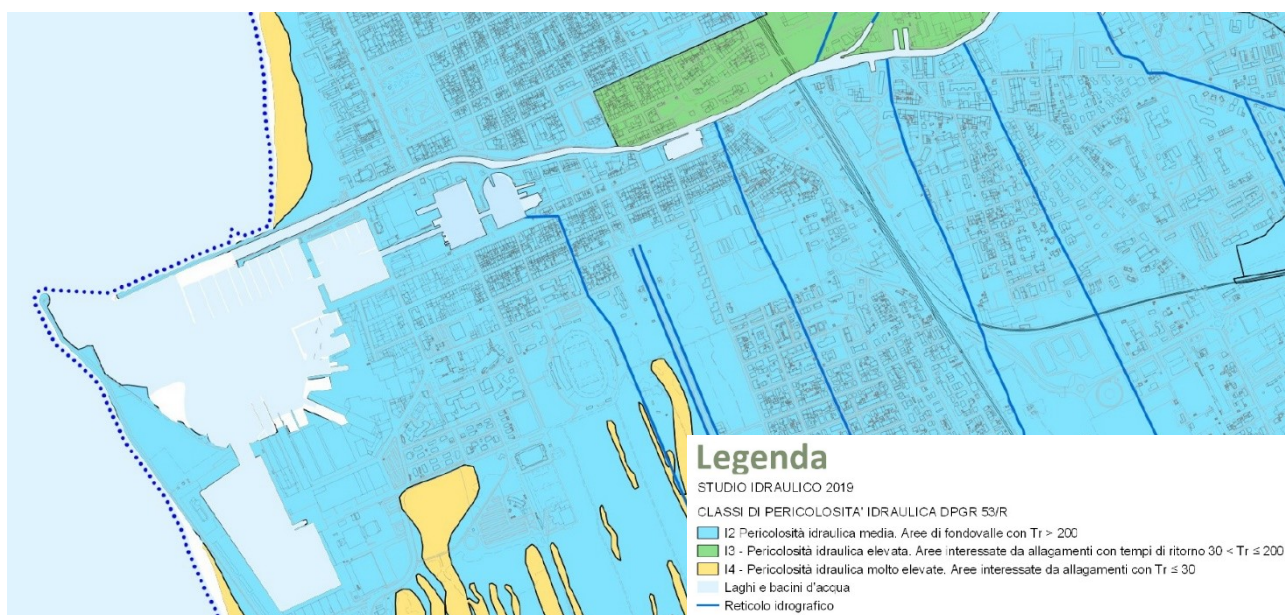
Estratto tavola b7) Beni Paesaggistici (art. 142, D.Lgs. 42/2004)

5 Il quadro della tutela ambientale

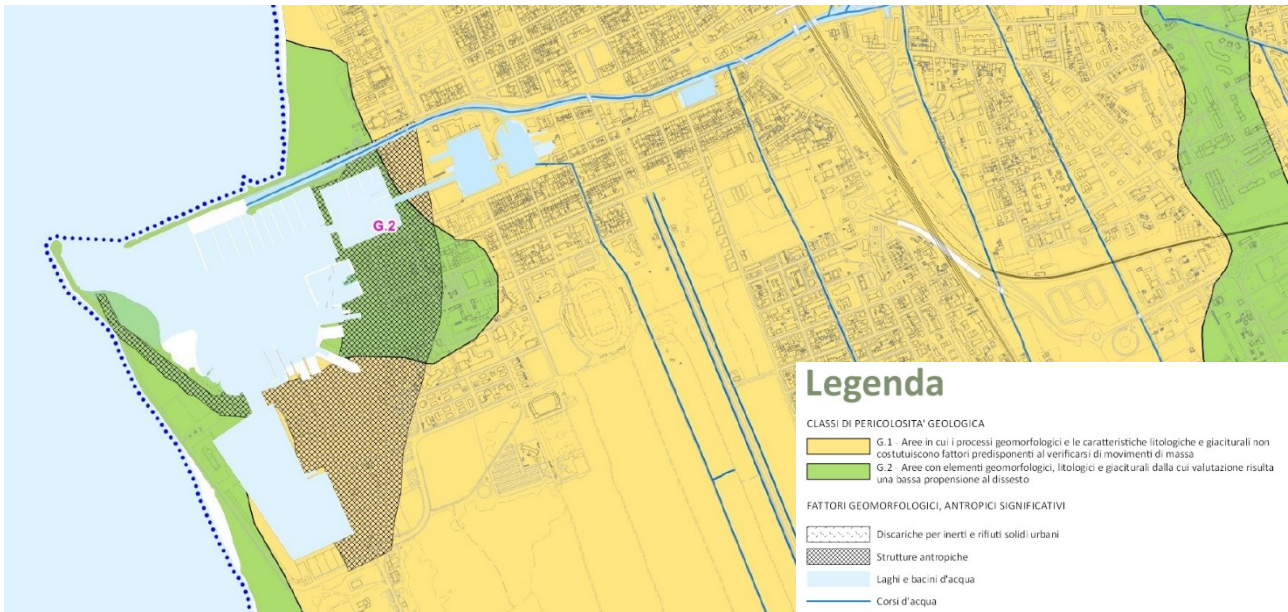
Alla luce del quadro conoscitivo restituito dal Regolamento Urbanistico (tavole e7 ed e4), l'area di studio appare prevalentemente caratterizzata da una pericolosità idraulica media (I2 - Aree di fondovalle con $Tr > 200$) ad esclusione di alcune strisce di terreno parallele al mare sul confine sud-ovest del territorio comunale caratterizzate da pericolosità idraulica molto elevata (I4 - Aree interessate da allagamenti con $Tr < 30$); da una pericolosità geomorfologica prevalente G.1 (Aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche e giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di movimenti di massa) e da pericolosità geomorfologica G.2 (Aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto) nei terreni della fascia prospiciente il porto con caratteristiche geotecniche mediocri.

Le condizioni di fragilità sismica del territorio in esame sono rappresentate (tavola e6 del Regolamento Urbanistico) dalle seguenti due categorie di pericolosità: Pericolosità sismica elevata (S.3) nei terreni della fascia prospiciente il porto e Pericolosità sismica media (S.2) nella restante parte di territorio oggetto di studio.

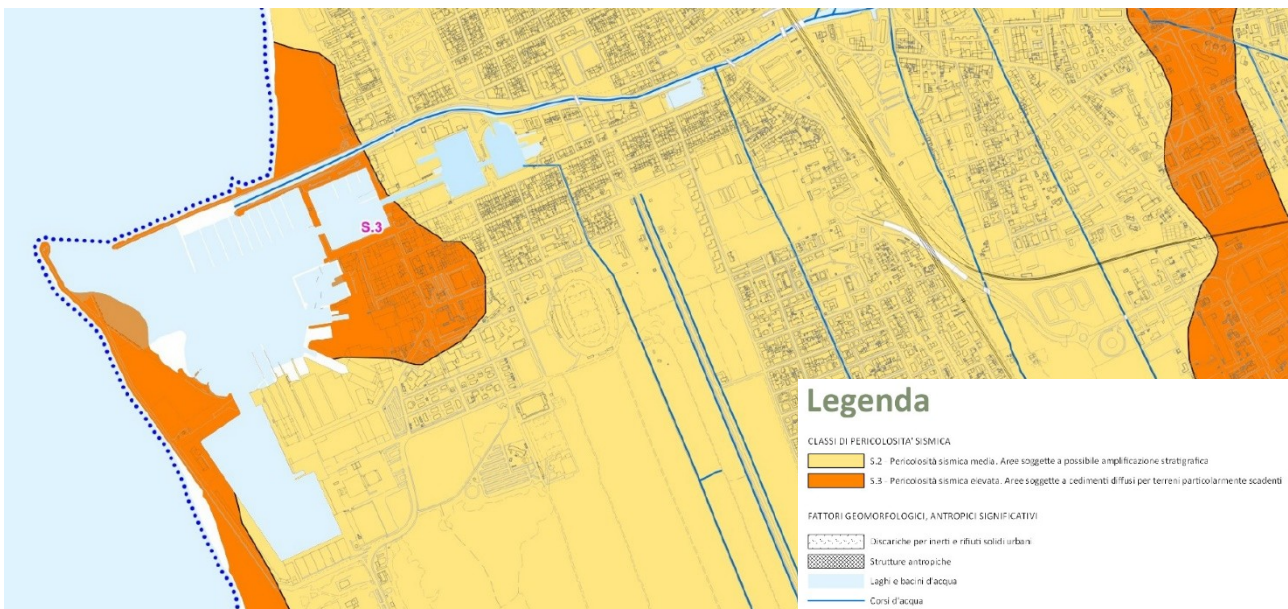
La fattibilità degli interventi in relazione agli aspetti geomorfologici/geotecnici/sismici è riportata nella Relazione di fattibilità geologica, allegato e14 del Regolamento Urbanistico.



Estratto tavola e7) Carta della Pericolosità idraulica



Estratto tavola e4) Carta della Pericolosità geologica



Estratto tavola e6) Carta della Pericolosità sismica

6 Approfondimenti al quadro conoscitivo di riferimento

Il progetto di variante urbanistica è redatto a partire dall'analisi delle criticità che interessano oggi il quartiere della Darsena e più in generale il margine meridionale della città di Viareggio, nell'area compresa tra il canale Burlamacca, il porto, la pineta di levante e l'asse ferroviario.

La redazione della variante implica un approfondimento di maggiore dettaglio delle relazioni funzionali e spaziali che interessano il margine urbano meridionale.

L'aggiornamento del quadro conoscitivo intenderà in particolare esaminare:

- la quantificazione, la qualificazione e lo stato d'uso dello spazio pubblico e delle aree private inedificate suscettibili di usi pubblici o di interesse collettivo;

- la qualificazione e la caratterizzazione storico-tipologica del patrimonio edificato e delle aree ad esso pertinenti;
- i livelli prestazionali dell'area retroportuale e la sua caratterizzazione funzionale;
- la struttura funzionale e morfologica della rete viaria interna all'area e delle connessioni con il centro urbano e con le reti territoriali alla scala sovracomunale, analizzando in particolare i livelli di accessibilità e la gerarchie del sistema infrastrutturale;
- la rete delle percorrenze ciclabili e pedonali;
- le dotazioni di parcheggio pubblico e di parcheggio privato e le loro forme di utilizzo;
- le aree suscettibili di interventi puntuali di recupero, riqualificazione e rigenerazione;
- la consistenza quali-quantitativa del verde urbano e delle aree boscate in stretta connessione con la pineta di levante e con il margine urbano meridionale, i livelli di prestazione degli habitat e le relazioni ecologiche;

Il quadro conoscitivo sarà inoltre corredato da una ricognizione delle disposizioni e dei perimetri di tutela paesaggistica che interessano l'area, risultanti dal combinato di cui all'art. 142 D.lgs 42/2004 (lettere a,f,g,h,i) e quelle di cui all'art. 136 (decreti n.185 del 07/08/1985 e n. 42 del 19/02/1960).

Alcuni perimetri dei vincoli *ex lege* di cui all'art. 142 del Codice potranno, per l'area oggetto di variante, essere riconsiderati alla luce di quanto disposto dal comma 2 dell'art. 142, essendo alcune aree già ricomprese entro le zone territoriali omogenee A e B di cui al DM 1444/68 al 6 settembre 1985.

Alcune porzioni vincolate ai sensi della lettera g) potranno essere oggetto di una più puntuale verifica rispetto ai criteri definitivi di cui all'art. 3 della L.R. 39/2000, Legge forestale della Toscana.

Nell'ambito del quadro conoscitivo saranno verificati i profili di coerenza con la pianificazione sovraordinata, con particolare riferimento al Piano di Indirizzo territoriale con valenza di Piano paesaggistico regionale, al Piano Strutturale comunale, al Piano Regolatore Portuale. La variante intenderà verificare lo stato di progetto e di attuazione dei piani attuativi e dei progetti pubblici che interessano l'area, in particolare quelli per lo stadio dei pini, per l'area area ex FERVET e per l'area della ex Stazione ferroviaria e del Mercato ortofrutticolo.

Già in fase di avvio del procedimento possono essere ridefiniti e specificati alcuni morfotipi insediativi riportati nell'allegata Tavola 1 - Analisi dei Morfotipi urbani, articolati, con riferimento alla scala di studio della variante, in:

- R1 - Isolati storici chiusi
- R2 - Isolati chiusi di completamento
- R3 - Città di recente formazione
- P1 - Isolati chiusi produttivi
- P2 - Zone produttive
- A1 - Attrezzature pubbliche e collettive
- A2 - Verde urbano
- A3 - Pineta di Levante

7 Variante semplificata al Piano Strutturale

Il Piano Strutturale del Comune di Viareggio è stato approvato con Deliberazione di C.C. n.27 del 29/06/2004, a seguito dell'approvazione in via definitiva del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) di Lucca con il quale si è completato il quadro di riferimento normativo per la predisposizione del PS del Comune di Viareggio, come previsto dalla allora vigente Legge Regionale n. 5 del 1995. Il Piano d'Indirizzo Territoriale (PIT) della Regione Toscana era già in vigore e pertanto il quadro di riferimento normativo risultava completo per poter operare in una situazione normale senza ricorrere a procedimenti straordinari.

La proposta di Piano Strutturale è nata e si è sviluppata assumendo il concetto di sostenibilità come elemento centrale di tutta l'elaborazione. In particolare, è stato individuato il rapporto tra sostenibilità e pianificazione articolato in tre fondamentali temi di ricerca e di elaborazione:

- il governo della mobilità, nella riduzione dell'inquinamento e consumi energetici, nella priorità degli spostamenti pedonali e ciclabili;
- il recupero della rete ecologica urbana, della continuità delle relazioni tra le componenti, la riqualificazione e valorizzazione dei caratteri ambientali e paesistici.
- il controllo dei consumi e degli usi delle risorse ambientali rinnovabili e non rinnovabili.

L'obiettivo di uno sviluppo sostenibile è pertanto 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.

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. Tra i principali obiettivi del PS rientrano quelli che raccolgono e precisano le raccomandazioni della Comunità Europea:

- in primo luogo il **“riequilibrio policentrico”**, per un assetto territoriale e urbanistico equilibrato che riduca il consumo di suolo e di aree naturali, promuova la gestione ottimale delle risorse fisiche e la qualità degli insediamenti urbani, risolva il nodo dei rapporti fra aree urbane e aree rurali e naturali secondo i principi del policentrismo, dell'integrazione funzionale, della cooperazione e della sostenibilità ambientale;
- la **“rigenerazione ambientale della città”** per migliorare la qualità dell'ambiente, intervenendo sui principali fattori causali, garantendo standard sanitari adeguati, riqualificando in senso ambientale il tessuto edilizio e gli spazi di interesse collettivo e recuperando la qualità storica e naturalistica delle aree urbane;
- la **“sostenibilità del metabolismo urbano”**, minimizzando l'esposizione della popolazione agli inquinamenti e al rischio e riducendo la pressione e i consumi di risorse naturali;
- la **“valorizzazione delle risorse locali per uno sviluppo sociale ed economico sostenibile ed equo”** rafforzando la programmazione integrata, valorizzando e facendo tra loro cooperare le economie locali, garantendo l'equità nella

distribuzione delle risorse e dei servizi, la coesione e integrazione sociale, il senso di appartenenza, la convivenza e la vivibilità delle aree urbane;

- il **“miglioramento della capacità di gestione ambientale integrata e della partecipazione della comunità ai processi decisionali”**, valorizzando lo sforzo di innovazione ambientale, di recupero del patrimonio edilizio, sviluppando l’efficienza dei servizi, promuovendo forme e modalità di sussidiarietà e cooperazione e promuovendo l’attivazione nelle aree urbane in maggior ritardo.

Nel 2019, contestualmente all’approvazione del vigente Regolamento Urbanistico, è stata approvata una Variante semplificata al Piano Strutturale avente la finalità di ricostruire un quadro chiaro e inequivocabile del dimensionamento massimo sostenibile stabilito inizialmente dal PS approvato nel 2004. La suddetta Variante è intervenuta su alcuni articoli delle NTA del PS precisando il parametro urbanistico laddove assente o non chiaramente desumibile e correggendo incongruenze di calcolo.

Nella fase iniziale di analisi degli strumenti urbanistici vigenti, tra cui il PS del 2004 e la sua Variante semplificata, finalizzata all’acquisizione di tutti gli elementi necessari alla costruzione del quadro conoscitivo del progetto in esame, si sono rilevati alcuni aspetti che potrebbero comportare modifiche alle previsioni vigenti.

Pertanto, nel caso in cui si rendesse necessario allineare le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti a quanto in progetto, sarà redatta una puntuale Variante semplificata al PS, la quale seguirà il procedimento previsto dall’art. 32 della L.R.T. n. 65/2014 in merito a adozione e approvazione.

8 Definizione degli obiettivi e delle azioni della Variante al Regolamento Urbanistico

L’area oggetto di variante è caratterizzata da una marcata promiscuità funzionale che vede in stretta prossimità i) le attività produttive del settore nautico, concentrate alle spalle dell’avamposto, della darsena Viareggio e lungo il canale Burlamacca; ii) le attività commerciali e di servizio, distribuite lungo gli assi di maggiore traffico, in particolare lungo la via Coppino; iii) i tessuti residenziali storici dei primi decenni del ‘900 prevalentemente centrati su via Savi; iv) alcune attrezzature pubbliche di rango comunale e territoriale: lo stadio, numerosi complessi scolastici medi e superiori, gli impianti sportivi; v) gli stabilimenti balneari posti lungo il margine occidentale della pineta di levante.

Queste diverse attività insistono su un tessuto urbano ad isolati rettangolari di impianto novecentesco, che nel tempo è andato progressivamente saturandosi, e che attualmente è servito da una maglia viaria scarsamente gerarchizzata e ampiamente sottodimensionata rispetto ai flussi e alle tipologie del traffico che la caratterizzano.

La variante è finalizzata a riconnettere le diverse attività e le diverse infrastrutture che oggi caratterizzano il margine urbano meridionale, definendo un’organizzazione che, pur mantenendo i caratteri di promiscuità ormai consolidati, risponda in modo più efficiente alle esigenze rilevate e ai loro possibili scenari di sviluppo, andando ad intervenire sulle maggiori criticità restituite dal quadro conoscitivo.

L’obiettivo generale è di rifuggire una contrapposizione alternativa fra esigenze di sviluppo delle attività produttive – con riferimento particolare al contesto portuale –, tutela delle

qualità insediative del quartiere Darsena e salvaguardia dei valori ecologici delle aree verdi e boscate, a vantaggio della definizione di una visione di sintesi che, nel rispetto di tutte queste priorità, ricomprenda la soluzione di criticità storiche dell'intera area. A questo scopo, le linee strategiche di intervento, perseguite mediante le azioni di seguito descritte, mirano a tutelare i caratteri architettonici, urbanistici e sociali dell'area, ritenuti elementi di valore e di riconoscibilità; a razionalizzare i flussi di traffico ed il sistema della sosta; a migliorare la capacità competitiva del sistema produttivo e di quello commerciale; ad incrementare la qualità ecologica del verde urbano e migliorare le connessioni con il sistema naturale della pineta di levante.

Il progetto di variante si compone di 4 distinte macro-azioni, distinte per i diversi approcci disciplinari che le contraddistinguono.

1) L'organizzazione della viabilità da e verso il porto e l'organizzazione della viabilità urbana.

La variante si pone l'obiettivo di una generale riorganizzazione del sistema viario, andando in particolare ad individuare un sistema di viabilità che disimpegni il tessuto urbano dal transito dei grandi scafi. Questa azione consentirà un diffuso ridisegno delle sedi stradali, dello spazio pubblico, dei sistemi di parcheggio e del verde urbano nelle parti storicizzate dell'area.

La variante individuerà un percorso dedicato al transito dei mezzi eccezionali, alternativo alle soluzioni fino ad oggi esaminate. Deterà inoltre le modalità d'uso e le condizioni di compatibilità e sostenibilità rispetto al contesto ambientale interessato dagli interventi.

All'interno della maglia viaria esistente saranno razionalizzati i flussi di traffico individuando percorsi ciclabili da connettere alla rete esistente e percorsi dedicati alle attività produttive.

In considerazione dei problemi di viabilità e sosta, saranno valutate le ipotesi di incrementare la dotazione di spazi e l'eventuale individuazione di nuove aree di parcheggio.

2) La riqualificazione dello spazio urbano e dell'arredo

La riorganizzazione della viabilità consentirà la riqualificazione delle sedi viarie esistenti e delle loro pertinenze, andando ad adeguare ed incrementare i marciapiedi e il verde pubblico su strada. La variante individuerà nuovi percorsi ciclabili, in particolare quelli di connessione trasversale nord-sud che collegano il quartiere con il centro città e con il Parco di Migliarino – San Rossore – Massaciuccoli.

La riorganizzazione viaria consentirà inoltre l'individuazione di nuovi spazi pubblici pedonali che possano attribuire al quartiere connotati di centralità, facilitare la socializzazione e offrire la possibilità di eventi e manifestazioni temporanee. Particolare attenzione sarà dedicata alle connessioni morfologiche e funzionali con il viale dei Tigli e con il Parco.

La variante intende in ultimo riqualificare il waterfront sul canale Burlamacca e sulle darsene, qualificandone gli affacci e le connessioni.

3) La qualificazione del verde urbano e la creazione di corridoi ecologici ed ecosistemici

La variante intende mettere a sistema i diversi nodi della rete verde cittadina e le sue relazioni con i sistemi naturali boscati, incrementando la dotazione arborea dell'area, la sua qualificazione e le condizioni di utilizzo del verde urbano.

Saranno individuate nuove aree di recupero ambientale con elevate caratteristiche ecologiche ed ecosistemiche, con particolare attenzione alla tutela ed alla valorizzazione delle aree umide costiere.

La variante intenderà definire inoltre le azioni volte alla riqualificazione della porzione urbana della pineta di levante, con particolare riferimento alla ricostituzione del sottobosco, al reimpianto puntuale di nuovi esemplari, al monitoraggio della stabilità del patrimonio arboreo esistente e più in generale al miglioramento delle prestazioni ecosistemiche ed ecologiche.

4) Il coordinamento degli interventi sul patrimonio edilizio

La variante individuerà le aree suscettibili di interventi puntuali di recupero e rigenerazione, ulteriori rispetto a quelle già disciplinate dal vigente Regolamento Urbanistico, e predisporrà una disciplina d'uso per il patrimonio di significativa rilevanza storico-testimoniale.

In particolare intenderà mettere a sistema gli interventi già previsti per lo Stadio dei Pini, per l'area ex Fervet, per l'area della vecchia Stazione Ferroviaria e del Mercato ortofrutticolo, oltre alle aree inedificate poste all'interno del tessuto consolidato.

L'integrazione funzionale e spaziale di tali interventi intenderà risolvere le problematiche emerse nel corso di attuazione del Regolamento Urbanistico e integrare le previsioni rispetto al nuovo assetto generale prodotto dalla variante.

9 Gli effetti territoriali attesi

Gli effetti territoriali attesi, da ricondursi alle 4 azioni progettuali delineate, possono essere riepilogati come segue:

- un più efficiente sistema di traffico e di sosta che, con il riordino della maglia viaria del quartiere della Darsena e il suo ancoraggio alla rete infrastrutturale dell'agglomerato urbano, diminuisca i tempi di percorrenza interni all'area e quelli in entrata e uscita;
- una coerente corrispondenza fra il sistema della viabilità veicolare e ciclopedonale, gli spazi di interazione sociale e la trama del costruito, unitamente alla valorizzazione del tessuto edilizio di pregio storico e testimoniale;
- la soluzione delle criticità legate alle interferenze tra i trasporti eccezionali (grandi scafi), lo spazio pubblico e le attività insediate;
- il miglioramento e l'incremento delle dotazioni dello spazio pubblico, con particolare riferimento agli spazi verdi e di interazione sociale;
- il miglioramento della qualità ambientale ed ecologica dell'area;
- la strutturazione delle relazioni funzionali tra il quartiere della Darsena, il centro città e il Parco di Migliarino – San Rossore – Massaciucoli.

10 Programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza e individuazione del garante dell'informazione e della partecipazione

Le attività previste mirano a promuovere e sostenere le modalità più efficaci di informazione e di partecipazione dei cittadini e dei soggetti interessati alle trasformazioni urbanistiche previste. I risultati delle attività di informazione e partecipazione contribuiranno alla definizione dei contenuti dello strumento, secondo le determinazioni motivatamente assunte dall'amministrazione precedente.

Si rimanda al documento specificamente prodotto sul tema facente parte della documentazione allegata alla Delibera di Avvio del Procedimento.

11 Enti ed organismi pubblici coinvolti nella procedura di variante

Ai fini dello svolgimento della Valutazione Ambientale Strategica per la Variante in oggetto sono individuati, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 10/2010 e ss.mm.ii., i seguenti Enti, organismi pubblici e soggetti competenti in materia ambientale ai quali verranno trasmessi gli elaborati scritto-grafici allegati alla presente Deliberazione:

- Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo (MIBACT);
- Regione Toscana;
- Provincia di Lucca;
- Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Artistici, Storici ed Etnoantropologici della Provincia di Lucca;
- Autorità Idrica Toscana;
- ARPAT - Dipartimento di Lucca;
- Azienda USL Toscana Nord Ovest;
- Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino settentrionale;
- Autorità Idrica Toscana;
- Gestore del Servizio Idrico Integrato - Gaia spa;
- Gestore dei rifiuti – Sea Ambiente Spa;
- Consorzio di Bonifica;
- A.T.O. Toscana Costa;
- Ufficio Regionale del Genio Civile - Area Vasta di Lucca e Viareggio;
- Ente Parco Migliarino-San Rossore-Massaciuccoli;