

**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 - ADOZIONE.**

---

**COMUNE DI VIAREGGIO**

Giorgio Del Ghingaro

Sindaco

Federico Pierucci

Assessore alla Pianificazione strategica della Città

**Settore Opere Pubbliche e Pianificazione Urbanistica**

Silvia Fontani

Dirigente

Giulia Bernardini

Responsabile P.O.

Eleonora Panettella

Funzionario

Lorenzo Spadaccini

Funzionario

Ilaria Conti

Funzionario

Sabrina Petri

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

Aspetti urbanistici

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

**STUDIO DI GEOLOGIA TRIVELLINI**

Dott. Geol. Mario Trivellini



ottobre 2023

**QP05b**

**SCHEDE NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE URBANA – Stato modificato**

**Elaborati di piano  
Quadro progettuale**

---



**Indice:**

SCHEDA NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE URBANA da R.U. vigente -  
VARIATE

- **Scheda n. 6.10** - Balipedio.....3

NUOVE SCHEDA NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE URBANA da variante al R.U.

- **Scheda n. 6.12** - Via Coppino..... 13
- **Scheda n. 6.13** - Viale dei Tigli – Piazzetta Margherita di Borbone.....21
- **Scheda n. 6.14** - Parco urbano dello stadio.....29
- **Scheda n. 6.15** - Nuova pista per il transito delle imbarcazioni.....41
- **Scheda n. 6.16** - Viabilità ex Fervet.....54

SCHEDA NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE URBANA da R.U. vigente  
ricadenti all'interno dell'area di variante  
(Elaborato d1 allegato al R.U. approvato con DCC n.52 del 4/11/2019)

- **6.01** – Via Savi 1
- **6.02** – Via Savi 2
- **6.03** – Lungocanale Est
- **6.04** – Via Guerrazzi 1
- **6.05** – Via Guerrazzi 2
- **6.06** – ex Fervet
- **6.07** – Mercato ortofrutticolo
- **6.08** – Via Nicola Pisano 1

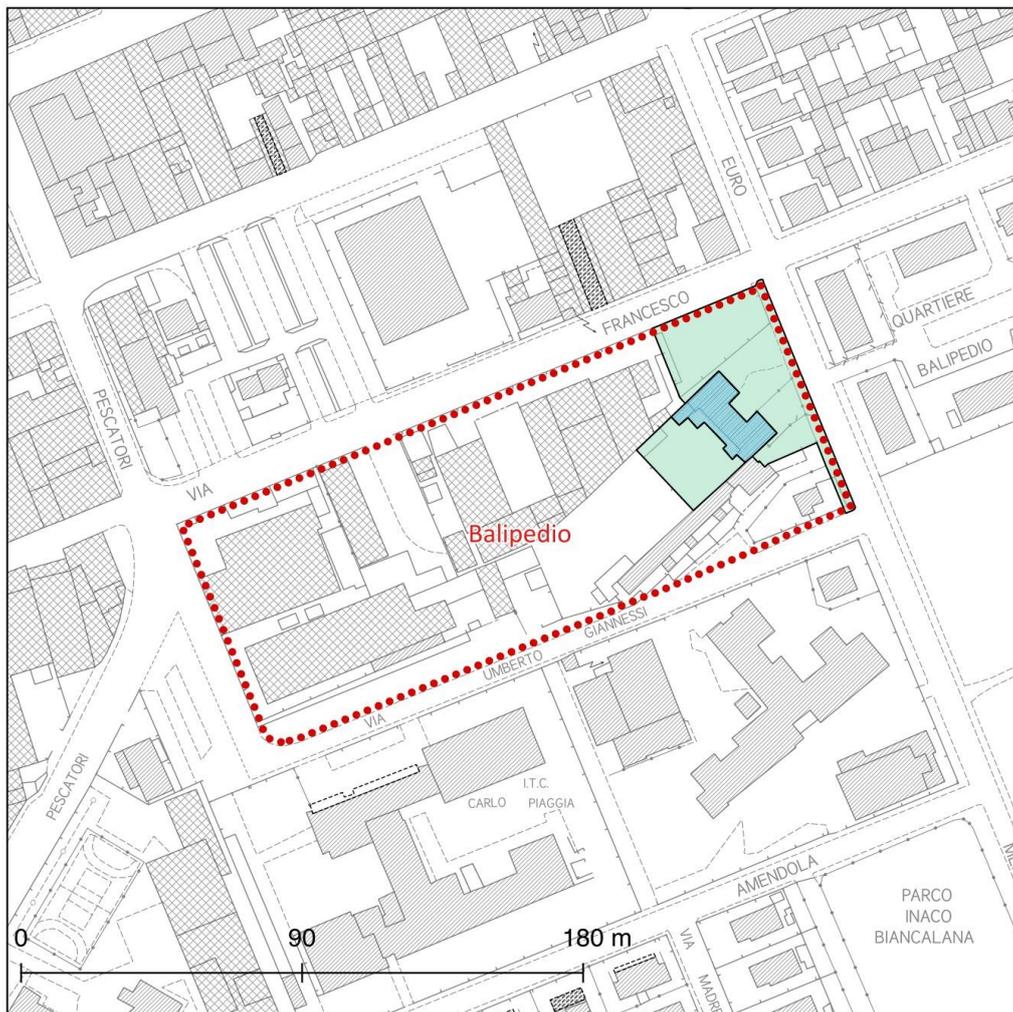
Comune di Viareggio  
Ufficio di Piano

# Regolamento Urbanistico

Scheda-norma per le aree di trasformazione

<b>Scheda n.</b>	6.10	<b>Nome dell'area</b>	Balipedio
------------------	------	-----------------------	-----------

D.M. 1444/68      Zona Omogenea D per le parti produttive, B per le parti residenziali e F per le attrezzature pubbliche.



### Legenda

perimetro area di trasformazione    disciplina dei suoli

elementi progettuali

▲▲▲ allineamento fronte

■ passerella pedonale

—

■ Superficie fondiaria libera da edificato

■ Superficie fondiaria di concentrazione edificato

■ Dotazioni pubbliche

■ Concentrazione edificato pubblico

■ Parcheggio Pubblico

■ Parco Pubblico

■ Viabilità di Progetto

## **1. Descrizione**

### *Contesto dell'area*

Area localizzata nella zona centrale e artigianale del quartiere Darsena a ovest della Pineta e delimitata a nord da via Francesco Petrarca, ad ovest da via dei Pescatori, a sud da via Umberto Giannesi su cui si affacciano dei plessi scolastici. L'area, interamente di proprietà pubblica, risulta urbanisticamente disorganizzata e priva di una forma compiuta. L'area è connotata da degrado e necessità di una riorganizzazione volta a migliorare le dotazioni pubbliche e a rinnovare il patrimonio edilizio produttivo.

### *Condizioni attuali dell'area*

Aree di proprietà pubblica con destinazione prevalentemente produttiva connotata da condizioni di degrado.

### *Condizioni ambientali*

In relazione agli aspetti di sostenibilità ambientale, l'area è attualmente servita sia dalla rete acquedottistica, che fognaria con destinazione prevalentemente produttiva.

Nel Piano di Classificazione Acustica la zona è localizzata in Classe acustica III - Aree di tipo misto: "Rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici."

Si riscontra la presenza di un plesso scolastico posto in adiacenza e localizzato in Classe acustica II.

Sono presenti altresì fabbricati ad uso residenziale e di funzione pubblica.

Attualmente sono in uso parziale funzioni di produzione industriale legate alla cantieristica navale, in particolare vengono realizzate attività di refitting.

La zona si trova in prossimità del SIR Macchia Lucchese.

### *Elenco particelle catastali ricomprese nell'area di intervento*

Foglio 27 – mapp. 92, 292, 620, 715, 719, 777, 782, 783, 784, 785, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832.

## **2. Tipologia della trasformazione**

Recupero – il Piano Particolareggiato potrà definire puntualmente interventi ammessi fino alla ristrutturazione urbanistica.

Nelle more di approvazione del piano attuativo sugli immobili esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di cui all'art. 29 comma 1 lettere a), b), c), d), e) ed f) senza incremento del numero delle unità immobiliari.

Sull'edificio pubblico individuato in planimetria con colorazione azzurra, sempre nelle more di formazione del Piano Particolareggiato, sono consentiti interventi interventi fino alla ristrutturazione conservativa.

## **3. Modalità e programma di attuazione**

Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica.

## **4. Obiettivi generali di progetto, parametri e tipi di intervento**

Il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica è finalizzato al mantenimento degli edifici storici legati all'impianto del Balipedio. Negli immobili compresi nell'area "concentrazione degli edifici pubblici" fronte via Menini sono ammesse attività pubbliche comprese quelle di formazione e le

funzioni culturali. Il Piano Particolareggiato dovrà ridefinire l'organizzazione dei volumi produttivi secondo un disegno ordinato e volto a mantenere ampi spazi liberi distanziando i manufatti dal filo stradale perimetrale. In particolare dovranno essere individuati spazi destinati alla sosta (parcheggi pubblici). Il Piano Particolareggiato dovrà prevedere una organizzazione delle attività produttive che si concili con la necessità di mantenere un corretto rapporto con l'area scolastica esistente mediante l'inserimento di una fascia libera da funzioni produttive destinata a verde e Parcheggi. Lungo il confine SUD/OVEST del perimetro del Piano dovrà essere lasciata libera da edifici una fascia di almeno 12 metri dal filo stradale al fine di garantire la visibilità dello skyline delle Alpi Apuane per chi percorre Via dei Pescatori. 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.

Al fine di permettere alle attività industriali ed artigianali la possibilità di trovare una corretta nuova localizzazione appare opportuno destinare l'area oggi denominata "ex Falcon", interna al perimetro dell'area soggetta a piano particolareggiato, ad accogliere prioritariamente attività industriali-artigianali, incompatibili con il tessuto urbano circostante, che abbiano presentato richieste di delocalizzazione alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico, con parametri urbanistici indicati nella specifica scheda norma. Nelle more di formazione del Piano particolareggiato è ammessa la predisposizione di permesso di costruire convenzionato riguardante l'area "ex Falcon" finalizzato alla ristrutturazione edilizia degli immobili utile alla rilocalizzazione delle suddette attività produttive che abbiano presentato richieste di delocalizzazione precedentemente alla data di adozione del Regolamento Urbanistico.

## **5. Elementi prescrittivi e condizioni di sostenibilità per gli interventi edilizi**

1. *Approvvigionamento idrico*: verificare l'adeguatezza della rete acquedottistica al carico urbanistico indotto dalle trasformazioni. Si prescrive di prevedere altre forme di recupero delle acque piovane per usi non potabili, ovvero di realizzare sistemi a ciclo chiuso per il recupero delle acque ad uso industriale.

2. *Depurazione*: verificare l'adeguatezza della rete fognaria esistente e già funzionante al carico urbanistico indotto dalle trasformazioni. Per le funzioni produttive è prescritto l'uso di adeguati sistemi di trattamento e depurazione delle acque e dei reflui derivanti dai cicli di produzione industriale.

3. *Inquinamento acustico*: si prescrive la valutazione di impatto acustico per le funzioni produttive, finalizzata anche a definire idonee misure per il contenimento dell'emissione di rumore in rapporto alla presenza di recettori residenziali.

4. Nel caso in cui la produzione industriale comportasse emissioni in atmosfera e/o emissioni odorigene (per la fase di verniciatura, resinatura, stesura del gel COAT) è prescritto l'utilizzo di idonei sistemi di abbattimento degli odori.

5. *Fase di Cantiere*: si prescrive la redazione, in fase di presentazione del Piano Attuativo, di un Piano di Gestione Ambientale del Cantiere (PGA) con misure di riduzione dell'impatto ambientale (in particolare polveri e rumore) sul contesto urbano di inserimento. I contenuti del PGA dovranno essere coordinati con le risultanze dei procedimenti di valutazione di cui al successivo punto.

6. In relazione alla presenza del Sito di interesse Regionale, posto in prossimità delle aree di trasformazione, al fine di garantire un adeguato livello di tutela degli Habitat della Rete Natura 2000, in applicazione del principio di precauzione, si prescrive l'effettuazione della Valutazione di Incidenza Ecologica (VIEC) a scala di ambito di Intervento, mettendo in relazione, almeno a livello di screening, la fase di cantiere e la fase di esercizio delle opere.

## 6. Elementi indicativi e condizioni di qualità paesaggistica

a) Le aree di pertinenza degli edifici eventualmente interessati da interventi edilizi previsti dal Piano Particolareggiato dovranno essere organizzate in modo da ridurre la frammentazione dei corpi di fabbrica addossando eventuali nuovi corpi di fabbrica agli edifici esistenti evitando così di occupare intensamente eventuali spazi aperti sistemati a verde o comunque permeabili ove compatibili con le attività svolte; le recinzioni dovranno rispettare i caratteri tipici dell'attuale tessuto in cui si inserisce l'area in oggetto.

b) Le aree di pertinenza degli immobili dovranno essere dotate di alberature disposte lungo i confini ed a contatto con la viabilità ove compatibili con le attività svolte.

c) Il Piano Particolareggiato potrà inserire nuove attrezzature pubbliche che abbiano caratteristiche coerenti e compatibili con i caratteri paesaggistici propri del contesto urbano in cui si inserisce l'area in oggetto.

d) Il Piano Particolareggiato dovrà stabilire regole volte ad un corretto inserimento paesaggistico articolando nel dettaglio le direttive correlate alla Scheda dell'Ambito di Paesaggio Versilia e Costa Apuana del PIT-PPR nonché rispetto ai vincoli ex art. 136 e art. 142 ricadenti nell'area in oggetto.

Il Piano Attuativo dovrà assicurare un'elevata qualità degli spazi pubblici di parcheggio, con particolare riferimento:

- alle pavimentazioni e alle finiture che dovranno garantire elevati livelli di permeabilità e di riconoscibilità dello spazio pubblico;
- alla qualificazione del verde di corredo mediante l'utilizzo di essenze arboree di alto fusto coerenti con le dotazioni di verde urbano già esistenti (lecci e tigli);
- alla realizzazione di un efficace sistema di illuminazione pubblica, di video sorveglianza e di controllo automatizzato della sosta.

## 7. Prescrizioni sugli spazi aperti per la resilienza urbana

Si prevede una dettagliata progettazione degli spazi aperti dell'area sottoposta a Piano particolareggiato. Gli spazi aperti devono essere accessibili e fruibili e devono garantire la continuità sia all'interno del lotto sia con l'esterno. In relazione alla destinazione d'uso, gli spazi aperti dovranno essere liberi da ostacoli e vincoli alle aree di manovra ed alle aree operative. Le dotazioni a verde dovranno essere collocate in aree limitrofe e comunque non destinate spazi di manovra, di sosta o di lavoro.

## 8. Disciplina del PIT-PPR

Beni architettonici e paesaggistici (art. 136, D.LGS. 42/2004)	
	Immobili ed aree di notevole interesse pubblico: - D.M. 15/12/1959 - G.U. 42/1960 - Fascia costiera
<b>D.M. 15/12/1959 G.U. 42/1960 Fascia costiera</b>	

<b>Disciplina d'uso</b>	
<b>Obiettivi</b>	<b>Direttive e Prescrizioni</b>
<p><b>Obiettivo 3.a.1.</b>  <b>Conservare la leggibilità e riconoscibilità dell'impianto storico dell'insediamento costiero, i caratteri architettonici e tipologie del patrimonio edilizio di valore storico e le relazioni figurative con il paesaggio litoraneo, al fine di salvaguardarne l'integrità storico culturale, la percezione visiva e la valenza identitaria.</b></p>	<p>Direttive:                      3.b.2. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:                      - orientare gli interventi di trasformazione e manutenzione del patrimonio edilizio verso la conservazione dei caratteri morfologici, architettonici, cromatici e tipologici storici dell'insediamento costiero;                      - conservare e recuperare i tessuti, gli edifici, i manufatti con caratteri architettonici e tipologici di valore storico quali: la Torre di Guardia del Porto, le testimonianze dell'architettura del tardo Liberty e Decò, il tessuto consolidato di carattere unitario delle singole zone, al fine di salvaguardarne i caratteri unitari e il valore storico documentale;                      - conservare, recuperare e valorizzare il tessuto storico degli stabilimenti balneari, nel rispetto dei caratteri stilistici, formali e costruttivi,                      - assicurare la compatibilità tra tipi edilizi del patrimonio insediativo e forme del riuso;                      - conservare i valori identitari dello skyline della Versilia formato dalla sequenza di profili edilizi diversificati (gli stabilimenti balneari, la cortina di edifici affacciati sul lungomare dei grandi alberghi, i nuclei delle basse pendici apuane) alternati a contesti naturalistico-ambientali (il mare, le pinete costiere, le vette apuane, i vuoti urbani), in quanto elementi costitutivi della qualità paesaggistica;                      - tutelare i caratteri architettonici ed urbanistici degli elementi che definiscono la passeggiata di Viareggio e salvaguardare la continuità dei percorsi ciclabili e pedonali nella fascia compresa tra gli stabilimenti balneari e la viabilità litoranea;                      - riqualificare le piazze, i giardini e gli altri spazi pubblici, attraverso progetti complessivi e garantire la qualità e la coerenza dei sistemi di arredo urbano rispetto ai caratteri insediativi storici;                      - recuperare gli immobili di valore storico, architettonico e tipologico in stato di degrado.</p> <p>Prescrizioni:                      3.c.1. Gli interventi sul patrimonio edilizio di valore storico architettonico, tipologico e identitario che caratterizza l'insediamento di Viareggio sono ammessi a condizione che:                      - siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico di impianto, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di valore storico ed identitario degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con il contesto;                      - sia garantita la tutela, la conservazione e l'eventuale recupero degli spazi aperti e delle aree libere all'interno dell'insediamento (piazze e giardini pubblici, passeggiata del lungomare) evitando l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico;                      - sia garantita la conservazione e la riqualificazione delle aree a verde (aree a contatto con le pinete) a margine dell'insediamento, mantenendone i caratteri e le qualità distintive (arredi, corredi vegetazionali, pavimentazioni, percorsi);                      - siano conservati i valori identitari dello skyline dell'insediamento costiero;                      - 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>
<p><b>Obiettivo 3.a.4.</b>  <b>Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica e edilizia non compromettano i valori identitari dello skyline costiero, gli elementi strutturanti il paesaggio, concorrano alla riqualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.</b></p>	<p>Direttive:                      3.b.4. Definire strategie, misure e regole / discipline volte a:                      - assicurare che i nuovi interventi si armonizzino per forma, dimensione, partitura, allineamento ed orientamento con il tessuto consolidato e si rapportino con il paesaggio costiero;                      - assicurare la qualità progettuale degli interventi edilizi, siano essi inerenti a restauro dell'edilizia esistente o a trasformazioni/inserimenti con linguaggi architettonici contemporanei che interpretino i caratteri paesaggistici del contesto, con particolare attenzione:                      - alla qualità del disegno d'insieme del nuovo intervento in rapporto alla tradizionale tipologia dell'edificato storico;                      - all'armonioso rapporto verde-costruito ed alla contestuale integrazione del progetto delle aree verdi e delle finiture pertinenti con il progetto architettonico;</p>

	<p>- programmare gli spazi di sosta e di parcheggio in modo da non compromettere la continuità dei percorsi o ridurre le dotazioni vegetazionali presenti all'interno e a margine dell'insediamento costiero.</p> <p>Prescrizioni: 3.c.4. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria (la struttura del lungomare versiliese ed i rapporti tra i suoi elementi costitutivi), dei tessuti, edifici ed i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;</li> <li>- non alterino i valori identitari dello skyline o compromettano i caratteri morfologici della città consolidata, della relativa percettibilità, con particolare riguardo ai margini urbani e ai con visivi che si aprono verso i rilievi e il litorale;</li> <li>- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;</li> <li>- sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva.</li> </ul>
<p><b>Obiettivo 3.a.5.</b> <b>Conservare il patrimonio edilizio di matrice storica, costituito dalle ville (Villa Borbone), palazzi, chiese, edifici specialistici, al fine di salvaguardarne l'integrità</b></p>	<p>Direttive: 3.b.6. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- conservare i caratteri morfologici, tipologici, architettonici del patrimonio edilizio di valore storico-paesaggistico e orientare le trasformazioni, compresa la manutenzione, verso la conservazione dei caratteri storici;</li> <li>- assicurare la compatibilità tra destinazioni d'uso e i caratteri tipologici degli edifici e delle aree di pertinenza.</li> </ul> <p>Prescrizioni: 3.c.6. Per gli interventi che interessano gli edifici ed i manufatti di valore storico, architettonico e testimoniale, i complessi monumentali e relativi parchi, orti e giardini, le relative aree di pertinenza di valore storico-paesaggistico, sono prescritti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il mantenimento dei caratteri morfologici, tipologici e architettonici con particolare riferimento all'edilizia storica che caratterizza i territori costieri e retro costieri, l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con i caratteri storici;</li> <li>- in presenza di parchi, di giardini storici, o di sistemazioni delle aree pertinenziali originarie o comunque storicizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nelle finiture superficiali, dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini);</li> <li>- in presenza di un reseedo originario o comunque storicizzato, il mantenimento dell'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee conservare i manufatti accessori di valore storico-architettonico.</li> </ul>
<p><b>Obiettivo 4.a.1</b> <b>4.a.1. Mantenere e, ove necessario, recuperare l'integrità delle visuali panoramiche che si aprono verso le vette apuane, le pinete, la costa e il mare.</b></p>	<p>Direttive: 4.b.2. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pianificare e razionalizzare il passaggio delle infrastrutture tecnologiche (linee elettriche aeree, impianti per la telefonia, sistema di trasmissione radiotelevisiva) al fine di minimizzare l'interferenza visiva con il valore estetico percettivo del vincolo, anche mediante soluzioni tecnologiche innovative che consentano la riduzione dei dimensionamenti e la rimozione degli elementi obsoleti e privilegiando la condivisione delle strutture di supporto per i vari apparati dei diversi gestori;</li> <li>- regolare la localizzazione e realizzazione degli impianti per la produzione di energia da fonte rinnovabile, al fine di minimizzare l'impatto visivo degli stessi, e non interferire negativamente con le visuali da e verso gli elementi di valore presenti all'interno dell'area di vincolo.</li> </ul> <p>Prescrizioni: 4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio;</li> <li>- recuperino e riqualifichino le qualità percettive delle visuali verso i contesti di</li> </ul>

	<p>valore paesaggistico, in particolare verso la costa, il mare e la catena apuana;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- i progetti relativi agli interventi infrastrutturali ed alle opere connesse garantiscano soluzioni tecnologiche che assicurino la migliore integrazione paesaggistica rispetto agli assetti insediativi ed alla trama consolidata della rete viaria esistente, minimizzando l'interferenza visiva con il valore estetico percettivo del vincolo;</li> <li>- le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.</li> </ul> <p>4.c.3. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.</p>
--	--

**Beni paesaggistici (art. 142, D.LGS. 42/2004)**

	<p>Lettera a) - I territori costieri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1. Litorale sabbioso Apuano Versiliese</li> </ul>
--	--

**Lettera a) I territori costieri: 1. Litorale sabbioso Apuano - Versiliese  
Disciplina d'uso**

Obiettivi	Direttive e Prescrizioni
<p><b>Obiettivi 3.1</b></p> <p><b>a - Tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei peculiari e distintivi assetti figurativi che conformano il paesaggio costiero del litorale Apuano Versiliese, con particolare riferimento agli elementi costitutivi, che definiscono la struttura del Lungomare (l'impianto degli insediamenti, i caratteri architettonici, tipologici e testimoniali del patrimonio edilizio storico, il viale litoraneo con e testimonianze del tardo Liberty e Decò, il tessuto storico degli stabilimenti balneari e l'ampio arenile).</b></p> <p><b>c - Evitare ulteriori processi di aertificializzazione dei territori costieri e garantire che gli interventi di trasformazione non compromettano gli ecosistemi relittuali, e non alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi costieri.</b></p>	<p>Direttive:</p> <p><b>d</b> - Riconoscere e salvaguardare i caratteri identitari dello skyline costiero, derivanti: dagli elementi determinanti per la riconoscibilità degli insediamenti (profili consolidati nell'iconografia e nell'immagine collettiva) e/o dalla continuità del profilo d'insieme di valore paesaggistico.</p> <p><b>o</b> – Individuare, mantenere ed incentivare il recupero degli spazi aperti residuali, nel tessuto insediativo continuo e diffuso della fascia costiera, che rappresentano elementi di discontinuità morfologica, rispetto al territorio urbanizzato, e i varchi con funzioni ricreative-ambientali, nonché le visuali e i coni ottici privilegiati.</p> <p><b>p</b> - Conservare il patrimonio costiero di valore storico, identitario, nonché le relazioni figurative tra insediamenti costieri, emergenze architettoniche, naturalistiche e il mare ed evitare nuovi carichi insediativi al di fuori del territorio urbanizzato.</p> <p>Prescrizioni:</p> <p><b>d</b> - Non sono ammessi gli interventi che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- compromettano gli elementi determinanti per la riconoscibilità dello skyline costiero identitario, quali profili consolidati nell'iconografia e nell'immagine collettiva e nello skyline naturale della costa, individuati dal Piano e/o dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica.</li> <li>- Modifichino i caratteri tipologici e architettonici di impianto storico del patrimonio insediativo costiero e i caratteri connotativi del paesaggio litoraneo (manufatti di valore storico, trama viaria storica, emergenze naturalistiche e geomorfologiche);</li> </ul>

	<p>- Concorrano alla formazione di fronti urbani continui, o occludano i varchi visuali da e verso il mare e la costa, che si aprono dal viale litoraneo e dai punti di belvedere accessibili al pubblico, individuati dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica;</p> <p>- Impediscono l'accessibilità all'arenile, alle aree pubbliche da cui si godono visuali panoramiche e al mare.</p> <p><b>e</b> - Non è ammesso l'insediamento di nuove attività produttive industriali, di centri commerciali, di depositi a cielo aperto di materiali di qualunque natura, di impianti per smaltimento dei rifiuti, depurazione di acque reflue, produzione di energia. Sono escluse le aree ricomprese nelle circoscrizioni territoriali portuali esistenti alla data di approvazione del presente piano.</p> <p><b>f</b> - La realizzazione di nuove aree di sosta e parcheggio, anche attrezzate a servizio delle attività esistenti, non diversamente localizzabili, è ammessa a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- siano realizzate con materiali coerenti con il contesto paesaggistico;</li> <li>- non comportino:</li> <li>- aumento di superficie impermeabile ad eccezione delle aree interne all'edificato ove, nel rispetto delle disposizioni regionali e comunali in materia di contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, è ammesso un incremento di superficie impermeabile del 5% dell'area per la realizzazione di nuove aree di sosta e parcheggio.</li> </ul> <p><b>m</b> - L'installazione di pannelli solari e fotovoltaici deve prevedere soluzioni progettuali integrate, l'uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto, e non deve interferire con le visuali da e verso il mare.</p> <p><b>n</b> - Gli interventi di realizzazione o adeguamento degli impianti di illuminazione esterna dovranno essere attuati con sistemi o dispositivi atti a limitare l'inquinamento luminoso e nel rispetto della normativa regionale vigente al fine di permettere la migliore percezione del paesaggio costiero.</p>
--	---

<b>Scheda d'ambito n. 2 Versilia e costa apuana</b>
<b>Obiettivi e direttive correlate pertinenti</b>
<p><b>Obiettivo 4</b>  <b>Riqualificare il sistema insediativo e infrastrutturale diffuso nella pianura e lungo la fascia costiera e tutelare le aree libere residuali</b></p>
<p>4.11 - assicurare che i nuovi interventi siano coerenti con il paesaggio di riferimento per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne l'integrità morfologica e percettiva.</p>

## 9. Prescrizioni inerenti alla compatibilità dell'intervento con la vulnerabilità del sito

<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <th colspan="2">PERICOLOSITA' IDRAULICA</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center; background-color: yellow;">I.4</td> <td style="font-size: small;">aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno <math>Tr \leq 30</math></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; background-color: lightgreen;">I.3</td> <td style="font-size: small;">aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno <math>30 &lt; Tr \leq 200</math></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; background-color: lightblue;">I.2</td> <td style="font-size: small;">aree di fondovalle con <math>Tr &gt; 200</math></td> </tr> </table>	PERICOLOSITA' IDRAULICA		I.4	aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $Tr \leq 30$	I.3	aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $30 < Tr \leq 200$	I.2	aree di fondovalle con $Tr > 200$	<p><b>Pericolosità</b></p> <p>L'area risulta interessata da una pericolosità idraulica media I.2.</p>
PERICOLOSITA' IDRAULICA									
I.4	aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $Tr \leq 30$								
I.3	aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $30 < Tr \leq 200$								
I.2	aree di fondovalle con $Tr > 200$								
	<p><b>Fattibilità</b></p> <p>In funzione dell'intervento previsto e delle condizioni di pericolosità si individua una classe di fattibilità 2.</p>								
	<p><b>Prescrizioni</b></p> <p><b>1) Interventi di ampliamento delle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico.</b>  <b>2) Nuove infrastrutture pubbliche.</b>                      Le infrastrutture a sviluppo lineare devono</p>								

	<p>essere progettate e realizzate in maniera tale da escludere la formazione di barriere idrauliche. Nel caso di infrastrutture puntuali che prevedano la realizzazione di volumi interrati adibiti ad utilizzazioni comportanti presenza continuativa ovvero temporanea ma frequente di persone e beni, è prescritto che le quote delle aperture e delle soglie di accesso ai vani interrati siano poste al di sopra della quota delle infrastrutture lineari (viarie od altre) eventualmente presenti a valle e favorevoli all'instaurarsi di locali condizioni di ristagno di acque. In ogni caso le quote delle aperture e delle soglie di accesso ai piani interrati dovranno essere rialzate di almeno 30 cm rispetto alle aree esterne (carte E11 ed E13 R.U. 2019).</p> <p><b>6) Interventi di demolizione e ricostruzione e di sostituzione edilizia.</b>  <b>7-8) Interventi di nuova edificazione.</b>          E' prescritto che le quote dei piani di calpestio dei piani terra e delle soglie di accesso ai vani interrati siano poste al di sopra della quota delle infrastrutture lineari (viarie od altre). In ogni caso le quote dei piani di calpestio dei piani terra e quelle delle soglie di accesso ai vani interrati dovranno essere rialzate di almeno 30 cm rispetto alle aree esterne (carte E11 ed E13 R.U. 2019).</p>
--	--

<p style="text-align: center;"><b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA</b></p> <div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;"> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 10px;"> <div style="background-color: #ffffcc; padding: 5px; margin-right: 10px;">G.1</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; font-size: 0.8em;">Aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di movimenti di massa</div> </div> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="background-color: #92d050; padding: 5px; margin-right: 10px;">G.2</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; font-size: 0.8em;">Aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto</div> </div> </div>	<p><b>Pericolosità</b> L'area risulta interessata da una pericolosità bassa G1 ad ovest e media G2 ad est.</p>
	<p><b>Fattibilità</b> In funzione dell'intervento previsto e delle condizioni di pericolosità si individua una classe di fattibilità 2 – fattibilità con normali vincoli..</p> <p><b>Prescrizioni</b> Sono prescritte indagini di approfondimento estese all'intorno geologico significativo, commisurate all'entità dell'opera e condotte a norma del D.M. 14/01/2008 "Norme tecniche per le costruzioni" - aggiornate con D.M. 17.01.2018: "Aggiornamento norme tecniche per le costruzioni", con la circolare n. 7 del 21/1/2019 – e del DPGR n° 36/R, secondo quanto indicato nell'appendice 1.</p>

<p style="text-align: center;"><b>PERICOLOSITA' SISMICA</b></p> <div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;"> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 10px;"> <div style="background-color: #ff8c00; padding: 5px; margin-right: 10px;">S3</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; font-size: 0.8em;">Cedimenti diffusi in terreni particolarmente scadenti (Zona 6, Zona 13)</div> </div> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="background-color: #ffffcc; padding: 5px; margin-right: 10px;">S2</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; font-size: 0.8em;">Zone con possibile amplificazione stratigrafica in comuni a bassa sismicità (Zona 8)</div> </div> </div>	<p><b>Pericolosità</b> L'area risulta interessata da una pericolosità sismica media S2 ad ovest ed elevata S3 ad est.</p>
--	---

	<p><b>Fattibilità</b></p>	<p>In funzione dell'intervento previsto e delle condizioni di pericolosità si individua una classe di fattibilità 3 – fattibilità condizionata.</p>
	<p><b>Prescrizioni</b></p>	<p>Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità sismica locale elevata (S3), in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, devono essere valutati gli aspetti previsti dal DPR n. 53/R - Regolamento di attuazione dell'articolo 62 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 (Norme per il governo del territorio) in materia di indagini geologiche. (Allegato A - DIRETTIVE PER LE INDAGINI GEOLOGICHE - paragrafo 3.5 Criteri generali in relazione agli aspetti sismici).</p>

Comune di Viareggio

Ufficio di Piano

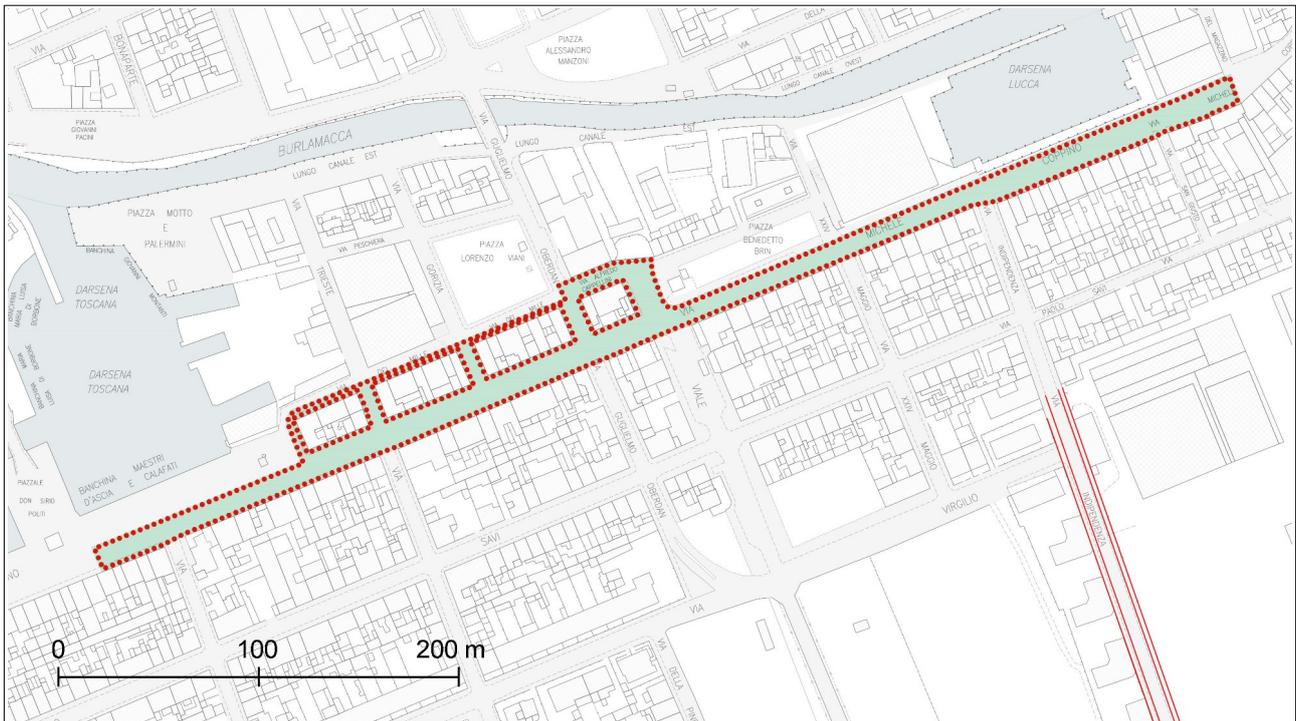
# Regolamento Urbanistico

Scheda-norma per le aree di trasformazione

<b>Scheda n.</b>	6.12	<b>Nome dell'area</b>	Via Coppino
------------------	------	-----------------------	-------------

D.M. 1444/68

Zona --



### Legenda

perimetro area di trasformazione disciplina dei suoli

elementi progettuali

▲▲▲ allineamento fronte

■ passerella pedonale

—

■ Superficie fondiaria libera da edificato

■ Superficie fondiaria di concentrazione edificato

■ Dotazioni pubbliche

■ Concentrazione edificato pubblico

■ Parcheggio Pubblico

■ Parco Pubblico

■ Viabilità di Progetto

## **1. Descrizione**

### *Contesto dell'area*

L'area si colloca nel quartiere Darsena a sud del Canale Burlamacca, lungo il lato settentrionale dell'area oggetto di variante. L'ambito è costituito dalla via Coppino, principale asse di accesso e distribuzione dei traffici produttivi e dalle sue immediate pertinenze.

L'area è funzionalmente congestionata da flussi di traffico di diversa natura. In particolare la necessità di spostamento delle grandi imbarcazioni (plananti e dislocanti) impegna l'intero spazio della carreggiata e delle pertinenze stradali per l'attraversamento e la manovra. Ciò ha forti implicazioni sulla morfologia della strada e delle intersezioni (sottodimensionamento dei marciapiedi, complanarità delle rotatorie rispetto alla carreggiata, ecc.).

Sono riscontrabili criticità anche rispetto alle dotazioni di verde pubblico, con particolare riferimento alle alberature ad alto fusto (Pino domestico) che interferiscono con il transito delle imbarcazioni di altezza maggiore.

### *Condizioni attuali dell'area*

Viabilità pubblica e isolati a prevalente funzione residenziale e commerciale di vicinato.

### *Condizioni ambientali*

In relazione agli aspetti di sostenibilità ambientale si rilevano significativi flussi di traffico che comportano emissioni in atmosfera e acustiche in conflitto con il tessuto residenziale posto lungo l'asse viario.

L'area è attualmente servita sia dalla rete acquedottistica che fognaria.

Nel Piano di Classificazione Acustica la zona è localizzata in CLASSE IV – “Aree di intensa attività umana: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie”.

### *Elenco particelle catastali ricomprese nell'area di intervento*

Foglio 27 – sede stradale via Michele Coppino ricompresa nel perimetro della scheda.

## **2. Tipologia della trasformazione**

Ristrutturazione urbanistica, interventi pubblici sulla viabilità.

## **3. Modalità e programma di attuazione**

Intervento di iniziativa pubblica.

## **4. Obiettivi generali di progetto, parametri e tipi di intervento**

L'intervento prevede la ridefinizione della sede stradale di via Coppino, riqualificando lo spazio pubblico, le superfici stradali ed accessorie, le pertinenze stradali con particolare riferimento ai marciapiedi, agli elementi di arredo stradale e alle reti ciclabili.

Gli interventi previsti si legano alla previsione di spostamento dei natanti di maggiori dimensioni (plananti e dislocanti) sulla nuova pista di progetto a sud dello stadio e sulla nuova viabilità sul margine inferiore del territorio urbanizzato (schede 6.15 e 6.16). È previsto il mantenimento del transito delle imbarcazioni e dei componenti.

Obiettivo del progetto è quello di attribuire alla via Coppino la valenza di spazio pubblico riconoscibile e funzionale alle attività commerciali e a quelle residenziali incrementandone i livelli funzionali e qualitativi.

La progettazione attuativa delle previsioni dovrà interessare in particolar modo:

- la modulazione della sezione stradale incrementando la larghezza dei marciapiedi ed individuando ove possibile nuovi stalli per la sosta;
- l'adeguamento dei sottoservizi a rete e dell'illuminazione pubblica;
- l'individuazione di percorsi ciclabili, anche promiscui, sia di attraversamento longitudinale che di connessione trasversale con la rete viaria più a sud;
- il nuovo impianto di filari di alberi ad alto fusto in grado di mitigare gli effetti delle bolle di calore urbano;
- la ridefinizione e l'incremento degli attraversamenti pedonali;
- la valutazione del possibile utilizzo di asfalti fonoassorbenti e di materiali coerenti con le qualità architettoniche dell'edificato prospiciente;
- la massimizzazione e valorizzazione degli affacci sugli specchi d'acqua delle darsene.

## 5. Dimensionamento di progetto

<b>Totale ST (mq)</b>	<b>% su ST</b>
11833	100%
<b>ST Dotazioni pubbliche di progetto (mq)</b>	<b>% su ST</b>
11833	100%
<b>Superficie Fondiaria destinazioni d'uso di progetto</b>	<b>% su ST</b>
0	0%
<b>SE residenziale di progetto (mq)</b>	<b>di cui aggiuntivi (mq)</b>
0	0
<b>IT di progetto (mc/mq)</b>	<b>IT MAX da PS (mc/mq)</b>
0	0

## 6. Parametri urbanistico-edilizi da rispettare nell'attuazione del progetto

<b>Superficie di cessione minima (mq)</b>	0
<b>Destinazioni ammesse</b>	Viabilità, aree pubbliche, destinazioni residenziali e commerciali già presenti
<b>SE max (mq)</b>	0
<b>N. piani max</b>	0
<b>H max (ml)</b>	0
<b>Tipo edilizio</b>	Come da zona
<b>Distanza min da strade e confini</b>	Come da NTA del R.U. e da DM 1444/68
<b>Categorie di intervento ammesse</b>	Ristrutturazione urbanistica; interventi pubblici sulla viabilità.

## 7. Elementi prescrittivi e condizioni di sostenibilità per gli interventi edilizi

1. *Approvvigionamento idrico*: non sono previsti nuovi allacci.
2. *Depurazione*: è prescritto l'adeguamento dei sistemi di raccolta delle acque piovane e la massimizzazione delle superfici permeabili.
3. *Inquinamento acustico*: l'intervento dovrà verificare il rispetto delle disposizioni di cui alla Legge

447/95, alla Legge 89/98, al DPR n. 459/98 e al PCCA vigente.

### 8. Elementi indicativi e condizioni di qualità paesaggistica

L'attuazione dovrà assicurare un'elevata qualità degli spazi pubblici di parcheggio, con particolare riferimento:

- alle pavimentazioni e alle finiture che dovranno garantire elevati livelli di permeabilità e di riconoscibilità dello spazio pubblico;
- alla qualificazione del verde di corredo mediante l'utilizzo di essenze arboree di alto fusto coerenti con le dotazioni di verde urbano già esistenti (lecci, pini e tigli);
- alla realizzazione di un efficace sistema di illuminazione pubblica, di video sorveglianza e di controllo automatizzato della sosta.

### 9. Disciplina del PIT-PPR

<b>Beni architettonici e paesaggistici (art. 136, D.LGS. 42/2004)</b>	
	<p>Immobili ed aree di notevole interesse pubblico:</p> <p style="background-color: yellow; display: inline-block; width: 20px; height: 10px; margin-right: 5px;"></p> - D.M. 15/12/1959 - G.U. 42/1960 - Fascia costiera
<p><b>D.M. 15/12/1959 G.U. 42/1960 Fascia costiera</b></p> <p><b>Disciplina d'uso</b></p>	
Obiettivi	Direttive e Prescrizioni
<p><b>Obiettivo 3.a.1.</b>  <b>Conservare la leggibilità e riconoscibilità dell'impianto storico dell'insediamento costiero, i caratteri architettonici e tipologici del patrimonio edilizio di valore storico e le relazioni figurative con il paesaggio litoraneo, al fine di salvaguardarne l'integrità storico culturale, la percezione visiva e la valenza identitaria.</b></p>	<p>Direttive:</p> <p>3.b.2. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- orientare gli interventi di trasformazione e manutenzione del patrimonio edilizio verso la conservazione dei caratteri morfologici, architettonici, cromatici e tipologici storici dell'insediamento costiero;</li> <li>- conservare e recuperare i tessuti, gli edifici, i manufatti con caratteri architettonici e tipologici di valore storico quali: la Torre di Guardia del Porto, le testimonianze dell'architettura del tardo Liberty e Decò, il tessuto consolidato di carattere unitario delle singole zone, al fine di salvaguardarne i caratteri unitari e il valore storico documentale;</li> <li>- conservare, recuperare e valorizzare il tessuto storico degli stabilimenti balneari, nel rispetto dei caratteri stilistici, formali e costruttivi,</li> <li>- assicurare la compatibilità tra tipi edilizi del patrimonio insediativo e forme del riuso;</li> <li>- conservare i valori identitari dello skyline della Versilia formato dalla sequenza di profili edilizi diversificati (gli stabilimenti balneari, la cortina di edifici affacciati sul lungomare dei grandi alberghi, i nuclei delle basse pendici apuane) alternati a contesti naturalistico-ambientali (il mare, le pinete costiere, le vette apuane, i vuoti urbani), in quanto elementi costitutivi della qualità paesaggistica;</li> <li>- tutelare i caratteri architettonici ed urbanistici degli elementi che definiscono la passeggiata di Viareggio e salvaguardare la continuità dei percorsi ciclabili e pedonali nella fascia compresa tra gli stabilimenti balneari e la viabilità litoranea;</li> <li>- riqualificare le piazze, i giardini e gli altri spazi pubblici, attraverso progetti complessivi e garantire la qualità e la coerenza dei sistemi di arredo urbano rispetto ai caratteri insediativi storici;</li> </ul>

	<p>- recuperare gli immobili di valore storico, architettonico e tipologico in stato di degrado.</p> <p>Prescrizioni:</p> <p>3.c.1. Gli interventi sul patrimonio edilizio di valore storico architettonico, tipologico e identitario che caratterizza l’insediamento di Viareggio sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- siano garantiti la coerenza con l’assetto morfologico di impianto, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di valore storico ed identitario degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con il contesto;</li> <li>- sia garantita la tutela, la conservazione e l’eventuale recupero degli spazi aperti e delle aree libere all’interno dell’ insediamento (piazze e giardini pubblici, passeggiata del lungomare) evitando l’introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico;</li> <li>- sia garantita la conservazione e la riqualificazione delle aree a verde (aree a contatto con le pinete) a margine dell’insediamento, mantenendone i caratteri e le qualità distintive (arredi, corredi vegetazionali, pavimentazioni, percorsi);</li> <li>- siano conservati i valori identitari dello skyline dell’insediamento costiero;</li> <li>- i progetti delle nuove aree di sosta e parcheggio ad uso pubblico, elaborati sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, siano compatibili e coerenti con i valori espressi dall’area di vincolo, e non comportino l’aumento di superficie impermeabile, se non interrati.</li> </ul>
<p><b>Obiettivo 3.a.4.</b>  <b>Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica e edilizia non compromettano i valori identitari dello skyline costiero, gli elementi strutturanti il paesaggio, concorrano alla riqualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.</b></p>	<p>Direttive:</p> <p>3.b.4. Definire strategie, misure e regole / discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- assicurare che i nuovi interventi si armonizzino per forma, dimensione, partitura, allineamento ed orientamento con il tessuto consolidato e si rapportino con il paesaggio costiero;</li> <li>- assicurare la qualità progettuale degli interventi edilizi, siano essi inerenti a restauro dell’edilizia esistente o a trasformazioni/inserimenti con linguaggi architettonici contemporanei che interpretino i caratteri paesaggistici del contesto, con particolare attenzione:</li> <li>- alla qualità del disegno d'insieme del nuovo intervento in rapporto alla tradizionale tipologia dell’edificato storico;</li> <li>- all’armonioso rapporto verde-costruito ed alla contestuale integrazione del progetto delle aree verdi e delle finiture pertinenti con il progetto architettonico;</li> <li>- programmare gli spazi di sosta e di parcheggio in modo da non compromettere la continuità dei percorsi o ridurre le dotazioni vegetazionali presenti all’interno e a margine dell’insediamento costiero.</li> </ul> <p>Prescrizioni:</p> <p>3.c.4. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria (la struttura del lungomare versiliese ed i rapporti tra i suoi elementi costitutivi), dei tessuti, edifici ed i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;</li> <li>- non alterino i valori identitari dello skyline o compromettano i caratteri morfologici della città consolidata, della relativa percettibilità, con particolare riguardo ai margini urbani e ai con visivi che si aprono verso i rilievi e il litorale;</li> <li>- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;</li> <li>- sia garantita qualità insediativa attraverso un’articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva.</li> </ul>
<p><b>Obiettivo 3.a.7.</b>  <b>Salvaguardare i segni connotativi delle darsene storiche e del sistema degli ormeggi ottocentesco.</b></p> <p><b>Obiettivo 3.a.8.</b>  <b>Salvaguardare il canale Burlamacca quale elemento di valore storico, identitario e testimoniale.</b></p>	<p>Direttive:</p> <p>3.b.7. Riconoscere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- i caratteri morfologici e connotativi degli elementi che costituiscono le darsene storiche e il sistema degli ormeggi ottocentesco;</li> <li>- le aree a terra e a mare non compatibili con l’ampliamento/trasformazione dell’area portuale, escludendo in tal senso quelle caratterizzate dalla presenza di testimonianze storico-culturali, valori paesaggistici e fragilità ambientali.</li> </ul> <p>3.b.8. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- salvaguardare i segni connotativi delle darsene storiche e del sistema degli ormeggi ottocentesco;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- garantire che gli interventi di trasformazione non compromettano gli elementi di valore storico, testimoniale, paesaggistico e ambientale presenti e salvaguardino la relazione percettiva tra specchi d'acqua ed elementi monumentali;</li> <li>- gestire le trasformazioni dell'ambito portuale tenendo conto del rapporto con la dimensione dell'insediamento a cui è connesso e dell'eccellenza paesaggistica del contesto;</li> <li>- qualificare e valorizzare gli spazi liberi di interfaccia terramare;</li> <li>- garantire la migliore integrazione e qualità paesaggistica tra area portuale e contesto insediativo, in particolare rispetto alla accessibilità e alla dotazione di spazi di servizio all'area portuale contenendo altresì l'impermeabilizzazione dei suoli.</li> </ul> <p>Prescrizioni: 3.c.7. Non sono ammessi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- interventi che possano alterare la lettura della stratificazione storica del sistema delle darsene;</li> <li>- modifiche che alterino i caratteri delle darsene storiche e la configurazione degli attracchi sul canale Burlamacca nonché del rapporto percettivo fra specchi d'acqua ed elementi monumentali quali la Torre Matilde.</li> </ul>
<p><b>Obiettivo 4.a.1</b> <b>4.a.1. Mantenere e, ove necessario, recuperare l'integrità delle visuali panoramiche che si aprono verso le vette apuane, le pinete, la costa e il mare.</b></p>	<p>4.b.2. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pianificare e razionalizzare il passaggio delle infrastrutture tecnologiche (linee elettriche aeree, impianti per la telefonia, sistema di trasmissione radiotelevisiva) al fine di minimizzare l'interferenza visiva con il valore estetico percettivo del vincolo, anche mediante soluzioni tecnologiche innovative che consentano la riduzione dei dimensionamenti e la rimozione degli elementi obsoleti e privilegiando la condivisione delle strutture di supporto per i vari apparati dei diversi gestori;</li> <li>- regolare la localizzazione e realizzazione degli impianti per la produzione di energia da fonte rinnovabile, al fine di minimizzare l'impatto visivo degli stessi, e non interferire negativamente con le visuali da e verso gli elementi di valore presenti all'interno dell'area di vincolo.</li> </ul> <p>Prescrizioni: 4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio;</li> <li>- recuperino e rivalutino le qualità percettive delle visuali verso i contesti di valore paesaggistico, in particolare verso la costa, il mare e la catena apuana;</li> <li>- i progetti relativi agli interventi infrastrutturali ed alle opere connesse garantiscano soluzioni tecnologiche che assicurino la migliore integrazione paesaggistica rispetto agli assetti insediativi ed alla trama consolidata della rete viaria esistente, minimizzando l'interferenza visiva con il valore estetico percettivo del vincolo;</li> <li>- le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.</li> </ul> <p>4.c.3. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.</p>

Nell'area in oggetto non sono presenti Beni paesaggistici ai sensi dell'art. 142 del Decreto Legislativo n. 42/2004.

**Scheda d'ambito n. 2 Versilia e costa apuana**

**Obiettivi e direttive correlate pertinenti**

<p><b>Obiettivo 4</b>  <b>Riqualificare il sistema insediativo e infrastrutturale diffuso nella pianura e lungo la fascia costiera e tutelare le aree libere residuali</b></p>
<p>4.1 - evitare ulteriori processi di consumo di suolo, contrastando i fenomeni di dispersione insediativa e l'erosione dello spazio agricolo anche attraverso il riordino degli insediamenti (aree di pertinenza, annessi e viabilità) e il recupero degli edifici e manufatti esistenti</p>
<p>4.4 - salvaguardare i varchi di accesso e le visuali verso il mare dai viali litoranei e dagli assi storici, favorendo la riappropriazione e fruizione da parte dei residenti dello spazio costiero come spazio pubblico urbano</p>
<p>4.11 - assicurare che i nuovi interventi siano coerenti con il paesaggio di riferimento per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne l'integrità morfologica e percettiva.</p>

### 10. Prescrizioni sugli spazi aperti per la resilienza urbana

L'attuazione dovrà dettagliare le modalità di realizzazione degli spazi pubblici: dovrà prevedere la piantumazione di alberature, secondo un progetto di dettaglio nel quale si inseriscano elementi di arredo come panchine, cestini, illuminazione.

Dovranno essere progettate in maniera integrata le diverse componenti a corredo della sezione stradale, in particolare i marciapiedi, le eventuali piste ciclabili, gli spazi verdi di arredo. Le pavimentazioni dovranno garantire elevati livelli di permeabilità. La riqualificazione della sede stradale dovrà contemplare l'utilizzo di asfalti fonoassorbenti preferibilmente realizzati con materiali di recupero. Gli spazi dovranno favorire la socialità e la rappresentatività della via, anche in funzione della sua qualificazione e valorizzazione commerciale.

### 11. Prescrizioni inerenti alla compatibilità dell'intervento con la vulnerabilità del sito

<p style="text-align: center;"><b>PERICOLOSITA' IDRAULICA</b></p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="background-color: yellow; text-align: center;">I.4</td> <td style="font-size: small;">aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno <math>Tr \leq 30</math></td> </tr> <tr> <td style="background-color: lightgreen; text-align: center;">I.3</td> <td style="font-size: small;">aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno <math>30 &lt; Tr \leq 200</math></td> </tr> <tr> <td style="background-color: lightblue; text-align: center;">I.2</td> <td style="font-size: small;">aree di fondovalle con <math>Tr &gt; 200</math></td> </tr> </table>	I.4	aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $Tr \leq 30$	I.3	aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $30 < Tr \leq 200$	I.2	aree di fondovalle con $Tr > 200$	<p><b>Pericolosità</b></p> <p>L'area risulta interessata da una pericolosità idraulica media I.2.</p>
I.4	aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $Tr \leq 30$						
I.3	aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $30 < Tr \leq 200$						
I.2	aree di fondovalle con $Tr > 200$						
	<p><b>Fattibilità</b></p> <p>In funzione dell'intervento previsto e delle condizioni di pericolosità si individua una classe di fattibilità 2.</p> <p><b>Prescrizioni</b></p> <p><b>1) Interventi di ampliamento delle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico.</b>  <b>2) Nuove infrastrutture pubbliche.</b>          Le infrastrutture a sviluppo lineare devono essere progettate e realizzate in maniera tale da escludere la formazione di barriere idrauliche. Nel caso di infrastrutture puntuali che prevedano la realizzazione di volumi interrati adibiti ad utilizzazioni comportanti presenza continuativa ovvero temporanea ma frequente di persone e beni, è prescritto che le quote delle aperture e delle soglie di accesso ai vani interrati siano poste al di sopra della quota delle infrastrutture lineari (viarie od altre) eventualmente presenti a valle e favorevoli l'instaurarsi di locali condizioni di ristagno di acque. In ogni caso le quote delle aperture e delle soglie di accesso ai piani interrati dovranno essere rialzate di almeno 30 cm</p>						

		<p>rispetto alle aree esterne (carte E11 ed E13 R.U. 2019).</p> <p><b>6) Interventi di demolizione e ricostruzione e di sostituzione edilizia.</b></p> <p><b>7-8) Interventi di nuova edificazione.</b></p> <p>E' prescritto che le quote dei piani di calpestio dei piani terra e delle soglie di accesso ai vani interrati siano poste al di sopra della quota delle infrastrutture lineari (viarie od altre). In ogni caso le quote dei piani di calpestio dei piani terra e quelle delle soglie di accesso ai vani interrati dovranno essere rialzate di almeno 30 cm rispetto alle aree esterne (carte E11 ed E13 R.U. 2019).</p>
--	--	--

<p><b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA</b></p>	<p><b>Pericolosità</b></p>	<p>L'area risulta interessata da una pericolosità bassa G1.</p>				
<table border="1"> <tr> <td data-bbox="293 725 376 801"> <p>G.1</p> </td> <td data-bbox="386 725 660 801"> <p>Aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di movimenti di massa</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="293 810 376 887"> <p>G.2</p> </td> <td data-bbox="386 810 660 887"> <p>Aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto</p> </td> </tr> </table>	<p>G.1</p>	<p>Aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di movimenti di massa</p>	<p>G.2</p>	<p>Aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto</p>	<p><b>Fattibilità</b></p>	<p>In funzione dell'intervento previsto e delle condizioni di pericolosità si individua una classe di fattibilità 2 – fattibilità con normali vincoli..</p>
<p>G.1</p>	<p>Aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di movimenti di massa</p>					
<p>G.2</p>	<p>Aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto</p>					
	<p><b>Prescrizioni</b></p>	<p>Sono prescritte indagini di approfondimento estese all'intorno geologico significativo, commisurate all'entità dell'opera e condotte a norma del D.M. 14/01/2008 "Norme tecniche per le costruzioni" - aggiornate con D.M. 17.01.2018: "Aggiornamento norme tecniche per le costruzioni", con la circolare n. 7 del 21/1/2019 – e del DPGR n° 36/R, secondo quanto indicato nell'appendice 1.</p>				

<p><b>PERICOLOSITA' SISMICA</b></p>	<p><b>Pericolosità</b></p>	<p>L'area risulta interessata da una pericolosità sismica media S2.</p>				
<table border="1"> <tr> <td data-bbox="293 1456 376 1532"> <p>S3</p> </td> <td data-bbox="386 1456 660 1532"> <p>Cedimenti diffusi in terreni particolarmente scadenti (Zona 6, Zona 13)</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="293 1541 376 1617"> <p>S2</p> </td> <td data-bbox="386 1541 660 1617"> <p>Zone con possibile amplificazione stratigrafica in comuni a bassa sismicità (Zona 8)</p> </td> </tr> </table>	<p>S3</p>	<p>Cedimenti diffusi in terreni particolarmente scadenti (Zona 6, Zona 13)</p>	<p>S2</p>	<p>Zone con possibile amplificazione stratigrafica in comuni a bassa sismicità (Zona 8)</p>	<p><b>Fattibilità</b></p>	<p>In funzione dell'intervento previsto e delle condizioni di pericolosità si individua una classe di fattibilità 2 – fattibilità con normali vincoli.</p>
<p>S3</p>	<p>Cedimenti diffusi in terreni particolarmente scadenti (Zona 6, Zona 13)</p>					
<p>S2</p>	<p>Zone con possibile amplificazione stratigrafica in comuni a bassa sismicità (Zona 8)</p>					
	<p><b>Prescrizioni</b></p>	<p>Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità sismica media (S2) e da pericolosità sismica bassa (S1) non è necessario indicare condizioni di fattibilità specifiche per la fase attuativa o per la valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.</p>				



## **1. Descrizione**

### *Contesto dell'area*

L'area si colloca nel quartiere Darsena a sud del Canale Burlamacca, in corrispondenza dell'intersezione tra il viale dei Tigli e la Via Coppino. L'area è attualmente uno snodo viabilistico e uno spazio di sosta con modeste qualità morfologiche e spaziali. La sua collocazione è tuttavia di importanza rilevante sia per le caratteristiche di centralità, sia per la connessione che il viale dei Tigli garantisce con le aree extraurbane.

Sono ricomprese all'interno dell'ambito alcune aree residuali destinate a verde pubblico con modesti livelli di utilizzo e di qualificazione.

### *Condizioni attuali dell'area*

Viabilità pubblica e isolati a prevalente funzione residenziale.

### *Condizioni ambientali*

In relazione agli aspetti di sostenibilità ambientale si rilevano significativi flussi di traffico che comportano emissioni in atmosfera e acustiche in conflitto con il tessuto residenziale posto lungo l'asse viario.

L'area è attualmente servita sia dalla rete acquedottistica che fognaria.

Nel Piano di Classificazione Acustica la zona è localizzata in CLASSE IV – “Aree di intensa attività umana: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie”.

### *Elenco particelle catastali ricomprese nell'area di intervento*

Foglio 24 – mapp. 357, 362 e la sede stradale di viale dei Tigli e via Oberdan ricomprese nel perimetro della scheda.

## **2. Tipologia della trasformazione**

Ristrutturazione urbanistica, interventi pubblici sulla viabilità.

## **3. Modalità e programma di attuazione**

Intervento di iniziativa pubblica.

## **4. Obiettivi generali di progetto, parametri e tipi di intervento**

L'intervento prevede la ridefinizione della sede stradale di viale dei Tigli e di via Oberdan, riqualificando lo spazio pubblico, le superfici stradali ed accessorie, le pertinenze stradali con particolare riferimento ai marciapiedi, alle dotazioni verdi e alle reti ciclabili.

Obiettivo del progetto è quello di attribuire al tratto terminale del viale dei Tigli la valenza di spazio pubblico riconoscibile che possa costituire la porta di accesso verso il Parco di Migliarino - San Rossore - Massaciuccoli e la porta di accesso alla città per i flussi ciclabili derivati dalla realizzazione della Ciclopista Tirrenica.

La progettazione attuativa delle previsioni dovrà interessare in particolar modo:

- la modulazione della sezione stradale incrementando lo spazio pubblico da destinarsi a piazza;
- l'adeguamento dei sottoservizi a rete e dell'illuminazione pubblica;
- l'individuazione di percorsi ciclabili, anche promiscui;
- il nuovo impianto di filari di alberi ad alto fusto in grado di mitigare gli effetti delle bolle di calore urbano e di qualificare lo spazio pubblico;

- la ridefinizione degli attraversamenti pedonali;
- la valutazione del possibile utilizzo di asfalti fonoassorbenti e di materiali coerenti con le qualità architettoniche dell'edificato prospiciente;
- la riqualificazione delle aree di verde pubblico con l'incremento delle attrezzature e dei percorsi pedonali di attraversamento e l'incremento delle dotazioni arboree

## 5. Dimensionamento di progetto

<b>Totale ST (mq)</b>	<b>% su ST</b>
7513	100%
<b>ST Dotazioni pubbliche di progetto (mq)</b>	<b>% su ST</b>
7513	100 %
<b>Superficie Fondiaria destinazioni d'uso di progetto</b>	<b>% su ST</b>
0	0%
<b>SE residenziale di progetto (mq)</b>	<b>di cui aggiuntivi (mq)</b>
0	0
<b>IT di progetto (mc/mq)</b>	<b>IT MAX da PS (mc/mq)</b>
0	0

## 6. Parametri urbanistico-edilizi da rispettare nell'attuazione del progetto

<b>Superficie di cessione minima (mq)</b>	0
<b>Destinazioni ammesse</b>	Viabilità, aree pubbliche, destinazioni residenziali e commerciali già presenti
<b>SE max (mq)</b>	0
<b>N. piani max</b>	0
<b>H max (ml)</b>	0
<b>Tipo edilizio</b>	Come da zona
<b>Distanza min da strade e confini</b>	Come da NTA del R.U. e da DM 1444/68
<b>Categorie di intervento ammesse</b>	Ristrutturazione urbanistica; interventi pubblici sulla viabilità.

## 7. Elementi prescrittivi e condizioni di sostenibilità per gli interventi edilizi

1. *Approvvigionamento idrico*: non sono previsti nuovi allacci.
2. *Depurazione*: è prescritto l'adeguamento dei sistemi di raccolta delle acque piovane e la massimizzazione delle superfici permeabili.
3. *Inquinamento acustico*: l'intervento dovrà verificare il rispetto delle disposizioni di cui alla Legge 447/95, alla Legge 89/98, al DPR n. 459/98 e al PCCA vigente.

## 8. Elementi indicativi e condizioni di qualità paesaggistica

L'attuazione dovrà assicurare un'elevata qualità degli spazi pubblici di parcheggio, con particolare riferimento:

- alle pavimentazioni e alle finiture che dovranno garantire elevati livelli di permeabilità e di riconoscibilità dello spazio pubblico;

- alla qualificazione del verde di corredo mediante l'utilizzo di essenze arboree di alto fusto coerenti con le dotazioni di verde urbano già esistenti (lecci e tigli);
- alla realizzazione di un efficace sistema di illuminazione pubblica, di video sorveglianza e di controllo automatizzato della sosta.

## 9. Disciplina del PIT-PPR

Beni architettonici e paesaggistici (art. 136, D.LGS. 42/2004)	
 <p>Immobili ed aree di notevole interesse pubblico: - D.M. 15/12/1959 - G.U. 42/1960 - Fascia costiera</p>	
<p><b>D.M. 15/12/1959 G.U. 42/1960 Fascia costiera</b> <b>Disciplina d'uso</b></p>	
Obiettivi	Direttive e Prescrizioni
<p><b>Obiettivo 3.a.1.</b>  <b>Conservare la leggibilità e riconoscibilità dell'impianto storico dell'insediamento costiero, i caratteri architettonici e tipologici del patrimonio edilizio di valore storico e le relazioni figurative con il paesaggio litoraneo, al fine di salvaguardarne l'integrità storico culturale, la percezione visiva e la valenza identitaria.</b></p>	<p>Direttive:                      3.b.2. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:                      - orientare gli interventi di trasformazione e manutenzione del patrimonio edilizio verso la conservazione dei caratteri morfologici, architettonici, cromatici e tipologici storici dell'insediamento costiero;                      - conservare e recuperare i tessuti, gli edifici, i manufatti con caratteri architettonici e tipologici di valore storico quali: la Torre di Guardia del Porto, le testimonianze dell'architettura del tardo Liberty e Decò, il tessuto consolidato di carattere unitario delle singole zone, al fine di salvaguardarne i caratteri unitari e il valore storico documentale;                      - conservare, recuperare e valorizzare il tessuto storico degli stabilimenti balneari, nel rispetto dei caratteri stilistici, formali e costruttivi,                      - assicurare la compatibilità tra tipi edilizi del patrimonio insediativo e forme del riuso;                      - conservare i valori identitari dello skyline della Versilia formato dalla sequenza di profili edilizi diversificati (gli stabilimenti balneari, la cortina di edifici affacciati sul lungomare dei grandi alberghi, i nuclei delle basse pendici apuane) alternati a contesti naturalistico-ambientali (il mare, le pinete costiere, le vette apuane, i vuoti urbani), in quanto elementi costitutivi della qualità paesaggistica;                      - tutelare i caratteri architettonici ed urbanistici degli elementi che definiscono la passeggiata di Viareggio e salvaguardare la continuità dei percorsi ciclabili e pedonali nella fascia compresa tra gli stabilimenti balneari e la viabilità litoranea;                      - riqualificare le piazze, i giardini e gli altri spazi pubblici, attraverso progetti complessivi e garantire la qualità e la coerenza dei sistemi di arredo urbano rispetto ai caratteri insediativi storici;                      - recuperare gli immobili di valore storico, architettonico e tipologico in stato di degrado.</p> <p>Prescrizioni:                      3.c.1. Gli interventi sul patrimonio edilizio di valore storico architettonico, tipologico e identitario che caratterizza l'insediamento di Viareggio sono ammessi a condizione che:                      - siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico di impianto, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di valore storico ed identitario degli edifici e</p>

	<p>l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con il contesto;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sia garantita la tutela, la conservazione e l'eventuale recupero degli spazi aperti e delle aree libere all'interno dell' insediamento (piazze e giardini pubblici, passeggiata del lungomare) evitando l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico;</li> <li>- sia garantita la conservazione e la riqualificazione delle aree a verde (aree a contatto con le pinete) a margine dell'insediamento, mantenendone i caratteri e le qualità distintive (arredi, corredi vegetazionali, pavimentazioni, percorsi);</li> <li>- siano conservati i valori identitari dello skyline dell'insediamento costiero;</li> <li>- i progetti delle nuove aree di sosta e parcheggio ad uso pubblico, elaborati sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, siano compatibili e coerenti con i valori espressi dall'area di vincolo, e non comportino l'aumento di superficie impermeabile, se non interrati.</li> </ul>
<p><b>Obiettivo 3.a.4.</b>  <b>Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica e edilizia non compromettano i valori identitari dello skyline costiero, gli elementi strutturanti il paesaggio, concorrano alla riqualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.</b></p>	<p>Direttive:  3.b.4. Definire strategie, misure e regole / discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- assicurare che i nuovi interventi si armonizzino per forma, dimensione, partitura, allineamento ed orientamento con il tessuto consolidato e si rapportino con il paesaggio costiero;</li> <li>- assicurare la qualità progettuale degli interventi edilizi, siano essi inerenti a restauro dell'edilizia esistente o a trasformazioni/inserimenti con linguaggi architettonici contemporanei che interpretino i caratteri paesaggistici del contesto, con particolare attenzione:</li> <li>- alla qualità del disegno d'insieme del nuovo intervento in rapporto alla tradizionale tipologia dell'edificato storico;</li> <li>- all'armonioso rapporto verde-costruito ed alla contestuale integrazione del progetto delle aree verdi e delle finiture pertinenziali con il progetto architettonico;</li> <li>- programmare gli spazi di sosta e di parcheggio in modo da non compromettere la continuità dei percorsi o ridurre le dotazioni vegetazionali presenti all'interno e a margine dell'insediamento costiero.</li> </ul> <p>Prescrizioni:  3.c.4. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria (la struttura del lungomare versiliese ed i rapporti tra i suoi elementi costitutivi), dei tessuti, edifici ed i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;</li> <li>- non alterino i valori identitari dello skyline o compromettano i caratteri morfologici della città consolidata, della relativa percettibilità, con particolare riguardo ai margini urbani e ai con visivi che si aprono verso i rilievi e il litorale;</li> <li>- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;</li> <li>- sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva.</li> </ul>
<p><b>Obiettivo 3.a.7.</b>  <b>Salvaguardare i segni connotativi delle darsene storiche e del sistema degli ormeggi ottocentesco.</b></p> <p><b>Obiettivo 3.a.8.</b>  <b>Salvaguardare il canale Burlamacca quale elemento di valore storico, identitario e testimoniale.</b></p>	<p>Direttive:  3.b.7. Riconoscere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- i caratteri morfologici e connotativi degli elementi che costituiscono le darsene storiche e il sistema degli ormeggi ottocentesco;</li> <li>- le aree a terra e a mare non compatibili con l'ampliamento/trasformazione dell'area portuale, escludendo in tal senso quelle caratterizzate dalla presenza di testimonianze storico-culturali, valori paesaggistici e fragilità ambientali.</li> </ul> <p>3.b.8. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- salvaguardare i segni connotativi delle darsene storiche e del sistema degli ormeggi ottocentesco;</li> <li>- garantire che gli interventi di trasformazione non compromettano gli elementi di valore storico, testimoniale, paesaggistico e ambientale presenti e salvaguardino la relazione percettiva tra specchi d'acqua ed elementi monumentali;</li> <li>- gestire le trasformazioni dell'ambito portuale tenendo conto del rapporto con la dimensione dell'insediamento a cui è connesso e dell'eccellenza paesaggistica del contesto;</li> <li>- qualificare e valorizzare gli spazi liberi di interfaccia terramare;</li> <li>- garantire la migliore integrazione e qualità paesaggistica tra area portuale e contesto insediativo, in particolare rispetto alla accessibilità e alla dotazione di</li> </ul>

	<p>spazi di servizio all'area portuale contenendo altresì l'impermeabilizzazione dei suoli.</p> <p>Prescrizioni: 3.c.7. Non sono ammessi: - interventi che possano alterare la lettura della stratificazione storica del sistema delle darsene; - modifiche che alterino i caratteri delle darsene storiche e la configurazione degli attracchi sul canale Burlamacca nonché del rapporto percettivo fra specchi d'acqua ed elementi monumentali quali la Torre Matilde.</p>
<p><b>Obiettivo 4.a.1</b> <b>4.a.1. Mantenere e, ove necessario, recuperare l'integrità delle visuali panoramiche che si aprono verso le vette apuane, le pinete, la costa e il mare.</b></p>	<p>4.b.2. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a: - pianificare e razionalizzare il passaggio delle infrastrutture tecnologiche (linee elettriche aeree, impianti per la telefonia, sistema di trasmissione radiotelevisiva) al fine di minimizzare l'interferenza visiva con il valore estetico percettivo del vincolo, anche mediante soluzioni tecnologiche innovative che consentano la riduzione dei dimensionamenti e la rimozione degli elementi obsoleti e privilegiando la condivisione delle strutture di supporto per i vari apparati dei diversi gestori; - regolare la localizzazione e realizzazione degli impianti per la produzione di energia da fonte rinnovabile, al fine di minimizzare l'impatto visivo degli stessi, e non interferire negativamente con le visuali da e verso gli elementi di valore presenti all'interno dell'area di vincolo.</p> <p>Prescrizioni: 4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che: - non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio; - recuperino e riqualifichino le qualità percettive delle visuali verso i contesti di valore paesaggistico, in particolare verso la costa, il mare e la catena apuana; - 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; - le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.</p> <p>4.c.3. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.</p>

Nell'area in oggetto non sono presenti Beni paesaggistici ai sensi dell'art. 142 del Decreto Legislativo n. 42/2004.

<p><b>Scheda d'ambito n. 2 Versilia e costa apuana</b></p>
<p><b>Obiettivi e direttive correlate pertinenti</b></p>
<p><b>Obiettivo 4</b> <b>Riqualificare il sistema insediativo e infrastrutturale diffuso nella pianura e lungo la fascia costiera e tutelare le aree libere residuali</b></p>
<p>4.1 - evitare ulteriori processi di consumo di suolo, contrastando i fenomeni di dispersione insediativa e l'erosione dello spazio agricolo anche attraverso il riordino degli insediamenti (aree di pertinenza, annessi e viabilità) e il recupero degli edifici e manufatti esistenti</p>
<p>4.4 - salvaguardare i varchi di accesso e le visuali verso il mare dai viali litoranei e dagli assi storici, favorendo la riappropriazione e fruizione da parte dei residenti dello spazio costiero come spazio pubblico urbano</p>

4.11 - assicurare che i nuovi interventi siano coerenti con il paesaggio di riferimento per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne l'integrità morfologica e percettiva.

## 10. Prescrizioni sugli spazi aperti per la resilienza urbana

L'attuazione dovrà dettagliare le modalità di realizzazione degli spazi pubblici: dovrà prevedere la piantumazione di alberature, secondo un progetto di dettaglio nel quale si inseriscano elementi di arredo come panchine, cestini, illuminazione.

Dovranno essere progettate in maniera integrata le diverse componenti a corredo della sezione stradale, in particolare i marciapiedi, le eventuali piste ciclabili, gli spazi verdi di arredo. Le pavimentazioni dovranno garantire elevati livelli di permeabilità. La riqualificazione della sede stradale dovrà contemplare l'utilizzo di asfalti fonoassorbenti preferibilmente realizzati con materiali di recupero. Particolare attenzione dovrà essere posta nell'individuazione del verde di corredo alla strada. Dovranno essere predisposti elementi di arredo che sottolineino il ruolo di Porta del Parco dell'area.

## 11. Prescrizioni inerenti alla compatibilità dell'intervento con la vulnerabilità del sito

<p style="text-align: center;"><b>PERICOLOSITA' IDRAULICA</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="background-color: yellow; text-align: center; width: 20%;">I.4</td> <td style="font-size: small;">aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno <math>Tr \leq 30</math></td> </tr> <tr> <td style="background-color: lightgreen; text-align: center;">I.3</td> <td style="font-size: small;">aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno <math>30 &lt; Tr \leq 200</math></td> </tr> <tr> <td style="background-color: lightblue; text-align: center;">I.2</td> <td style="font-size: small;">aree di fondovalle con <math>Tr &gt; 200</math></td> </tr> </table>	I.4	aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $Tr \leq 30$	I.3	aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $30 < Tr \leq 200$	I.2	aree di fondovalle con $Tr > 200$	<p><b>Pericolosità</b></p> <p>L'area risulta interessata da una pericolosità idraulica media I.2.</p>
I.4	aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $Tr \leq 30$						
I.3	aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $30 < Tr \leq 200$						
I.2	aree di fondovalle con $Tr > 200$						
	<p><b>Fattibilità</b></p> <p>In funzione dell'intervento previsto e delle condizioni di pericolosità si individua una classe di fattibilità 2.</p> <p><b>Prescrizioni</b></p> <p><b>1) Interventi di ampliamento delle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico.</b></p> <p><b>2) Nuove infrastrutture pubbliche.</b></p> <p>Le infrastrutture a sviluppo lineare devono essere progettate e realizzate in maniera tale da escludere la formazione di barriere idrauliche. Nel caso di infrastrutture puntuali che prevedano la realizzazione di volumi interrati adibiti ad utilizzazioni comportanti presenza continuativa ovvero temporanea ma frequente di persone e beni, è prescritto che le quote delle aperture e delle soglie di accesso ai vani interrati siano poste al di sopra della quota delle infrastrutture lineari (viarie od altre) eventualmente presenti a valle e favorevoli l'instaurarsi di locali condizioni di ristagno di acque. In ogni caso le quote delle aperture e delle soglie di accesso ai piani interrati dovranno essere rialzate di almeno 30 cm rispetto alle aree esterne (carte E11 ed E13 R.U. 2019).</p> <p><b>6) Interventi di demolizione e ricostruzione e di sostituzione edilizia.</b></p> <p><b>7-8) Interventi di nuova edificazione.</b></p> <p>E' prescritto che le quote dei piani di calpestio dei piani terra e delle soglie di accesso ai vani interrati siano poste al di sopra della quota</p>						

		delle infrastrutture lineari (viarie od altre). In ogni caso le quote dei piani di calpestio dei piani terra e quelle delle soglie di accesso ai vani interrati dovranno essere rialzate di almeno 30 cm rispetto alle aree esterne (carte E11 ed E13 R.U. 2019).
--	--	---

<p style="text-align: center;"><b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA</b></p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="background-color: #ffffcc; text-align: center;"><b>G.1</b></td> <td>Aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di movimenti di massa</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #92d050; text-align: center;"><b>G.2</b></td> <td>Aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto</td> </tr> </table>	<b>G.1</b>	Aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di movimenti di massa	<b>G.2</b>	Aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto	<p><b>Pericolosità</b></p> <p>L'area risulta interessata da una pericolosità bassa G1.</p>
<b>G.1</b>	Aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di movimenti di massa				
<b>G.2</b>	Aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto				
	<p><b>Fattibilità</b></p> <p>In funzione dell'intervento previsto e delle condizioni di pericolosità si individua una classe di fattibilità 2 – fattibilità con normali vincoli.</p>				
	<p><b>Prescrizioni</b></p> <p>Sono prescritte indagini di approfondimento estese all'intorno geologico significativo, commisurate all'entità dell'opera e condotte a norma del D.M. 14/01/2008 "Norme tecniche per le costruzioni" - aggiornate con D.M. 17.01.2018: "Aggiornamento norme tecniche per le costruzioni", con la circolare n. 7 del 21/1/2019 – e del DPGR n° 36/R, secondo quanto indicato nell'appendice 1.</p>				

<p style="text-align: center;"><b>PERICOLOSITA' SISMICA</b></p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="background-color: #ff8c00; text-align: center;"><b>S3</b></td> <td>Cedimenti diffusi in terreni particolarmente scadenti (Zona 6, Zona 13)</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #ffffcc; text-align: center;"><b>S2</b></td> <td>Zone con possibile amplificazione stratigrafica in comuni a bassa sismicità (Zona 8)</td> </tr> </table>	<b>S3</b>	Cedimenti diffusi in terreni particolarmente scadenti (Zona 6, Zona 13)	<b>S2</b>	Zone con possibile amplificazione stratigrafica in comuni a bassa sismicità (Zona 8)	<p><b>Pericolosità</b></p> <p>L'area risulta interessata da una pericolosità sismica media S2.</p>
<b>S3</b>	Cedimenti diffusi in terreni particolarmente scadenti (Zona 6, Zona 13)				
<b>S2</b>	Zone con possibile amplificazione stratigrafica in comuni a bassa sismicità (Zona 8)				
	<p><b>Fattibilità</b></p> <p>In funzione dell'intervento previsto e delle condizioni di pericolosità si individua una classe di fattibilità 2 – fattibilità con normali vincoli.</p>				
	<p><b>Prescrizioni</b></p> <p>Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità sismica media (S2) e da pericolosità sismica bassa (S1) non è necessario indicare condizioni di fattibilità specifiche per la fase attuativa o per la valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.</p>				

Comune di Viareggio

Ufficio di Piano

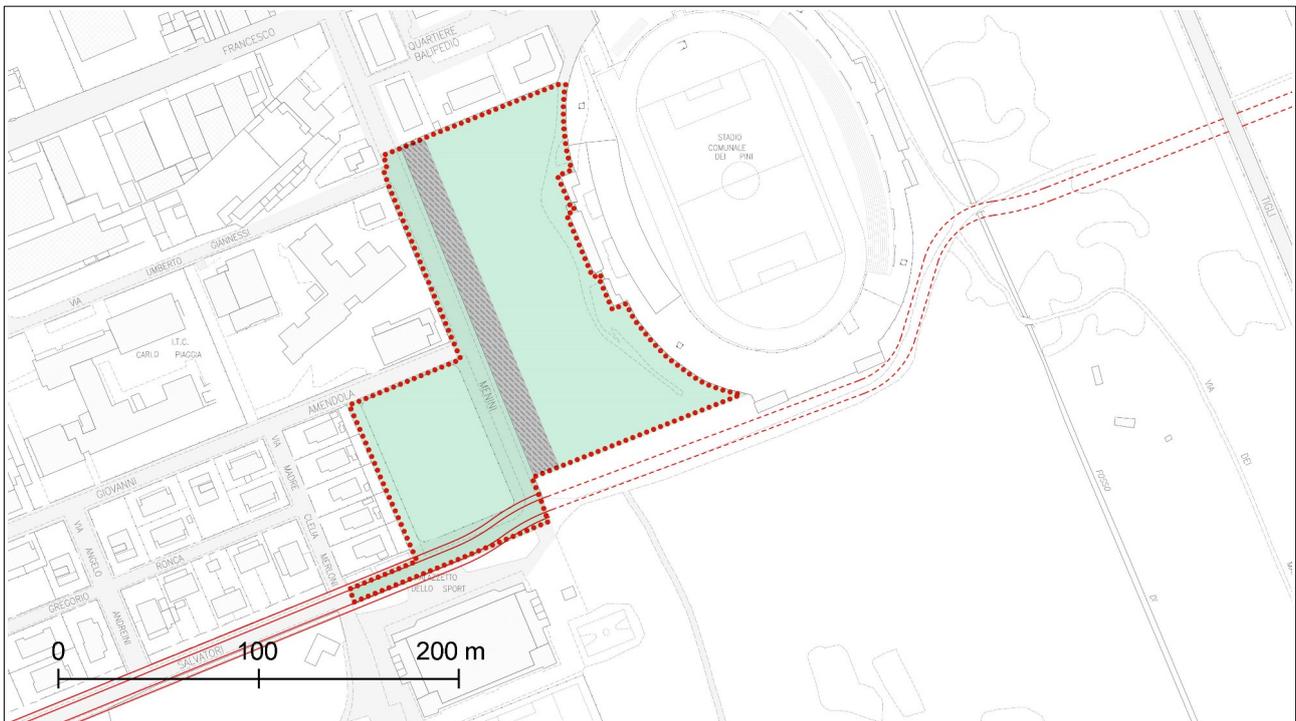
## Regolamento Urbanistico

Scheda-norma per le aree di trasformazione

<b>Scheda n.</b>	6.14	<b>Nome dell'area</b>	Parco urbano dello stadio
------------------	------	-----------------------	---------------------------

D.M. 1444/68

Zona F per le attrezzature pubbliche.



### Legenda

perimetro area di trasformazione disciplina dei suoli

elementi progettuali

▲▲▲ allineamento fronte

■ ■ ■ passerella pedonale

—

■ Superficie fondiaria libera da edificato

■ Superficie fondiaria di concentrazione edificato

■ Dotazioni pubbliche

■ Concentrazione edificato pubblico

■ Parcheggio Pubblico

■ Parco Pubblico

■ Viabilità di Progetto

## **1. Descrizione**

### *Contesto dell'area*

L'area si colloca al margine meridionale del quartiere Darsena in stretta prossimità del lato occidentale dello stadio dei pini.

È attualmente un'area di verde pubblico separata in due parti dalla via Euro Menini.

L'area da regolamento urbanistico è classificata in parte FP – Pinete di levante e di ponente (art. 67) e in parte come VA - Verde Attrezzato (art 65). Il RU prevede per la destinazione FP l'attivazione di uno specifico piano attuativo.

La porzione più occidentale è sistemata a parco (Parco Inaco Biancalana) con attrezzature ludiche seppur senza particolari qualità ambientali e dello spazio pubblico. La parte più occidentale, prossima allo stadio, è invece un'area priva di attrezzature e percorsi, caratterizzata da alberature di recente impianto poste lungo la via Menini che si diradano man mano che ci si avvicina allo stadio.

### *Condizioni attuali dell'area*

Viabilità pubblica ed Aree verdi ed attrezzate, in parte FP – Pinete di levante e di ponente (art. 67) e in parte come VA - Verde Attrezzato (art 65).

### *Condizioni ambientali*

L'area riveste un importante funzione di verde urbano (soprattutto la parte a ovest della via Menini), pur con scarsi livelli di prestazione ecologica dovuti alla rarefazione della copertura arborea e all'assenza di essenze tipiche del sottobosco delle foreste monoplane. Non sono presenti elementi di degrado ambientale ma si rileva un diffuso stato di obsolescenza delle attrezzature e delle finiture dello spazio pubblico.

Nel Piano di Classificazione Acustica la zona è localizzata in CLASSE III – “Aree di tipo misto: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici”.

### *Elenco particelle catastali ricomprese nell'area di intervento*

Foglio 27 – mapp. 610, 881, 1137 e la sede stradale di via E. Menini ricompresa nel perimetro della scheda.

## **2. Tipologia della trasformazione**

Ristrutturazione urbanistica, interventi pubblici sulle dotazioni di verde.

## **3. Modalità e programma di attuazione**

Intervento di iniziativa pubblica.

## **4. Obiettivi generali di progetto, parametri e tipi di intervento**

Gli interventi previsti intendono avviare una coordinata riqualificazione ecologico forestale ed una ristrutturazione dei sistemi di percorrenza interni all'area. Dovrà essere redatto uno specifico progetto per la piantumazione di nuove essenze arboree ed arbustive in prossimità dello stadio, con percorsi protetti e illuminati che garantiscano la facile fruizione anche alle categorie più fragili. Dovrà essere individuata un'asse di collegamento tra via Trento e la nuova pista in asse con via Salvatori.

In prossimità della via Menini dovranno essere individuate nuove aree di sosta a servizio delle

strutture pubbliche e il rifacimento dei marciapiedi e degli spazi destinati ai percorsi ciclabili. Tali aree dovranno essere integrate con il progetto di riqualificazione ecologica ed in particolare dovranno garantire elevati livelli di permeabilità delle superfici e forte presenza di essenze arboree di corredo e la rimozione delle essenze arboree infestanti (Robinia pseudoacacia).

L'intersezione tra via Menini e via Salvatori dovrà essere adeguata in modo da garantire la connessione con la nuova pista a sud dello stadio. Dovrà essere adeguata la sezione stradale di via Salvatori.

## 5. Dimensionamento di progetto

<b>Totale ST (mq)</b>	<b>% su ST</b>
23562	100%
<b>ST Dotazioni pubbliche di progetto (mq)</b>	<b>% su ST</b>
23562	100%
<b>Superficie Fondiaria destinazioni d'uso di progetto</b>	<b>% su ST</b>
0	0%
<b>SE residenziale di progetto (mq)</b>	<b>di cui aggiuntivi (mq)</b>
0	0
<b>IT di progetto (mc/mq)</b>	<b>IT MAX da PS (mc/mq)</b>
0	0

## 6. Parametri urbanistico-edilizi da rispettare nell'attuazione del progetto

<b>Superficie di cessione minima (mq)</b>	0
<b>Destinazioni ammesse</b>	Viabilità e attrezzature pubbliche
<b>SE max (mq)</b>	0
<b>N. piani max</b>	0
<b>H max (ml)</b>	0
<b>Tipo edilizio</b>	-
<b>Distanza min da strade e confini</b>	-
<b>Categorie di intervento ammesse</b>	Interventi pubblici sulla viabilità.

## 7. Elementi prescrittivi e condizioni di sostenibilità per gli interventi edilizi

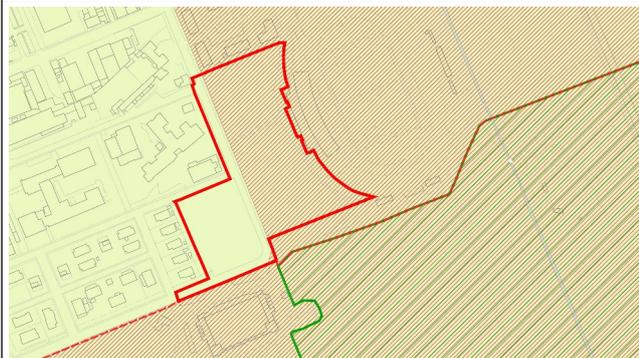
- Approvvigionamento idrico:* non sono previsti nuovi allacci.
- Depurazione:* è prescritto l'adeguamento dei sistemi di raccolta delle acque piovane e la massimizzazione delle superfici permeabili.
- Inquinamento acustico:* l'intervento dovrà verificare il rispetto delle disposizioni di cui alla Legge 447/95, alla Legge 89/98, al DPR n. 459/98 e al PCCA vigente.

## 8. Elementi indicativi e condizioni di qualità paesaggistica

L'attuazione dovrà assicurare un'elevata qualità ecologica e percettiva degli spazi di verde pubblico, con particolare riferimento:

- alle pavimentazioni e alle finiture che dovranno garantire elevati livelli integrazione con il contesto;
- alla qualificazione del patrimonio arboreo ed arbustivo, con l'individuazione di interventi di rimboschimento del sottobosco e di ricostituzione della stratigrafia ecologica verticale.

## 9. Disciplina del PIT-PPR

<b>Beni architettonici e paesaggistici (art. 136, D.LGS. 42/2004)</b>	
 <p>Immobili ed aree di notevole interesse pubblico:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- D.M. 15/12/1959 - G.U. 42/1960 - Fascia costiera</li> <li>- D.M. 17/10/1985 - G.U. 185/1985</li> <li>- La zona comprendente l'area intercomunale costiera, la pineta di ponente e frange</li> </ul>	
<p><b>D.M. 15/12/1959 G.U. 42/1960 Fascia costiera</b> <b>Disciplina d'uso</b></p>	
Obiettivi	Direttive e Prescrizioni
<p><b>Obiettivo 2.a.3</b> Conservare le pinete litoranee di Levante e di Ponente ed i complessivi boschi della Macchia Lucchese.</p> <p><b>Obiettivo 2.a.4</b> Conservare il valore testimoniale dei relitti della pineta costiera, rappresentati dalle aree verdi della porzione settentrionale, che assicurano l'interruzione della continuità edilizia.</p>	<p>Direttive:</p> <p>2.b.5. Gli enti territoriali e i oggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a definire strategie, misure e regole /discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- programmare una gestione delle pinete litoranee di Levante e di Ponente finalizzata alla conservazione degli eco-sistemi forestali, delle emergenze vegetali e alla difesa da cause avverse che potrebbero ridurne il valore naturalistico ed estetico-percettivo;</li> <li>- redigere piani di gestione e manutenzione delle pinete presenti all'interno del tessuto edilizio al fine di assicurarne una corretta manutenzione;</li> <li>- all'interno delle pinete litoranee storiche: <ul style="list-style-type: none"> <li>- evitare la realizzazione di strutture in muratura anche prefabbricata nonché l'utilizzo di materiali cementati di qualsiasi genere;</li> <li>- nella realizzazione di eventuali manufatti, prevedere l'utilizzo di tecniche e materiali eco-compatibili, strutture di tipo leggero privi di fondazioni su platea, al fine di garantire il ripristino delle condizioni naturali. I manufatti potranno essere collegati alla rete di urbanizzazione principale solo con opere ed impianti a carattere provvisorio.</li> </ul> </li> </ul> <p>Prescrizioni:</p> <p>2.c.4. Non sono ammessi interventi che possano compromettere l'integrità delle pinete e boschi costieri, nonché dei relitti di pineta ancora presenti all'interno del tessuto edilizio.</p> <p>2.c.5 Sono da escludere tutti gli interventi che possono interferire con la tutela della pineta storiche, ad eccezione di quelli legati a problematiche di stabilità o fitosanitarie. Deve essere comunque garantita la sostituzione degli individui arborei di genere Pinus certificati come staticamente pericolosi o morti con esemplari dello stesso genere.</p>
<p><b>Obiettivo 2.a.6</b> Conservare i valori naturalistici ed i caratteri costitutivi dei: SIR 24 SIC/ZPS Macchia Lucchese; SIR 61 SIC/ZPS Dune litoranee di Torre del Lago;</p>	<p>Direttive:</p> <p>2.b.8. Gli enti territoriali e i oggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, ad assicurare l'applicazione delle specifiche norme in materia definite per i SIR/SIC/ZPS 24 e 61 e la tutela delle aree incluse nel Parco Regionale di Rossore-Migliarino-Massaciuccoli.</p>

<p><b>SIR 25 SIC/ZPS lago e padule di Massaciuccoli; Parco Regionale di Rossore-Migliarino-Massaciuccoli.</b></p>	<p>Prescrizioni: 2.c.5. Non sono ammessi interventi in contrasto con le misure di conservazione di cui alla specifica normativa in materia.</p>
<p><b>Obiettivo 3.a.1. Conservare la leggibilità e riconoscibilità dell'impianto storico dell'insediamento costiero, i caratteri architettonici e tipologici del patrimonio edilizio di valore storico e le relazioni figurative con il paesaggio litoraneo, al fine di salvaguardarne l'integrità storico culturale, la percezione visiva e la valenza identitaria.</b></p>	<p>Direttive: 3.b.2. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a: - orientare gli interventi di trasformazione e manutenzione del patrimonio edilizio verso la conservazione dei caratteri morfologici, architettonici, cromatici e tipologici storici dell'insediamento costiero; - conservare e recuperare i tessuti, gli edifici, i manufatti con caratteri architettonici e tipologici di valore storico quali: la Torre di Guardia del Porto, le testimonianze dell'architettura del tardo Liberty e Decò, il tessuto consolidato di carattere unitario delle singole zone, al fine di salvaguardarne i caratteri unitari e il valore storico documentale; - conservare, recuperare e valorizzare il tessuto storico degli stabilimenti balneari, nel rispetto dei caratteri stilistici, formali e costruttivi, - assicurare la compatibilità tra tipi edilizi del patrimonio insediativo e forme del riuso; - conservare i valori identitari dello skyline della Versilia formato dalla sequenza di profili edilizi diversificati (gli stabilimenti balneari, la cortina di edifici affacciati sul lungomare dei grandi alberghi, i nuclei delle basse pendici apuane) alternati a contesti naturalistico-ambientali (il mare, le pinete costiere, le vette apuane, i vuoti urbani), in quanto elementi costitutivi della qualità paesaggistica; - tutelare i caratteri architettonici ed urbanistici degli elementi che definiscono la passeggiata di Viareggio e salvaguardare la continuità dei percorsi ciclabili e pedonali nella fascia compresa tra gli stabilimenti balneari e la viabilità litoranea; - riqualificare le piazze, i giardini e gli altri spazi pubblici, attraverso progetti complessivi e garantire la qualità e la coerenza dei sistemi di arredo urbano rispetto ai caratteri insediativi storici; - recuperare gli immobili di valore storico, architettonico e tipologico in stato di degrado.</p> <p>Prescrizioni: 3.c.1. Gli interventi sul patrimonio edilizio di valore storico architettonico, tipologico e identitario che caratterizza l'insediamento di Viareggio sono ammessi a condizione che: - siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico di impianto, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di valore storico ed identitario degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con il contesto; - sia garantita la tutela, la conservazione e l'eventuale recupero degli spazi aperti e delle aree libere all'interno dell'insediamento (piazze e giardini pubblici, passeggiata del lungomare) evitando l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico; - sia garantita la conservazione e la riqualificazione delle aree a verde (aree a contatto con le pinete) a margine dell'insediamento, mantenendone i caratteri e le qualità distintive (arredi, corredi vegetazionali, pavimentazioni, percorsi); - siano conservati i valori identitari dello skyline dell'insediamento costiero; - 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>
<p><b>Obiettivo 3.a.4. Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica e edilizia non compromettano i valori identitari dello skyline costiero, gli elementi strutturanti il paesaggio, concorrano alla riqualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.</b></p>	<p>Direttive: 3.b.4. Definire strategie, misure e regole / discipline volte a: - assicurare che i nuovi interventi si armonizzino per forma, dimensione, partitura, allineamento ed orientamento con il tessuto consolidato e si rapportino con il paesaggio costiero; - assicurare la qualità progettuale degli interventi edilizi, siano essi inerenti a restauro dell'edilizia esistente o a trasformazioni/inserimenti con linguaggi architettonici contemporanei che interpretino i caratteri paesaggistici del contesto, con particolare attenzione: - alla qualità del disegno d'insieme del nuovo intervento in rapporto alla tradizionale tipologia dell'edificato storico; - all'armonioso rapporto verde-costruito ed alla contestuale integrazione del</p>

	<p>progetto delle aree verdi e delle finiture pertinenziali con il progetto architettonico;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- programmare gli spazi di sosta e di parcheggio in modo da non compromettere la continuità dei percorsi o ridurre le dotazioni vegetazionali presenti all'interno e a margine dell'insediamento costiero.</li> </ul> <p>Prescrizioni:</p> <p>3.c.4. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria (la struttura del lungomare versiliese ed i rapporti tra i suoi elementi costitutivi), dei tessuti, edifici ed i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;</li> <li>- non alterino i valori identitari dello skyline o compromettano i caratteri morfologici della città consolidata, della relativa percettibilità, con particolare riguardo ai margini urbani e ai con visivi che si aprono verso i rilievi e il litorale;</li> <li>- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;</li> <li>- sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva.</li> </ul>
<p><b>Obiettivo 4.a.1</b>  <b>4.a.1. Mantenere e, ove necessario, recuperare l'integrità delle visuali panoramiche che si aprono verso le vette apuane, le pinete, la costa e il mare.</b></p>	<p>4.b.2. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pianificare e razionalizzare il passaggio delle infrastrutture tecnologiche (linee elettriche aeree, impianti per la telefonia, sistema di trasmissione radiotelevisiva) al fine di minimizzare l'interferenza visiva con il valore estetico percettivo del vincolo, anche mediante soluzioni tecnologiche innovative che consentano la riduzione dei dimensionamenti e la rimozione degli elementi obsoleti e privilegiando la condivisione delle strutture di supporto per i vari apparati dei diversi gestori;</li> <li>- regolare la localizzazione e realizzazione degli impianti per la produzione di energia da fonte rinnovabile, al fine di minimizzare l'impatto visivo degli stessi, e non interferire negativamente con le visuali da e verso gli elementi di valore presenti all'interno dell'area di vincolo.</li> </ul> <p>Prescrizioni:</p> <p>4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio;</li> <li>- recuperino e riqualifichino le qualità percettive delle visuali verso i contesti di valore paesaggistico, in particolare verso la costa, il mare e la catena apuana;</li> <li>- i progetti relativi agli interventi infrastrutturali ed alle opere connesse garantiscano soluzioni tecnologiche che assicurino la migliore integrazione paesaggistica rispetto agli assetti insediativi ed alla trama consolidata della rete viaria esistente, minimizzando l'interferenza visiva con il valore estetico percettivo del vincolo;</li> <li>- le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.</li> </ul> <p>4.c.3. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.</p>
<p><b>D.M. 17/10/1985 G.U. 185/1985 L'area intercomunale costiera, la pineta di ponente e frange  Disciplina d'uso</b></p>	
<p><b>Obiettivi</b></p>	<p><b>Direttive e Prescrizioni</b></p>
<p><b>Obiettivo 3.a.4.</b>  <b>Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia non compromettano la leggibilità della forma e</b></p>	<p>Direttive:</p> <p>3.b.4. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- orientare gli interventi, nell'intorno territoriale dei centri e i nuclei storici, verso la conservazione dei caratteri di matrice storica e delle relazioni percettive con il</li> </ul>

<p><b>L'immagine della città storica e/o tessuto/edificato di impianto storico) nonché gli elementi strutturanti il paesaggio, concorrano alla riqualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.</b></p>	<p>contesto paesaggistico, garantendo coerenza e continuità con i valori espressi dal paesaggio contermini, anche attraverso la riqualificazione del sistema delle percorrenze dolci;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- garantire la qualità e la coerenza dei sistemi di arredo urbano rispetto ai caratteri insediativi storici;</li> <li>- privilegiare e incentivare il mantenimento di funzioni pubbliche e/o di interesse pubblico negli spazi urbani (luoghi identitari ) anche al fine di garantirne la fruizione collettiva alle comunità locali;</li> <li>- limitare i processi di urbanizzazione, orientando quelli ammissibili verso la coerenza e la compatibilità con il contesto in cui si inseriscono, sia sul piano delle forme architettoniche che della qualità insediativa, garantendo la conservazione e qualificazione dei margini urbani storicizzati, valutandone la dimensione in relazione alla consistenza e alle relazioni dimensionali degli insediamenti storici esistenti;</li> <li>- limitare i processi di urbanizzazione anche incentivando interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;</li> <li>- non compromettere la qualità estetico-percettiva delle visuali da e verso la "città storica", con particolare attenzione alla salvaguardia e valorizzazione degli spazi pubblici e dei viali di accesso, assicurando la tutela dei varchi visuali inedificati esistenti;</li> <li>- assicurare che i nuovi interventi si armonizzino per forma, dimensione, partitura, allineamento ed orientamento con il tessuto consolidato e si rapportino con le modalità insediative storiche e con i segni significativi del paesaggio;</li> <li>- garantire qualità insediativa anche attraverso un'articolazione equilibrata tra costruito e spazi aperti ivi compresi quelli di fruizione collettiva;</li> <li>- assicurare il mantenimento delle aree libere e a verde che qualificano il tessuto urbano storico conservandone i caratteri tradizionali, la consistenza e la qualità urbana, nonché quelle rurali situate a margine dell'edificato storico in stretta relazione funzionale e percettiva con lo stesso;</li> <li>- prevedere adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione per i parcheggi pubblici e privati;</li> </ul> <p>Prescrizioni:</p> <p>3.c.1. Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio dei centri e i nuclei storici, e dell'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad essi adiacente, a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con il contesto e con la i valori espressi dall'edilizia locale;</li> <li>- sia garantita la tutela e la conservazione e l'eventuale recupero dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico (piazze, giardini, aree verdi e parchi) evitando l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico;</li> <li>- in presenza di parchi e giardini storici o di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, siano mantenuti i percorsi interni sia nel loro andamento che nelle finiture superficiali, i manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini) e dei viali di accesso alla città storica;</li> <li>- siano conservati e riqualificati gli spazi e le aree libere e quelle a verde a margine degli insediamenti, mantenendone i caratteri e le qualità distintive (arredi, corredi vegetazionali, pavimentazioni, percorsi);</li> <li>- siano mantenuti i percorsi, i camminamenti, i passaggi, gli accessi di interesse storico e le relative opere di arredo;</li> <li>- sia conservato il valore identitario dello skyline dei centri e insediamenti storici e storicizzati così come percepito dalla viabilità e dai rilievi;</li> <li>- siano mantenuti i vuoti urbani ormai storicizzati al fine di conservare i rapporti tra il costruito e il verde che connotano il paesaggio costiero.</li> </ul> <p>3.c.2. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria e patrimonio edilizio di valore storico-culturale;</li> <li>- siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali e panorami, skylines);</li> <li>- siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali sul</li> </ul>
--	--

	<p>paesaggio;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;</li> <li>- sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;</li> <li>- sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità;</li> <li>- le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.</li> </ul>
<p><b>Obiettivo 3.a.6.</b>  <b>Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia non compromettano la leggibilità della forma degli insediamenti costieri, la riconoscibilità del tessuto di impianto storico, nonché gli elementi strutturanti e significativi del paesaggio litoraneo, concorrano alla riqualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.</b></p>	<p>Direttive:</p> <p>3.b.7. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a: orientare gli interventi, nell'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, verso la conservazione dei caratteri di impianto e delle relazioni percettive con il paesaggio costiero; garantire la qualità e la coerenza dei sistemi di arredo urbano rispetto ai caratteri degli insediamenti;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- limitare i processi di urbanizzazione, orientando quelli ammissibili verso interventi coerenti e compatibili con il contesto in cui si inseriscono (valutandone la dimensione in relazione alla consistenza dell'insediamento esistente e alla qualità del disegno d'insieme), sia sul piano delle forme architettoniche che della qualità insediativa, garantendo la conservazione e qualificazione dei margini urbani consolidati;</li> <li>- limitare i processi di urbanizzazione incentivando interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;</li> <li>- assicurare che i nuovi interventi si armonizzino per forma, dimensione, partitura, allineamento ed orientamento con il tessuto consolidato e si rapportino con il paesaggio costiero;</li> <li>- assicurare la qualità progettuale degli interventi edilizi, siano essi inerenti a restauro dell'edilizia esistente o a trasformazioni/inserimenti con linguaggi architettonici contemporanei che interpretino i caratteri paesaggistici del contesto, con particolare attenzione:             <ul style="list-style-type: none"> <li>- al corretto dimensionamento dell'intervento in rapporto alla consistenza degli insediamenti storici e tradizionali;</li> <li>- alla qualità del disegno d'insieme del nuovo intervento in rapporto alla tradizionale tipologia dell'edificato storico;</li> <li>- all'armonioso rapporto verde-costruito e alla contestuale integrazione del progetto delle aree verdi e delle finiture pertinenziali con il progetto architettonico;</li> <li>- limitare ulteriori previsioni di nuova urbanizzazione nella fascia compresa tra il mare e la via litoranea;</li> <li>- assicurare il mantenimento ed il recupero degli accessi pubblici al mare;</li> <li>- prevedere adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione per i parcheggi pubblici e privati.</li> </ul> </li> </ul> <p>Prescrizioni:</p> <p>3.c.5. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- siano mantenuti i caratteri connotativi degli insediamenti esistenti (morfologia, trama viaria, patrimonio edilizio) di valore storico-culturale;</li> <li>- non sia compromessa la percepibilità degli insediamenti, con particolare riguardo ai margini urbani e ai bersagli visivi (fondali e panorami, skylines, belvedere);</li> <li>- siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio;</li> <li>- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto costiero;</li> <li>- sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva.</li> </ul>
<p><b>Obiettivo 3.a.7.</b>  <b>Garantire la qualità degli interventi di trasformazione delle aree portuali al fine di assicurarne l'integrazione funzionale ed</b></p>	<p>Direttive:</p> <p>3.b.9. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- gestire le trasformazioni dell'ambito portuale tenendo conto del rapporto con la dimensione dell'insediamento a cui è connesso e dell'eccellenza paesaggistica del</li> </ul>

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

	<p>accessibili al pubblico;</p> <p>- interventi per l'installazione di impianti fotovoltaici e solari termici in posizioni tali da alterare le qualità paesaggistiche del litorale e dei cono visuali che si offrono dai punti e percorsi panoramici.</p> <p>4.c.3. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabile per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.</p>
--	---

Beni paesaggistici (art. 142, D.LGS. 42/2004)	
	<p>Lettera h) - Usi civici:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> - territorio della pineta di levante soggetto ad usi civici a favore dei cittadini del Comune</li> <li> - territorio degli ex-arenili soggetto all'uso di caccia, derivante da consuetudine</li> </ul>
<p><b>Lettera h) Le zone gravate da usi civici</b> <b>Disciplina d'uso</b></p>	
Obiettivi	Direttive e Prescrizioni
<p>b - conservare gli assetti figurativi del paesaggio determinatisi anche in forza dell'esistenza degli usi civici.</p>	<p>Prescrizioni:</p> <p>c -Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente a condizione che:</p> <p>1 - non alterino i caratteri tipologici e architettonici di valore storico ed identitario/tradizionale;</p> <p>[...]</p> <p>3 - comportino la riqualificazione paesaggistica dei luoghi.</p>

Scheda d'ambito n. 2 Versilia e costa apuana
<b>Obiettivi e direttive correlate pertinenti</b>
<p><b>Obiettivo 4</b> <b>Riqualificare il sistema insediativo e infrastrutturale diffuso nella pianura e lungo la fascia costiera e tutelare le aree libere residuali</b></p>
<p>4.1 - evitare ulteriori processi di consumo di suolo, contrastando i fenomeni di dispersione insediativa e l'erosione dello spazio agricolo anche attraverso il riordino degli insediamenti (aree di pertinenza, annessi e viabilità) e il recupero degli edifici e manufatti esistenti</p>
<p>4.4 - salvaguardare i varchi di accesso e le visuali verso il mare dai viali litoranei e dagli assi storici, favorendo la riappropriazione e fruizione da parte dei residenti dello spazio costiero come spazio pubblico urbano</p>
<p>4.11 - assicurare che i nuovi interventi siano coerenti con il paesaggio di riferimento per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne l'integrità morfologica e percettiva.</p>

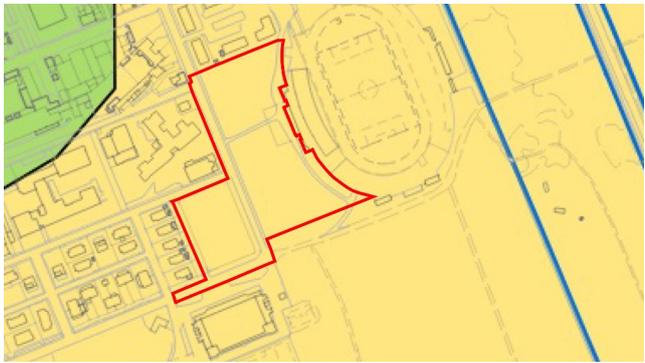
## 10. Prescrizioni sugli spazi aperti per la resilienza urbana

Nell'area dovranno essere massimizzate le superfici permeabili e, compatibilmente con le funzione di verde urbano, dovrà essere ricostituita la stratificazione e la relazione tra alberi e arbusti (bosco e sottobosco), mediante la piantumazione di siepi e l'individuazione di aree da destinarsi ad arbusti.

Dovranno essere individuati i percorsi di attraversamento, con riferimento particolare alle categorie deboli, e le connessioni con l'area di parcheggio fronte strada. Quest'ultima dovrà essere opportunamente mitigata sia nei suoi aspetti percettivi che nell'impermeabilizzazione delle superfici.

**11. Prescrizioni inerenti alla compatibilità dell'intervento con la vulnerabilità del sito**

<p style="text-align: center;"><b>PERICOLOSITA' IDRAULICA</b></p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="background-color: yellow; text-align: center;">I.4</td> <td style="font-size: small;">aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno <math>Tr \leq 30</math></td> </tr> <tr> <td style="background-color: lightgreen; text-align: center;">I.3</td> <td style="font-size: small;">aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno <math>30 &lt; Tr \leq 200</math></td> </tr> <tr> <td style="background-color: lightblue; text-align: center;">I.2</td> <td style="font-size: small;">aree di fondovalle con <math>Tr &gt; 200</math></td> </tr> </table>	I.4	aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $Tr \leq 30$	I.3	aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $30 < Tr \leq 200$	I.2	aree di fondovalle con $Tr > 200$	<p><b>Pericolosità</b></p> <p>L'area risulta interessata da una pericolosità idraulica media I.2.</p>
I.4	aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $Tr \leq 30$						
I.3	aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $30 < Tr \leq 200$						
I.2	aree di fondovalle con $Tr > 200$						
	<p><b>Fattibilità</b></p> <p>In funzione dell'intervento previsto e delle condizioni di pericolosità si individua una classe di fattibilità 2.</p>						
	<p><b>Prescrizioni</b></p> <p><b>1) Interventi di ampliamento delle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico.</b>  <b>2) Nuove infrastrutture pubbliche.</b>          Le infrastrutture a sviluppo lineare devono essere progettate e realizzate in maniera tale da escludere la formazione di barriere idrauliche. Nel caso di infrastrutture puntuali che prevedano la realizzazione di volumi interrati adibiti ad utilizzazioni comportanti presenza continuativa ovvero temporanea ma frequente di persone e beni, è prescritto che le quote delle aperture e delle soglie di accesso ai vani interrati siano poste al di sopra della quota delle infrastrutture lineari (viarie od altre) eventualmente presenti a valle e favorevoli all'instaurarsi di locali condizioni di ristagno di acque. In ogni caso le quote delle aperture e delle soglie di accesso ai piani interrati dovranno essere rialzate di almeno 30 cm rispetto alle aree esterne (carte E11 ed E13 R.U. 2019).</p> <p><b>6) Interventi di demolizione e ricostruzione e di sostituzione edilizia.</b>  <b>7-8) Interventi di nuova edificazione.</b>          E' prescritto che le quote dei piani di calpestio dei piani terra e delle soglie di accesso ai vani interrati siano poste al di sopra della quota delle infrastrutture lineari (viarie od altre). In ogni caso le quote dei piani di calpestio dei piani terra e quelle delle soglie di accesso ai vani interrati dovranno essere rialzate di almeno 30 cm rispetto alle aree esterne (carte E11 ed E13 R.U. 2019).</p>						

<p style="text-align: center;"><b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA</b></p> <div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: flex-start;"> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <div style="background-color: #ffffcc; padding: 5px; margin-right: 5px;">G.1</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; font-size: 0.8em;">Aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di movimenti di massa</div> </div> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="background-color: #92d050; padding: 5px; margin-right: 5px;">G.2</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; font-size: 0.8em;">Aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto</div> </div> </div>	<p><b>Pericolosità</b></p> <p>L'area risulta interessata da una pericolosità bassa G1.</p>
	<p><b>Fattibilità</b></p> <p>In funzione dell'intervento previsto e delle condizioni di pericolosità si individua una classe di fattibilità 2 – fattibilità con normali vincoli.</p>
	<p><b>Prescrizioni</b></p> <p>Sono prescritte indagini di approfondimento estese all'intorno geologico significativo, commisurate all'entità dell'opera e condotte a norma del D.M. 14/01/2008 "Norme tecniche per le costruzioni" - aggiornate con D.M. 17.01.2018: "Aggiornamento norme tecniche per le costruzioni", con la circolare n. 7 del 21/1/2019 – e del DPGR n° 36/R, secondo quanto indicato nell'appendice 1.</p>
<p style="text-align: center;"><b>PERICOLOSITA' SISMICA</b></p> <div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: flex-start;"> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <div style="background-color: #ff8c00; padding: 5px; margin-right: 5px;">S3</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; font-size: 0.8em;">Cedimenti diffusi in terreni particolarmente scadenti (Zona 6, Zona 13)</div> </div> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="background-color: #ffffcc; padding: 5px; margin-right: 5px;">S2</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; font-size: 0.8em;">Zone con possibile amplificazione stratigrafica in comuni a bassa sismicità (Zona 8)</div> </div> </div>	<p><b>Pericolosità</b></p> <p>L'area risulta interessata da una pericolosità sismica media S2.</p>
	<p><b>Fattibilità</b></p> <p>In funzione dell'intervento previsto e delle condizioni di pericolosità si individua una classe di fattibilità 2 – fattibilità con normali vincoli.</p>
	<p><b>Prescrizioni</b></p> <p>Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità sismica media (S2) e da pericolosità sismica bassa (S1) non è necessario indicare condizioni di fattibilità specifiche per la fase attuativa o per la valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.</p>

Comune di Viareggio

Ufficio di Piano

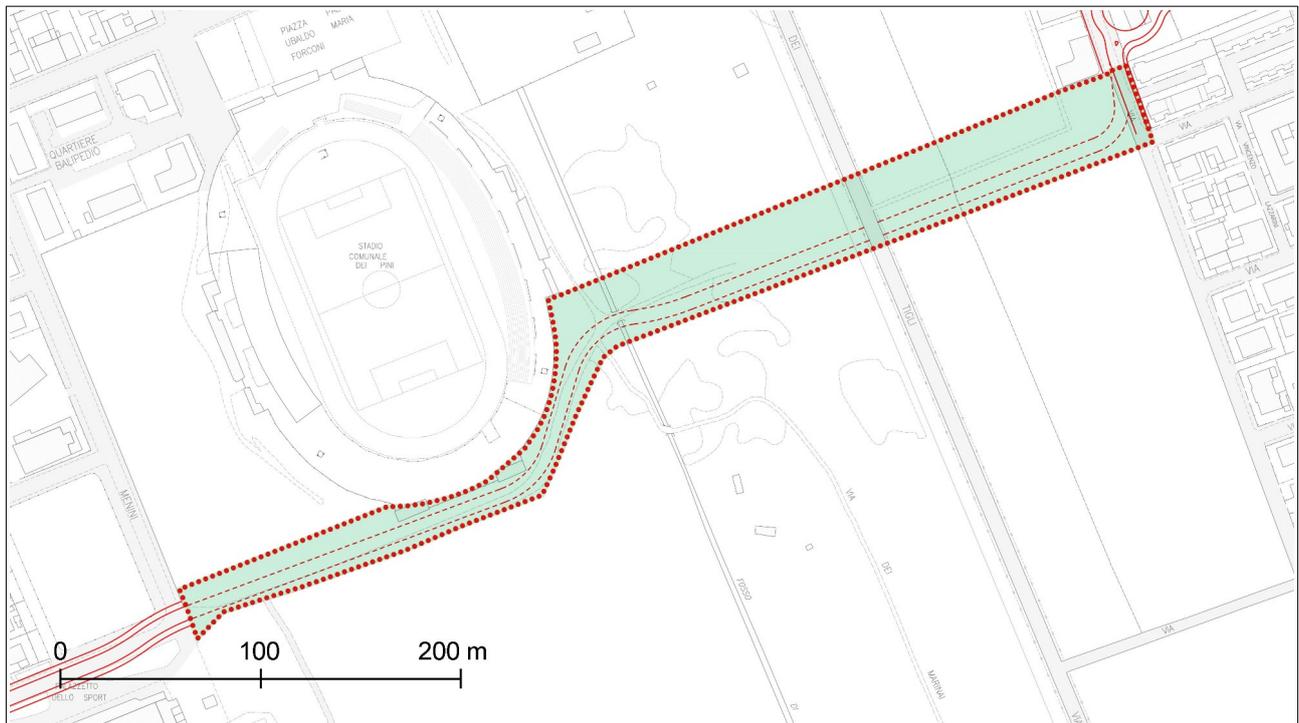
# Regolamento Urbanistico

Scheda-norma per le aree di trasformazione

<b>Scheda n.</b>	6.15	<b>Nome dell'area</b>	Nuova pista per il transito delle imbarcazioni
------------------	------	-----------------------	--

D.M. 1444/68

Zona --



### Legenda

perimetro area di trasformazione disciplina dei suoli

elementi progettuali

▲▲▲ allineamento fronte

■ ■ ■ passerella pedonale

—

■ Superficie fondiaria libera da edificato

■ Superficie fondiaria di concentrazione edificato

■ Dotazioni pubbliche

■ Concentrazione edificato pubblico

■ Parcheggio Pubblico

■ Parco Pubblico

■ Viabilità di Progetto

## **1. Descrizione**

### *Contesto dell'area*

L'area si colloca al margine meridionale del quartiere Darsena, sui limiti del margine del territorio urbanizzato così come definito nel R.U.. L'ambito è interessato da una porzione della pineta di Levante, definito dal Regolamento Urbanistico come FP – Pinete di levante e ponente (art.67).

L'area è caratterizzata da consistenti flussi antropici analoghi a quelli che interessano più in generale la porzione urbana della pineta compresa tra via Virgilio e il margine urbanizzato meridionale, interessata da numerosi esercizi pubblici.

L'area lambisce il margine meridionale dello Stadio dei Pini oggetto di ristrutturazione. Nella parte più occidentale dell'ambito è presente un accesso allo stadio stesso.

Sotto il profilo ecologico-forestale il quadro conoscitivo evidenzia l'assenza di sottobosco e la presenza di alcuni esemplari arborei con possibili vulnerabilità di ordine statico.

L'ambito è ricompreso nel sistema del verde pubblico di margine e rappresenta un importante elemento di connessione tra via Menini e via Indipendenza.

### *Condizioni attuali dell'area*

Pineta, FP – Pinete di levante e di ponente (art. 67).

### *Condizioni ambientali*

L'area è costituita da un bosco monoplano di pino domestico, composto in prevalenza da esemplari coetanei, privo di essenze arbustive del sottobosco, con una forte semplificazione ecologica dettata dalle necessità di manutenzione e sicurezza del verde pubblico e dalla forte presenza antropica. La pineta è stata negli ultimi anni interessata da criticità legate alla staticità di alcuni esemplari sia per naturali processi di invecchiamento, sia per la presenza di agenti patogeni naturali.

Nel Piano di Classificazione Acustica la zona è localizzata in CLASSE III – “Aree di tipo misto: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici”.

### *Elenco particelle catastali ricomprese nell'area di intervento*

Foglio 27 – mapp. 96, 97, 102, 106, 107, 802, 881 e la sede stradale di via Indipendenza e via dei Tigli nelle porzioni ricomprese nel perimetro della scheda.

## **2. Tipologia della trasformazione**

Ristrutturazione urbanistica, interventi pubblici per la realizzazione di nuovo tracciato di viabilità/collegamento viario.

## **3. Modalità e programma di attuazione**

Piano Attuativo di iniziativa pubblica o intervento diretto pubblico.

## **4. Obiettivi generali di progetto, parametri e tipi di intervento**

Gli interventi hanno lo scopo di realizzare una viabilità per il transito straordinario delle imbarcazioni di grandi dimensioni (plananti e dislocanti) da aprirsi mediante specifica ordinanza sindacale. Per distinguere le caratteristiche di tale viabilità si utilizzerà il termine di “pista”. Essa collegherà la via Menini con via Indipendenza; all'intersezione con via Indipendenza sarà realizzata una rotatoria di connessione ricadente dell'ambito della scheda n. 6.16. La pista avrà caratteristiche tali da poter essere utilizzata – nei momenti di assenza di transito – come spazio di

relazione o attrezzatura connessa al verde pubblico. Gli interventi saranno attuati perseguendo la massima integrazione e mimesi con il contesto ambientale boscato. Eventuali abbattimenti di esemplari arborei dovranno essere compensati con il rimboschimento di analoghe essenze nel contesto dell'area di variante.

La progettazione attuativa delle previsioni dovrà interessare in particolar modo:

- il corretto dimensionamento planimetrico e stratigrafico della pista;
- le modalità che garantiscano l'uso multifunzionale come spazio pubblico o attrezzatura;
- il reimpianto e la riqualificazione del verde arboreo ed arbustivo;
- i sistemi di gestione e controllo del traffico produttivo speciale;
- i sistemi di sorveglianza da remoto;
- le reti di percorrenza ciclabile e pedonale sul tracciato della pista;
- la realizzazione degli eventuali sottoservizi a rete e dell'illuminazione pubblica;

La realizzazione della pista e le corredate opere di sistemazione del verde pubblico dovranno inoltre migliorare le connessioni tra via Menini e la parte settentrionale del quartiere Campo di Aviazione.

In prossimità dell'ingresso meridionale dello stadio, in fase esecutiva potrà essere valutata la possibilità di demolizione parziale o totale della pensilina d'ingresso. Eventuali rettifiche puntuali al tracciato dell'asse, operate all'interno dell'area di trasformazione, non costituiscono variante urbanistica.

## 5. Dimensionamento di progetto

<b>Totale ST (mq)</b>	<b>% su ST</b>
18390	100%
<b>ST Dotazioni pubbliche di progetto (mq)</b>	<b>% su ST</b>
18390	100%
<b>Superficie Fondiaria destinazioni d'uso di progetto</b>	<b>% su ST</b>
0	0%
<b>SE residenziale di progetto (mq)</b>	<b>di cui aggiuntivi (mq)</b>
0	0
<b>IT di progetto (mc/mq)</b>	<b>IT MAX da PS (mc/mq)</b>
0	0

## 6. Parametri urbanistico-edilizi da rispettare nell'attuazione del progetto

<b>Superficie di cessione minima (mq)</b>	0
<b>Destinazioni ammesse</b>	Viabilità e attrezzature pubbliche
<b>SE max (mq)</b>	0
<b>N. piani max</b>	0
<b>H max (ml)</b>	0
<b>Tipo edilizio</b>	-
<b>Distanza min da strade e confini</b>	-
<b>Categorie di intervento ammesse</b>	Ristrutturazione urbanistica; interventi pubblici sulla viabilità.

## 7. Elementi prescrittivi e condizioni di sostenibilità per gli interventi edilizi

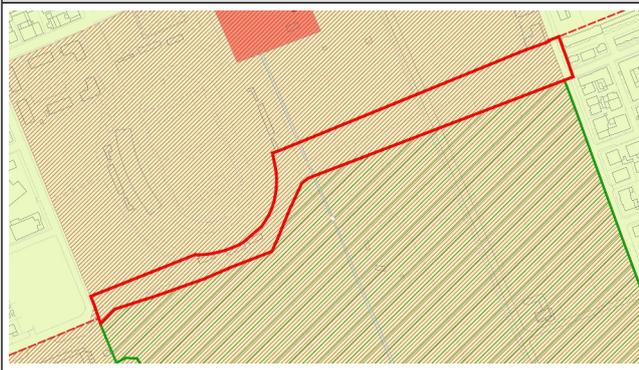
1. *Approvvigionamento idrico*: non sono previsti nuovi allacci.
2. *Depurazione*: è prescritto l'adeguamento dei sistemi di raccolta delle acque piovane e la massimizzazione delle superfici permeabili.
3. *Inquinamento acustico*: l'intervento dovrà verificare il rispetto delle disposizioni di cui alla Legge 447/95, alla Legge 89/98, al DPR n. 459/98 e al PCCA vigente.

## 8. Elementi indicativi e condizioni di qualità paesaggistica

L'attuazione dovrà assicurare un'elevata qualità ecologica e percettiva degli spazi di verde pubblico, con particolare riferimento:

- alle pavimentazioni e alle finiture che dovranno garantire elevati livelli integrazione con il contesto;
- alla qualificazione del patrimonio arboreo ed arbustivo, con l'individuazione di interventi di reimpianto del sottobosco e di ricostituzione della stratigrafia ecologica verticale.

## 9. Disciplina del PIT-PPR

Beni architettonici e paesaggistici (art. 136, D.LGS. 42/2004)	
	
<p>Immobili ed aree di notevole interesse pubblico:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- D.M. 15/12/1959 - G.U. 42/1960 - Fascia costiera</li> <li>- D.M. 17/10/1985 - G.U. 185/1985</li> <li>- La zona comprendente l'area intercomunale costiera, la pineta di ponente e frange</li> </ul>	
<p><b>D.M. 15/12/1959 G.U. 42/1960 Fascia costiera</b> <b>Disciplina d'uso</b></p>	
Obiettivi	Direttive e Prescrizioni
<p><b>Obiettivo 2.a.3</b> <b>Conservare le pinete litoranee di Levante e di Ponente ed i complessivi boschi della Macchia Lucchese.</b></p> <p><b>Obiettivo 2.a.4</b> <b>Conservare il valore testimoniale dei relitti della pineta costiera, rappresentati dalle aree verdi della porzione settentrionale, che assicurano l'interruzione della continuità edilizia.</b></p>	<p>Direttive:</p> <p>2.b.5. Gli enti territoriali e i oggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a definire strategie, misure e regole /discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- programmare una gestione delle pinete litoranee di Levante e di Ponente finalizzata alla conservazione degli eco-sistemi forestali, delle emergenze vegetali e alla difesa da cause avverse che potrebbero ridurne il valore naturalistico ed estetico-percettivo;</li> <li>- redigere piani di gestione e manutenzione delle pinete presenti all'interno del tessuto edilizio al fine di assicurarne una corretta manutenzione;</li> <li>- all'interno delle pinete litoranee storiche:</li> <li>- evitare la realizzazione di strutture in muratura anche prefabbricata nonché l'utilizzo di materiali cementati di qualsiasi genere;</li> <li>- nella realizzazione di eventuali manufatti, prevedere l'utilizzo di tecniche e materiali eco-compatibili, strutture di tipo leggero privi di fondazioni su platea, al fine di garantire il ripristino delle condizioni naturali. I manufatti potranno essere collegati alla rete di urbanizzazione principale solo con opere ed impianti a carattere provvisorio.</li> </ul>

	<p>Prescrizioni:</p> <p>2.c.4. Non sono ammessi interventi che possano compromettere l'integrità delle pinete e boschi costieri, nonché dei relitti di pineta ancora presenti all'interno del tessuto edilizio.</p> <p>2.c.5 Sono da escludere tutti gli interventi che possono interferire con la tutela della pineta storiche, ad eccezione di quelli legati a problematiche di stabilità o fitosanitarie. Deve essere comunque garantita la sostituzione degli individui arborei di genere Pinus certificati come staticamente pericolosi o morti con esemplari dello stesso genere.</p>
<p><b>Obiettivo 2.a.6</b>  <b>Conservare i valori naturalistici ed i caratteri costitutivi dei:</b>  <b>SIR 24 SIC/ZPS Macchia Lucchese;</b>  <b>SIR 61 SIC/ZPS Dune litoranee di Torre del Lago;</b>  <b>SIR 25 SIC/ZPS lago e padule di Massaciuccoli;</b>  <b>Parco Regionale di Rossore-Migliarino-Massaciuccoli.</b></p>	<p>Direttive:</p> <p>2.b.8. Gli enti territoriali e i oggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, ad assicurare l'applicazione delle specifiche norme in materia definite per i SIR/SIC/ZPS 24 e 61 e la tutela delle aree incluse nel Parco Regionale di Rossore-Migliarino-Massaciuccoli.</p> <p>Prescrizioni:</p> <p>2.c.5. Non sono ammessi interventi in contrasto con le misure di conservazione di cui alla specifica normativa in materia.</p>
<p><b>Obiettivo 3.a.1.</b>  <b>Conservare la leggibilità e riconoscibilità dell'impianto storico dell'insediamento costiero, i caratteri architettonici e tipologici del patrimonio edilizio di valore storico e le relazioni figurative con il paesaggio litoraneo, al fine di salvaguardarne l'integrità storico culturale, la percezione visiva e la valenza identitaria.</b></p>	<p>Direttive:</p> <p>3.b.2. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- orientare gli interventi di trasformazione e manutenzione del patrimonio edilizio verso la conservazione dei caratteri morfologici, architettonici, cromatici e tipologici storici dell'insediamento costiero;</li> <li>- conservare e recuperare i tessuti, gli edifici, i manufatti con caratteri architettonici e tipologici di valore storico quali: la Torre di Guardia del Porto, le testimonianze dell'architettura del tardo Liberty e Decò, il tessuto consolidato di carattere unitario delle singole zone, al fine di salvaguardarne i caratteri unitari e il valore storico documentale;</li> <li>- conservare, recuperare e valorizzare il tessuto storico degli stabilimenti balneari, nel rispetto dei caratteri stilistici, formali e costruttivi,</li> <li>- assicurare la compatibilità tra tipi edilizi del patrimonio insediativo e forme del riuso;</li> <li>- conservare i valori identitari dello skyline della Versilia formato dalla sequenza di profili edilizi diversificati (gli stabilimenti balneari, la cortina di edifici affacciati sul lungomare dei grandi alberghi, i nuclei delle basse pendici apuane) alternati a contesti naturalistico-ambientali (il mare, le pinete costiere, le vette apuane, i vuoti urbani), in quanto elementi costitutivi della qualità paesaggistica;</li> <li>- tutelare i caratteri architettonici ed urbanistici degli elementi che definiscono la passeggiata di Viareggio e salvaguardare la continuità dei percorsi ciclabili e pedonali nella fascia compresa tra gli stabilimenti balneari e la viabilità litoranea;</li> <li>- riqualificare le piazze, i giardini e gli altri spazi pubblici, attraverso progetti complessivi e garantire la qualità e la coerenza dei sistemi di arredo urbano rispetto ai caratteri insediativi storici;</li> <li>- recuperare gli immobili di valore storico, architettonico e tipologico in stato di degrado.</li> </ul> <p>Prescrizioni:</p> <p>3.c.1. Gli interventi sul patrimonio edilizio di valore storico architettonico, tipologico e identitario che caratterizza l'insediamento di Viareggio sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico di impianto, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di valore storico ed identitario degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con il contesto;</li> <li>- sia garantita la tutela, la conservazione e l'eventuale recupero degli spazi aperti e delle aree libere all'interno dell' insediamento (piazze e giardini pubblici, passeggiata del lungomare) evitando l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico;</li> <li>- sia garantita la conservazione e la riqualificazione delle aree a verde (aree a contatto con le pinete) a margine dell'insediamento, mantenendone i caratteri e le qualità distintive (arredi, corredi vegetazionali, pavimentazioni, percorsi);</li> <li>- siano conservati i valori identitari dello skyline dell'insediamento costiero;</li> <li>- i progetti delle nuove aree di sosta e parcheggio ad uso pubblico, elaborati sulla</li> </ul>

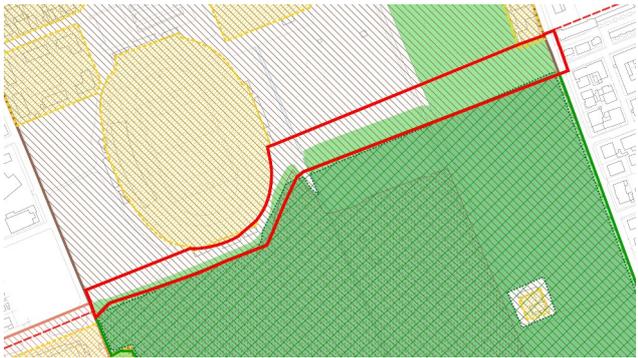
	<p>base di progetti di integrazione paesaggistica, siano compatibili e coerenti con i valori espressi dall'area di vincolo, e non comportino l'aumento di superficie impermeabile, se non interrati.</p>
<p><b>Obiettivo 3.a.4.</b>  <b>Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica e edilizia non compromettano i valori identitari dello skyline costiero, gli elementi strutturanti il paesaggio, concorrano alla riqualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.</b></p>	<p>Direttive:  3.b.4. Definire strategie, misure e regole / discipline volte a:  - assicurare che i nuovi interventi si armonizzino per forma, dimensione, partitura, allineamento ed orientamento con il tessuto consolidato e si rapportino con il paesaggio costiero;  - assicurare la qualità progettuale degli interventi edilizi, siano essi inerenti a restauro dell'edilizia esistente o a trasformazioni/inserimenti con linguaggi architettonici contemporanei che interpretino i caratteri paesaggistici del contesto, con particolare attenzione:  - alla qualità del disegno d'insieme del nuovo intervento in rapporto alla tradizionale tipologia dell'edificato storico;  - all'armonioso rapporto verde-costruito ed alla contestuale integrazione del progetto delle aree verdi e delle finiture pertinenziali con il progetto architettonico;  - programmare gli spazi di sosta e di parcheggio in modo da non compromettere la continuità dei percorsi o ridurre le dotazioni vegetazionali presenti all'interno e a margine dell'insediamento costiero.</p> <p>Prescrizioni:  3.c.4. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:  - siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria (la struttura del lungomare versiliese ed i rapporti tra i suoi elementi costitutivi), dei tessuti, edifici ed i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;  - non alterino i valori identitari dello skyline o compromettano i caratteri morfologici della città consolidata, della relativa percettibilità, con particolare riguardo ai margini urbani e ai coni visivi che si aprono verso i rilievi e il litorale;  - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;  - sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva.</p>
<p><b>Obiettivo 4.a.1</b>  <b>4.a.1. Mantenere e, ove necessario, recuperare l'integrità delle visuali panoramiche che si aprono verso le vette apuane, le pinete, la costa e il mare.</b></p>	<p>4.b.2. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:  - pianificare e razionalizzare il passaggio delle infrastrutture tecnologiche (linee elettriche aeree, impianti per la telefonia, sistema di trasmissione radiotelevisiva) al fine di minimizzare l'interferenza visiva con il valore estetico percettivo del vincolo, anche mediante soluzioni tecnologiche innovative che consentano la riduzione dei dimensionamenti e la rimozione degli elementi obsoleti e privilegiando la condivisione delle strutture di supporto per i vari apparati dei diversi gestori;  - regolare la localizzazione e realizzazione degli impianti per la produzione di energia da fonte rinnovabile, al fine di minimizzare l'impatto visivo degli stessi, e non interferire negativamente con le visuali da e verso gli elementi di valore presenti all'interno dell'area di vincolo.</p> <p>Prescrizioni:  4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che:  - non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio;  - recuperino e riqualifichino le qualità percettive delle visuali verso i contesti di valore paesaggistico, in particolare verso la costa, il mare e la catena apuana;  - 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;  - le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.</p>

	<p>4.c.3. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.</p>
<p><b>D.M. 17/10/1985 G.U. 185/1985 L'area intercomunale costiera, la pineta di ponente e frange Disciplina d'uso</b></p>	
Obiettivi	Direttive e Prescrizioni
<p><b>Obiettivo 3.a.4. Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia non compromettano la leggibilità della forma e l'immagine della città storica e/o tessuto/edificato di impianto storico) nonché gli elementi strutturanti il paesaggio, concorrano alla riqualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.</b></p>	<p>Direttive: 3.b.4. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- orientare gli interventi, nell'intorno territoriale dei centri e i nuclei storici, verso la conservazione dei caratteri di matrice storica e delle relazioni percettive con il contesto paesaggistico, garantendo coerenza e continuità con i valori espressi dal paesaggio contermini, anche attraverso la riqualificazione del sistema delle percorrenze dolci;</li> <li>- garantire la qualità e la coerenza dei sistemi di arredo urbano rispetto ai caratteri insediativi storici;</li> <li>- privilegiare e incentivare il mantenimento di funzioni pubbliche e/o di interesse pubblico negli spazi urbani (luoghi identitari) anche al fine di garantirne la fruizione collettiva alle comunità locali;</li> <li>- limitare i processi di urbanizzazione, orientando quelli ammissibili verso la coerenza e la compatibilità con il contesto in cui si inseriscono, sia sul piano delle forme architettoniche che della qualità insediativa, garantendo la conservazione e qualificazione dei margini urbani storicizzati, valutandone la dimensione in relazione alla consistenza e alle relazioni dimensionali degli insediamenti storici esistenti;</li> <li>- limitare i processi di urbanizzazione anche incentivando interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;</li> <li>- non compromettere la qualità estetico-percettiva delle visuali da e verso la "città storica", con particolare attenzione alla salvaguardia e valorizzazione degli spazi pubblici e dei viali di accesso, assicurando la tutela dei varchi visuali inedificati esistenti;</li> <li>- assicurare che i nuovi interventi si armonizzino per forma, dimensione, partitura, allineamento ed orientamento con il tessuto consolidato e si rapportino con le modalità insediative storiche e con i segni significativi del paesaggio;</li> <li>- garantire qualità insediativa anche attraverso un'articolazione equilibrata tra costruito e spazi aperti ivi compresi quelli di fruizione collettiva;</li> <li>- assicurare il mantenimento delle aree libere e a verde che qualificano il tessuto urbano storico conservandone i caratteri tradizionali, la consistenza e la qualità urbana, nonché quelle rurali situate a margine dell'edificato storico in stretta relazione funzionale e percettiva con lo stesso;</li> <li>- prevedere adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione per i parcheggi pubblici e privati;</li> </ul> <p>Prescrizioni: 3.c.1. Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio dei centri e i nuclei storici, e dell'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad essi adiacente, a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con il contesto e con la i valori espressi dall'edilizia locale;</li> <li>- sia garantita la tutela e la conservazione e l'eventuale recupero dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico (piazze, giardini, aree verdi e parchi) evitando l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico;</li> <li>- in presenza di parchi e giardini storici o di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, siano mantenuti i percorsi interni sia nel loro andamento che nelle finiture superficiali, i manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini) e dei viali di accesso alla città storica;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- siano conservati e riqualificati gli spazi e le aree libere e quelle a verde a margine degli insediamenti, mantenendone i caratteri e le qualità distintive (arredi, corredi vegetazionali, pavimentazioni, percorsi);</li> <li>- siano mantenuti i percorsi, i camminamenti, i passaggi, gli accessi di interesse storico e le relative opere di arredo;</li> <li>- sia conservato il valore identitario dello skyline dei centri e insediamenti storici e storicizzati così come percepito dalla viabilità e dai rilievi;</li> <li>- siano mantenuti i vuoti urbani ormai storicizzati al fine di conservare i rapporti tra il costruito e il verde che connotano il paesaggio costiero.</li> </ul> <p>3.c.2. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria e patrimonio edilizio di valore storico-culturale;</li> <li>- siano mantenuti i con i bersagli visivi (fondali e panorami, skylines);</li> <li>- siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali sul paesaggio;</li> <li>- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;</li> <li>- sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;</li> <li>- sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità;</li> <li>- le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.</li> </ul>
<p><b>Obiettivo 3.a.6.</b>  <b>Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia non compromettano la leggibilità della forma degli insediamenti costieri, la riconoscibilità del tessuto di impianto storico, nonché gli elementi strutturanti e significativi del paesaggio litoraneo, concorrano alla riqualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.</b></p>	<p>Direttive:</p> <p>3.b.7. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a: orientare gli interventi, nell'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, verso la conservazione dei caratteri di impianto e delle relazioni percettive con il paesaggio costiero; garantire la qualità e la coerenza dei sistemi di arredo urbano rispetto ai caratteri degli insediamenti;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- limitare i processi di urbanizzazione, orientando quelli ammissibili verso interventi coerenti e compatibili con il contesto in cui si inseriscono (valutandone la dimensione in relazione alla consistenza dell'insediamento esistente e alla qualità del disegno d'insieme), sia sul piano delle forme architettoniche che della qualità insediativa, garantendo la conservazione e qualificazione dei margini urbani consolidati;</li> <li>- limitare i processi di urbanizzazione incentivando interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;</li> <li>- assicurare che i nuovi interventi si armonizzino per forma, dimensione, partitura, allineamento ed orientamento con il tessuto consolidato e si rapportino con il paesaggio costiero;</li> <li>- assicurare la qualità progettuale degli interventi edilizi, siano essi inerenti a restauro dell'edilizia esistente o a trasformazioni/inserimenti con linguaggi architettonici contemporanei che interpretino i caratteri paesaggistici del contesto, con particolare attenzione:</li> <li>- al corretto dimensionamento dell'intervento in rapporto alla consistenza degli insediamenti storici e tradizionali;</li> <li>- alla qualità del disegno d'insieme del nuovo intervento in rapporto alla tradizionale tipologia dell'edificato storico;</li> <li>- all'armonioso rapporto verde-costruito e alla contestuale integrazione del progetto delle aree verdi e delle finiture pertinenti con il progetto architettonico;</li> <li>- limitare ulteriori previsioni di nuova urbanizzazione nella fascia compresa tra il mare e la via litoranea;</li> <li>- assicurare il mantenimento ed il recupero degli accessi pubblici al mare;</li> <li>- prevedere adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione per i parcheggi pubblici e privati.</li> </ul> <p>Prescrizioni:</p> <p>3.c.5. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- siano mantenuti i caratteri connotativi degli insediamenti esistenti (morfologia, trama viaria, patrimonio edilizio) di valore storico-culturale;</li> <li>- non sia compromessa la percepibilità degli insediamenti, con particolare riguardo ai margini urbani e ai bersagli visivi (fondali e panorami, skylines, belvedere);</li> <li>- siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio;</li> <li>- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto costiero;</li> <li>- sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva.</li> </ul>
<p><b>Obiettivo 3.a.7.</b>  <b>Garantire la qualità degli interventi di trasformazione delle aree portuali al fine di assicurarne l'integrazione funzionale ed estetico-percettiva con l'insediamento ed il mare.</b></p>	<p>Direttive:  3.b.9. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- gestire le trasformazioni dell'ambito portuale tenendo conto del rapporto con la dimensione dell'insediamento a cui è connesso e dell'eccellenza paesaggistica del contesto in cui è inserito.</li> <li>- garantire la migliore integrazione e qualità paesaggistica tra area portuale e contesto insediativo di riferimento, in particolare rispetto alla accessibilità e alla dotazione di spazi di servizio all'area portuale contenendo altresì l'impermeabilizzazione di suoli.</li> </ul>
<p><b>Obiettivo 4.a.1.</b>  <b>Salvaguardare e valorizzare le visuali panoramiche che si aprono dalle principali infrastrutture viarie e ferroviarie verso le aree rurali interne ed esterne al Parco di Regionale di Migliarino, San Rossore e Massaciuccoli, verso la costa, il mare, i rilevi apuani e Monti Pisani.</b>  <b>4.a.2. Mantenere l'ampia percezione visiva che si gode dal lungomare verso le isole, la costa apuana e quella livornese e dagli altri punti di vista accessibili al pubblico presenti lungo l'intero arco costiero dai quali è possibile percepire il mare.</b></p>	<p>Direttive:  4.b.1. Individuare :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- i tracciati, i principali punti di vista (belvedere) e le visuali panoramiche (fulcri, coni e bacini visivi quali ambiti ad alta interservisibilità), connotati da un elevato valore estetico-percettivo;</li> <li>- i punti di vista (belvedere) di interesse panoramico accessibili al pubblico presenti lungo il sistema viario e ferroviario e all'interno degli insediamenti;</li> <li>- individuare i tratti delle infrastrutture viarie caratterizzati dalla presenza di ostacoli visivi che limitano e/o dequalificano e/o impediscono (gallerie, barriere antirumore) la qualità percettiva delle visuali.</li> </ul> <p>4.b.2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- salvaguardare e valorizzare i tracciati (tratti stradali e ferroviari) e le visuali panoramiche che si aprono dai punti di belvedere accessibili al pubblico;</li> <li>- pianificare e razionalizzare il passaggio delle infrastrutture tecnologiche (impianti per telefonia, sistemi di trasmissione radio-televisiva,...) al fine di evitare/minimizzare l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo, anche mediante soluzioni tecnologiche innovative che consentano la riduzione dei dimensionamenti e la rimozione degli elementi obsoleti e privilegiando la condivisione delle strutture di supporto per i vari apparati dei diversi gestori;</li> <li>- prevedere opere volte all'attenuazione/integrazione degli effetti negativi sulla percezione dei contesti panoramici indotti da interventi edilizi e/o infrastrutturali;</li> <li>- garantire che i manufatti temporanei, di qualunque genere, non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche e utilizzino soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica;</li> <li>- contenere l'illuminazione notturna nelle aree extra-urbane al fine di non compromettere la naturale percezione del paesaggio;</li> <li>- regolare la localizzazione e realizzazione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili al fine di minimizzare l'impatto visivo degli stessi e non interferire con le visuali da e verso i centri e nuclei storici, le principali emergenze architettoniche, le eccellenze naturalistiche;</li> <li>- regolamentare la realizzazione di nuovi depositi a cielo aperto al fine di non introdurre ulteriori elementi di degrado, privilegiandone la localizzazione in aree destinate ad attività produttive e attraverso interventi che prevedano soluzioni progettuali paesaggisticamente integrate;</li> <li>- privilegiare la riqualificazione paesaggistica dei depositi a cielo aperto esistenti, anche attraverso interventi di mitigazione visiva e la loro eventuale delocalizzazione se collocati in aree in stretta relazione visiva con i valori riconosciuti dalla scheda di vincolo.</li> </ul> <p>Prescrizioni:  4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o</li> </ul>

	<p>occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- recuperino e riqualifichino le qualità percettive delle visuali verso i contesti di valore paesaggistico;</li> <li>- le barriere antirumore di nuova previsione siano realizzate con soluzioni tecnologiche innovative, che consentano di minimizzare l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo, garantendo altresì l'ottimizzazione delle prestazioni antirumore;</li> <li>- i progetti relativi agli interventi infrastrutturali e alle opere connesse garantiscano soluzioni tecnologiche che assicurino la migliore integrazione paesaggistica rispetto agli assetti morfologici dei luoghi e alla trama consolidata della rete viaria esistente, minimizzando l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo.</li> </ul> <p>4.c.2. Non sono ammessi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico;</li> <li>- interventi per l'installazione di impianti fotovoltaici e solari termici in posizioni tali da alterare le qualità paesaggistiche del litorale e dei cono visuali che si offrono dai punti e percorsi panoramici.</li> </ul> <p>4.c.3. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabile per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.</p>
--	--

Beni paesaggistici (art. 142, D.LGS. 42/2004)	
	<p><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #90EE90; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Lettera g) - I territori coperti da foreste e da boschi</p> <p>Lettera h) - Usici civici:</p> <p><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, black 2px, black 4px); border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> - territorio degli ex-arenili soggetto all'uso di caccia, derivante da consuetudine</p> <p><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background: radial-gradient(circle, black 1px, transparent 1px); background-size: 4px 4px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Lettera i) - Le zone umide</p>
<p><b>Lettera g) I territori coperti da foreste e da boschi</b></p> <p><b>Disciplina d'uso</b></p>	
Obiettivi	Direttive e Prescrizioni
<p>c - tutelare e conservare gli elementi forestali periurbani e planiziali per le loro funzioni di continuità paesaggistica tra questi e le matrici forestali collinari e montane;</p> <p>e - garantire che gli interventi di trasformazione non alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi forestali e non ne compromettano i valori ecosistemici, storico -culturali ed estetico- percettivi;</p>	<p>Prescrizioni:</p> <p>a - Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che: [...]</p> <p>3 - garantiscano 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.</p> <p>b - Non sono ammessi:</p> <p>1 - nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo all'interno delle formazioni boschive costiere che "caratterizzano figurativamente" il territorio, e in quelle planiziarie, così come riconosciuti dal Piano Paesaggistico nella "Carta dei boschi planiziarie e costiere" di cui all'Abaco regionale della Invariante "I caratteri ecosistemici dei paesaggi", ad eccezione delle infrastrutture per la mobilità non diversamente localizzabili e di strutture a carattere temporaneo e rimovibile</p>

<b>Lettera h) Le zone gravate da usi civici</b> <b>Disciplina d'uso</b>	
<b>Obiettivi</b>	<b>Direttive e Prescrizioni</b>
b - conservare gli assetti figurativi del paesaggio determinatisi anche in forza dell'esistenza degli usi civici.	Prescrizioni: c - Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente a condizione che: 1 - non alterino i caratteri tipologici e architettonici di valore storico ed identitario/tradizionale; [...] 3 - comportino la riqualificazione paesaggistica dei luoghi.
<b>Lettera i) Le zone umide</b> <b>Disciplina d'uso</b> Lago e padule di Massaciuccoli – macchia di Migliarino – Tenuta San Rossore	
<b>Obiettivi</b>	<b>Direttive e Prescrizioni</b>
a - tutelare e valorizzare la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri paesaggistici, storico- identitari e naturalistici e delle zone umide salvaguardando la loro varietà e tipicità anche in relazione ai luoghi adiacenti ad esse collegate c - garantire che gli interventi di trasformazione non compromettano gli ecosistemi, e non alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi delle zone umide.	Direttive: a - garantire la conservazione delle zone umide nelle loro componenti geomorfologiche, idrauliche, vegetazionali ed ecosistemiche contrastando la diffusione di specie aliene invasive e i fenomeni di interrimento nonché riduzione qualitativa e quantitativa degli apporti idrici; b - indicare le pressioni e riconoscere le eventuali conseguenti criticità; c - individuare livelli di sostenibilità degli usi antropici tenendo conto dei valori e dei livelli di vulnerabilità delle componenti naturalistiche, geomorfologiche e paesaggistiche; 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.  Prescrizioni: 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.

#### Scheda d'ambito n. 2 Versilia e costa apuana

##### **Obiettivi e direttive correlate pertinenti**

###### **Obiettivo 4**

**Riqualificare il sistema insediativo e infrastrutturale diffuso nella pianura e lungo la fascia costiera e tutelare le aree libere residuali**

4.1 - evitare ulteriori processi di consumo di suolo, contrastando i fenomeni di dispersione insediativa e l'erosione dello spazio agricolo anche attraverso il riordino degli insediamenti (aree di pertinenza, annessi e viabilità) e il recupero degli edifici e manufatti esistenti

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

4.11 - assicurare che i nuovi interventi siano coerenti con il paesaggio di riferimento per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne l'integrità morfologica e percettiva.

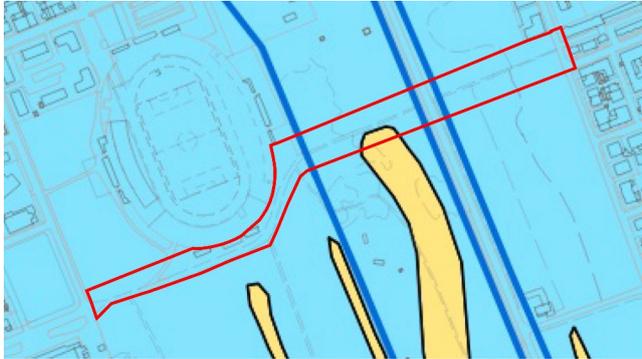
#### **10. Prescrizioni sugli spazi aperti per la resilienza urbana**

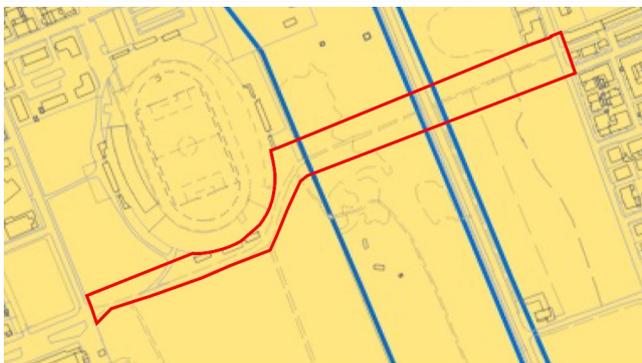
Le infrastrutture di progetto dovranno essere integrate nelle sistemazioni a verde. Il progetto dovrà individuare caratterizzazioni multifunzionali per la “pista” e finiture che qualifichino le superfici impermeabilizzate come luoghi di relazione e socialità.

La qualificazione del verde dovrà privilegiare interventi di rinaturalizzazione e di ricostituzione delle relazioni ecologiche tra bosco e sottobosco, mediante la piantumazione di essenze arbustive tipiche della pineta mediterranea. Dovranno essere qualificati gli elementi divisorii di margine tra l'area urbana e il Parco di MSRM.

Dovranno infine essere verificati i livelli di illuminazione pubblica, limitando l'inquinamento luminoso in prossimità dell'area protetta.

### 11. Prescrizioni inerenti alla compatibilità dell'intervento con la vulnerabilità del sito

<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">PERICOLOSITA' IDRAULICA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="background-color: yellow;">1.4</td> <td>aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno <math>Tr \leq 30</math></td> </tr> <tr> <td style="background-color: lightgreen;">1.3</td> <td>aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno <math>30 &lt; Tr \leq 200</math></td> </tr> <tr> <td style="background-color: lightblue;">1.2</td> <td>aree di fondovalle con <math>Tr &gt; 200</math></td> </tr> </tbody> </table>	PERICOLOSITA' IDRAULICA		1.4	aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $Tr \leq 30$	1.3	aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $30 < Tr \leq 200$	1.2	aree di fondovalle con $Tr > 200$	<p><b>Pericolosità</b></p> <p>L'area risulta interessata da una pericolosità idraulica media I.2.</p>
PERICOLOSITA' IDRAULICA									
1.4	aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $Tr \leq 30$								
1.3	aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $30 < Tr \leq 200$								
1.2	aree di fondovalle con $Tr > 200$								
	<p><b>Fattibilità</b></p> <p>In funzione dell'intervento previsto e delle condizioni di pericolosità si individua una classe di fattibilità 2.</p>								
	<p><b>Prescrizioni</b></p> <p><b>1) Interventi di ampliamento delle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico.</b>  <b>2) Nuove infrastrutture pubbliche.</b>                  Le infrastrutture a sviluppo lineare devono essere progettate e realizzate in maniera tale da escludere la formazione di barriere idrauliche. Nel caso di infrastrutture puntuali che prevedano la realizzazione di volumi interrati adibiti ad utilizzazioni comportanti presenza continuativa ovvero temporanea ma frequente di persone e beni, è prescritto che le quote delle aperture e delle soglie di accesso ai vani interrati siano poste al di sopra della quota delle infrastrutture lineari (viarie od altre) eventualmente presenti a valle e favorevoli l'instaurarsi di locali condizioni di ristagno di acque. In ogni caso le quote delle aperture e delle soglie di accesso ai piani interrati dovranno essere rialzate di almeno 30 cm rispetto alle aree esterne (carte E11 ed E13 R.U. 2019).  <b>6) Interventi di demolizione e ricostruzione e di sostituzione edilizia.</b>  <b>7-8) Interventi di nuova edificazione.</b>                  E' prescritto che le quote dei piani di calpestio dei piani terra e delle soglie di accesso ai vani interrati siano poste al di sopra della quota delle infrastrutture lineari (viarie od altre). In ogni caso le quote dei piani di calpestio dei piani terra e quelle delle soglie di accesso ai vani interrati dovranno essere rialzate di almeno 30 cm rispetto alle aree esterne (carte E11 ed E13 R.U. 2019).</p>								

<p style="text-align: center;"><b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA</b></p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 15%; text-align: center;"> <p style="background-color: #ffffcc; padding: 5px;">G.1</p> </div> <div style="width: 80%; padding: 5px; border: 1px solid black;"> <p>Aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di movimenti di massa</p> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 10px;"> <div style="width: 15%; text-align: center;"> <p style="background-color: #92d050; padding: 5px;">G.2</p> </div> <div style="width: 80%; padding: 5px; border: 1px solid black;"> <p>Aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto</p> </div> </div>	<p><b>Pericolosità</b></p> <p>L'area risulta interessata da una pericolosità bassa G1.</p>
	<p><b>Fattibilità</b></p> <p>In funzione dell'intervento previsto e delle condizioni di pericolosità si individua una classe di fattibilità 2 – fattibilità con normali vincoli.</p>
	<p><b>Prescrizioni</b></p> <p>Sono prescritte indagini di approfondimento estese all'intorno geologico significativo, commisurate all'entità dell'opera e condotte a norma del D.M. 14/01/2008 "Norme tecniche per le costruzioni" - aggiornate con D.M. 17.01.2018: "Aggiornamento norme tecniche per le costruzioni", con la circolare n. 7 del 21/1/2019 – e del DPGR n° 36/R, secondo quanto indicato nell'appendice 1.</p>
<p style="text-align: center;"><b>PERICOLOSITA' SISMICA</b></p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 15%; text-align: center;"> <p style="background-color: #ff8c00; padding: 5px;">S3</p> </div> <div style="width: 80%; padding: 5px; border: 1px solid black;"> <p>Cedimenti diffusi in terreni particolarmente scadenti (Zona 6, Zona 13)</p> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 10px;"> <div style="width: 15%; text-align: center;"> <p style="background-color: #ffffcc; padding: 5px;">S2</p> </div> <div style="width: 80%; padding: 5px; border: 1px solid black;"> <p>Zone con possibile amplificazione stratigrafica in comuni a bassa sismicità (Zona 8)</p> </div> </div>	<p><b>Pericolosità</b></p> <p>L'area risulta interessata da una pericolosità sismica media S2.</p>
	<p><b>Fattibilità</b></p> <p>In funzione dell'intervento previsto e delle condizioni di pericolosità si individua una classe di fattibilità 2 – fattibilità con normali vincoli.</p>
	<p><b>Prescrizioni</b></p> <p>Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità sismica media (S2) e da pericolosità sismica bassa (S1) non è necessario indicare condizioni di fattibilità specifiche per la fase attuativa o per la valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.</p>

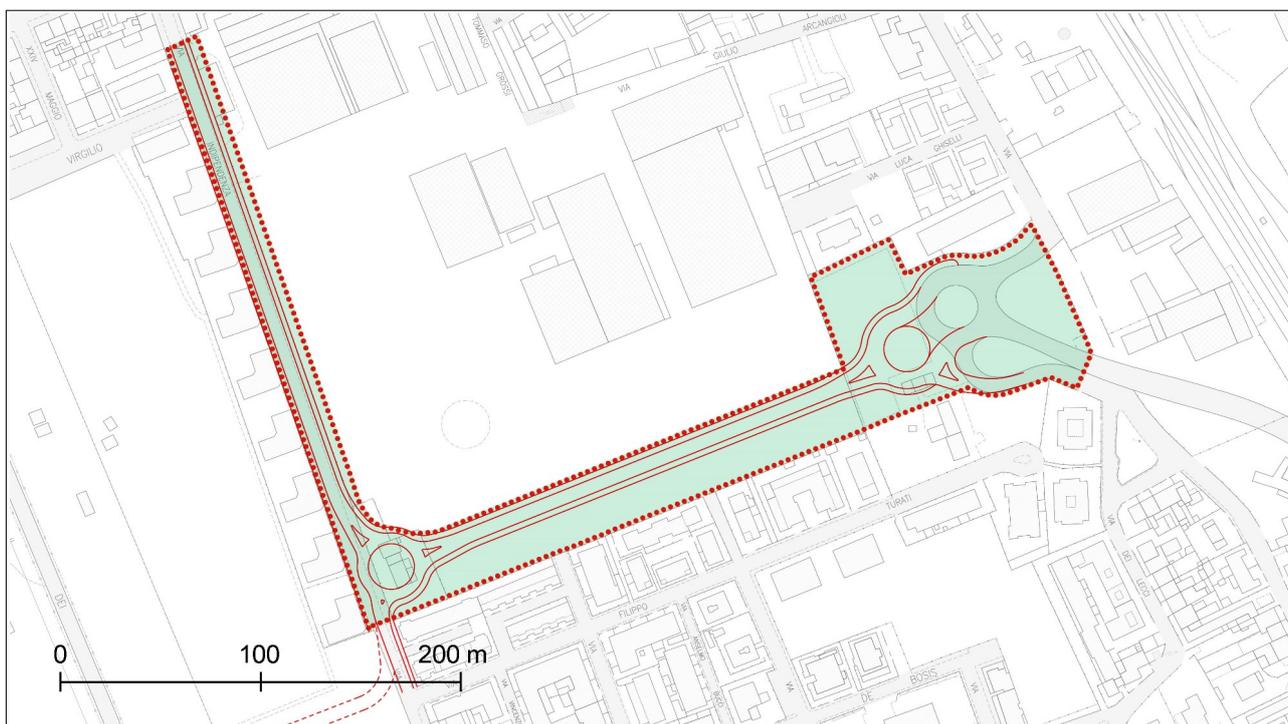
Comune di Viareggio  
Ufficio di Piano

# Regolamento Urbanistico

Scheda-norma per le aree di trasformazione

<b>Scheda n.</b>	6.16	<b>Nome dell'area</b>	Viabilità ex Fervet
------------------	------	-----------------------	---------------------

D.M. 1444/68          Zona --



**Legenda**

perimetro area di trasformazione    disciplina dei suoli

elementi progettuali

▲▲▲ allineamento fronte

▬ passerella pedonale

—

- ▭ Superficie fondiaria libera da edificato
- ▭ Superficie fondiaria di concentrazione edificato
- ▭ Dotazioni pubbliche
- ▭ Concentrazione edificato pubblico
- ▭ Parcheggio Pubblico
- ▭ Parco Pubblico
- ▭ Viabilità di Progetto

## 1. Descrizione

### *Contesto dell'area*

L'area è in parte ricompresa entro il perimetro dell'area ex Fervet ed è già individuata tra le aree preordinate all'esproprio individuate dal vigente Regolamento Urbanistico. Ad esclusione di una porzione di superficie di pertinenza della nuova rotatoria su via Indipendenza.

È parzialmente edificata con immobili secondari dell'ex complesso produttivo e non risulta interessata da attività produttive. Nella parte più a est in corrispondenza dell'attuale rotatoria terminale di via delle Darsene è previsto l'esproprio di un'ulteriore area al fine di garantire la connessione con la rotatoria esistente.

### *Condizioni attuali dell'area*

Area a destinazione artigianale (cantieristica).

### *Condizioni ambientali*

In relazione agli aspetti di sostenibilità ambientale, l'area è attualmente servita sia dalla rete acquedottistica che fognaria ed è presente il tracciato tombato del Fosso Fiaschetta, che raccoglie le acque meteoriche da Villa Borbone fino alla Darsena Lucca del porto.

Nel Piano di Classificazione Acustica la zona è parzialmente localizzata in CLASSE IV – “Aree di intensa attività umana: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie” e in CLASSE III – “Aree di tipo misto: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici”.

Attualmente sono in uso parziale funzioni di produzione industriale legate alla cantieristica navale, in particolare vengono realizzate attività di refitting.

### *Elenco particelle catastali ricomprese nell'area di intervento*

Foglio 25 – mapp. 254, 522 e la sede stradale di via Indipendenza ricompresa nel perimetro della scheda; Foglio 29 – mapp. 2, 451, 2534, 3024, 3025.

## 2. Tipologia della trasformazione

Ristrutturazione urbanistica, interventi per la realizzazione nuovo tracciato di viabilità/collegamento viario.

## 3. Modalità e programma di attuazione

Intervento di iniziativa pubblica.

## 4. Obiettivi generali di progetto, parametri e tipi di intervento

L'intervento ha l'obiettivo di collegare l'attuale via delle Darsene con via Indipendenza, disimpegnando così il primo tratto di via Coppino. In corrispondenza di via Indipendenza, sempre in corrispondenza dell'area ex Fervet è prevista una rotatoria che consente il collegamento con la pista di collegamento con via Menini. La nuova viabilità avrà le seguenti caratteristiche: la strada sarà costituita da una sezione con una dimensione della piattaforma stradale di 9,00m, comprensiva di 7,00m di carreggiata (due corsie di larghezza 3,50m) più 1,00m di banchina e 2,00m di marciapiede da ambedue i lati, per un totale di 13,00m.

La progettazione attuativa delle previsioni dovrà interessare in particolar modo:

- le reti di collegamento ciclabile;
- le dotazioni arboree di corredo alla viabilità;
- la verifica delle svolte e dei passaggi delle grandi imbarcazioni;
- il corretto dimensionamento planimetrico e stratigrafico della pista;
- la realizzazione degli eventuali sottoservizi a rete e dell'illuminazione pubblica;

## 5. Dimensionamento di progetto

<b>Totale ST (mq)</b>	<b>% su ST</b>
21518	100%
<b>ST Dotazioni pubbliche di progetto (mq)</b>	<b>% su ST</b>
21518	100%
<b>Superficie Fondiaria destinazioni d'uso di progetto</b>	<b>% su ST</b>
0	0%
<b>SE residenziale di progetto (mq)</b>	<b>di cui aggiuntivi (mq)</b>
0	0
<b>IT di progetto (mc/mq)</b>	<b>IT MAX da PS (mc/mq)</b>
0	0

### 1. Parametri urbanistico-edilizi da rispettare nell'attuazione del progetto

<b>Superficie di cessione minima (mq)</b>	0
<b>Destinazioni ammesse</b>	Viabilità e attrezzature pubbliche
<b>SE max (mq)</b>	0
<b>N. piani max</b>	0
<b>H max (ml)</b>	0
<b>Tipo edilizio</b>	-
<b>Distanza min da strade e confini</b>	-
<b>Categorie di intervento ammesse</b>	Ristrutturazione urbanistica; interventi pubblici sulla viabilità.

### 2. Elementi prescrittivi e condizioni di sostenibilità per gli interventi edilizi

1. *Approvvigionamento idrico*: non sono previsti nuovi allacci.
2. *Depurazione*: è prescritto l'adeguamento dei sistemi di raccolta delle acque piovane e la massimizzazione delle superfici permeabili.
3. *Inquinamento acustico*: l'intervento dovrà verificare il rispetto delle disposizioni di cui alla Legge 447/95, alla Legge 89/98, al DPR n. 459/98 e al PCCA vigente.

### 3. Elementi indicativi e condizioni di qualità paesaggistica

L'attuazione dovrà assicurare un'elevata qualità degli spazi pubblici di parcheggio, con particolare riferimento:

- alle pavimentazioni e alle finiture che dovranno garantire elevati livelli di permeabilità e di riconoscibilità dello spazio pubblico;

- alla qualificazione del verde di arredo mediante l'utilizzo di essenze arboree di alto fusto coerenti con le dotazioni di verde urbano già esistenti (lecci, pini e tigli);
- alla realizzazione di un efficace sistema di illuminazione pubblica.

#### 4. Disciplina del PIT-PPR

Beni architettonici e paesaggistici (art. 136, D.LGS. 42/2004)	
<p>Immobili ed aree di notevole interesse pubblico:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- D.M. 15/12/1959 - G.U. 42/1960 - Fascia costiera</li> <li>- D.M. 17/10/1985 - G.U. 185/1985</li> <li>- La zona comprendente l'area intercomunale costiera, la pineta di ponente e frange</li> </ul>	
<p><b>D.M. 15/12/1959 G.U. 42/1960 Fascia costiera</b> <b>Disciplina d'uso</b></p>	
Obiettivi	Direttive e Prescrizioni
<p><b>Obiettivo 3.a.1.</b>  <b>Conservare la leggibilità e riconoscibilità dell'impianto storico dell'insediamento costiero, i caratteri architettonici e tipologici del patrimonio edilizio di valore storico e le relazioni figurative con il paesaggio litoraneo, al fine di salvaguardarne l'integrità storico culturale, la percezione visiva e la valenza identitaria.</b></p>	<p>Direttive:                      3.b.2. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- orientare gli interventi di trasformazione e manutenzione del patrimonio edilizio verso la conservazione dei caratteri morfologici, architettonici, cromatici e tipologici storici dell'insediamento costiero;</li> <li>- conservare e recuperare i tessuti, gli edifici, i manufatti con caratteri architettonici e tipologici di valore storico quali: la Torre di Guardia del Porto, le testimonianze dell'architettura del tardo Liberty e Decò, il tessuto consolidato di carattere unitario delle singole zone, al fine di salvaguardarne i caratteri unitari e il valore storico documentale;</li> <li>- conservare, recuperare e valorizzare il tessuto storico degli stabilimenti balneari, nel rispetto dei caratteri stilistici, formali e costruttivi,</li> <li>- assicurare la compatibilità tra tipi edilizi del patrimonio insediativo e forme del riuso;</li> <li>- conservare i valori identitari dello skyline della Versilia formato dalla sequenza di profili edilizi diversificati (gli stabilimenti balneari, la cortina di edifici affacciati sul lungomare dei grandi alberghi, i nuclei delle basse pendici apuane) alternati a contesti naturalistico-ambientali (il mare, le pinete costiere, le vette apuane, i vuoti urbani), in quanto elementi costitutivi della qualità paesaggistica;</li> <li>- tutelare i caratteri architettonici ed urbanistici degli elementi che definiscono la passeggiata di Viareggio e salvaguardare la continuità dei percorsi ciclabili e pedonali nella fascia compresa tra gli stabilimenti balneari e la viabilità litoranea;</li> <li>- riqualificare le piazze, i giardini e gli altri spazi pubblici, attraverso progetti complessivi e garantire la qualità e la coerenza dei sistemi di arredo urbano rispetto ai caratteri insediativi storici;</li> <li>- recuperare gli immobili di valore storico, architettonico e tipologico in stato di degrado.</li> </ul> <p>Prescrizioni:                      3.c.1. Gli interventi sul patrimonio edilizio di valore storico architettonico, tipologico e identitario che caratterizza l'insediamento di Viareggio sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico di impianto, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di valore storico ed identitario degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con il contesto;</li> <li>- sia garantita la tutela, la conservazione e l'eventuale recupero degli spazi aperti e</li> </ul>

	<p>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;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sia garantita la conservazione e la riqualificazione delle aree a verde (aree a contatto con le pinete) a margine dell'insediamento, mantenendone i caratteri e le qualità distintive (arredi, corredi vegetazionali, pavimentazioni, percorsi);</li> <li>- siano conservati i valori identitari dello skyline dell'insediamento costiero;</li> <li>- i progetti delle nuove aree di sosta e parcheggio ad uso pubblico, elaborati sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, siano compatibili e coerenti con i valori espressi dall'area di vincolo, e non comportino l'aumento di superficie impermeabile, se non interrati.</li> </ul>
<p><b>Obiettivo 3.a.4.</b>  <b>Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica e edilizia non compromettano i valori identitari dello skyline costiero, gli elementi strutturanti il paesaggio, concorrano alla riqualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.</b></p>	<p>Direttive:  3.b.4. Definire strategie, misure e regole / discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- assicurare che i nuovi interventi si armonizzino per forma, dimensione, partitura, allineamento ed orientamento con il tessuto consolidato e si rapportino con il paesaggio costiero;</li> <li>- assicurare la qualità progettuale degli interventi edilizi, siano essi inerenti a restauro dell'edilizia esistente o a trasformazioni/inserimenti con linguaggi architettonici contemporanei che interpretino i caratteri paesaggistici del contesto, con particolare attenzione:</li> <li>- alla qualità del disegno d'insieme del nuovo intervento in rapporto alla tradizionale tipologia dell'edificato storico;</li> <li>- all'armonioso rapporto verde-costruito ed alla contestuale integrazione del progetto delle aree verdi e delle finiture pertinenti con il progetto architettonico;</li> <li>- programmare gli spazi di sosta e di parcheggio in modo da non compromettere la continuità dei percorsi o ridurre le dotazioni vegetazionali presenti all'interno e a margine dell'insediamento costiero.</li> </ul> <p>Prescrizioni:  3.c.4. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria (la struttura del lungomare versiliese ed i rapporti tra i suoi elementi costitutivi), dei tessuti, edifici ed i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;</li> <li>- non alterino i valori identitari dello skyline o compromettano i caratteri morfologici della città consolidata, della relativa percettibilità, con particolare riguardo ai margini urbani e ai con visivi che si aprono verso i rilievi e il litorale;</li> <li>- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;</li> <li>- sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva.</li> </ul>
<p><b>Obiettivo 4.a.1</b>  <b>4.a.1. Mantenere e, ove necessario, recuperare l'integrità delle visuali panoramiche che si aprono verso le vette apuane, le pinete, la costa e il mare.</b></p>	<p>4.b.2. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pianificare e razionalizzare il passaggio delle infrastrutture tecnologiche (linee elettriche aeree, impianti per la telefonia, sistema di trasmissione radiotelevisiva) al fine di minimizzare l'interferenza visiva con il valore estetico percettivo del vincolo, anche mediante soluzioni tecnologiche innovative che consentano la riduzione dei dimensionamenti e la rimozione degli elementi obsoleti e privilegiando la condivisione delle strutture di supporto per i vari apparati dei diversi gestori;</li> <li>- regolare la localizzazione e realizzazione degli impianti per la produzione di energia da fonte rinnovabile, al fine di minimizzare l'impatto visivo degli stessi, e non interferire negativamente con le visuali da e verso gli elementi di valore presenti all'interno dell'area di vincolo.</li> </ul> <p>Prescrizioni:  4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio;</li> <li>- recuperino e riqualifichino le qualità percettive delle visuali verso i contesti di valore paesaggistico, in particolare verso la costa, il mare e la catena apuana;</li> <li>- i progetti relativi agli interventi infrastrutturali ed alle opere connesse</li> </ul>

	<p>garantiscono 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> <p>- le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.</p> <p>4.c.3. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.</p>
<p><b>D.M. 17/10/1985 G.U. 185/1985 L'area intercomunale costiera, la pineta di ponente e frange Disciplina d'uso</b></p>	
<p><b>Obiettivi</b></p>	<p><b>Direttive e Prescrizioni</b></p>
<p><b>Obiettivo 3.a.4.</b>  <b>Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia non compromettano la leggibilità della forma e l'immagine della città storica e/o tessuto/edificato di impianto storico) nonché gli elementi strutturanti il paesaggio, concorrano alla riqualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.</b></p>	<p>Direttive:</p> <p>3.b.4. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- orientare gli interventi, nell'intorno territoriale dei centri e i nuclei storici, verso la conservazione dei caratteri di matrice storica e delle relazioni percettive con il contesto paesaggistico, garantendo coerenza e continuità con i valori espressi dal paesaggio contermini, anche attraverso la riqualificazione del sistema delle percorrenze dolci;</li> <li>- garantire la qualità e la coerenza dei sistemi di arredo urbano rispetto ai caratteri insediativi storici;</li> <li>- privilegiare e incentivare il mantenimento di funzioni pubbliche e/o di interesse pubblico negli spazi urbani (luoghi identitari) anche al fine di garantirne la fruizione collettiva alle comunità locali;</li> <li>- limitare i processi di urbanizzazione, orientando quelli ammissibili verso la coerenza e la compatibilità con il contesto in cui si inseriscono, sia sul piano delle forme architettoniche che della qualità insediativa, garantendo la conservazione e qualificazione dei margini urbani storicizzati, valutandone la dimensione in relazione alla consistenza e alle relazioni dimensionali degli insediamenti storici esistenti;</li> <li>- limitare i processi di urbanizzazione anche incentivando interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;</li> <li>- non compromettere la qualità estetico-percettiva delle visuali da e verso la "città storica", con particolare attenzione alla salvaguardia e valorizzazione degli spazi pubblici e dei viali di accesso, assicurando la tutela dei varchi visuali inedificati esistenti;</li> <li>- assicurare che i nuovi interventi si armonizzino per forma, dimensione, partitura, allineamento ed orientamento con il tessuto consolidato e si rapportino con le modalità insediative storiche e con i segni significativi del paesaggio;</li> <li>- garantire qualità insediativa anche attraverso un'articolazione equilibrata tra costruito e spazi aperti ivi compresi quelli di fruizione collettiva;</li> <li>- assicurare il mantenimento delle aree libere e a verde che qualificano il tessuto urbano storico conservandone i caratteri tradizionali, la consistenza e la qualità urbana, nonché quelle rurali situate a margine dell'edificato storico in stretta relazione funzionale e percettiva con lo stesso;</li> <li>- prevedere adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione per i parcheggi pubblici e privati;</li> </ul> <p>Prescrizioni:</p> <p>3.c.1. Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio dei centri e i nuclei storici, e dell'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad essi adiacente, a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con il contesto e con la i valori espressi dall'edilizia locale;</li> <li>- sia garantita la tutela e la conservazione e l'eventuale recupero dei caratteri</li> </ul>

	<p>storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico (piazze, giardini, aree verdi e parchi) evitando l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- in presenza di parchi e giardini storici o di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, siano mantenuti i percorsi interni sia nel loro andamento che nelle finiture superficiali, i manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini) e dei viali di accesso alla città storica;</li> <li>- siano conservati e riqualificati gli spazi e le aree libere e quelle a verde a margine degli insediamenti, mantenendone i caratteri e le qualità distintive (arredi, corredi vegetazionali, pavimentazioni, percorsi);</li> <li>- siano mantenuti i percorsi, i camminamenti, i passaggi, gli accessi di interesse storico e le relative opere di arredo;</li> <li>- sia conservato il valore identitario dello skyline dei centri e insediamenti storici e storicizzati così come percepito dalla viabilità e dai rilievi;</li> <li>- siano mantenuti i vuoti urbani ormai storicizzati al fine di conservare i rapporti tra il costruito e il verde che connotano il paesaggio costiero.</li> </ul> <p>3.c.2. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria e patrimonio edilizio di valore storico-culturale;</li> <li>- siano mantenuti i con i bersagli visivi (fondali e panorami, skylines);</li> <li>- siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali sul paesaggio;</li> <li>- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;</li> <li>- sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;</li> <li>- sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità;</li> <li>- le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.</li> </ul>
<p><b>Obiettivo 3.a.6.</b>  <b>Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia non compromettano la leggibilità della forma degli insediamenti costieri, la riconoscibilità del tessuto di impianto storico, nonché gli elementi strutturanti e significativi del paesaggio litoraneo, concorrano alla riqualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.</b></p>	<p>Direttive:</p> <p>3.b.7. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a: orientare gli interventi, nell'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, verso la conservazione dei caratteri di impianto e delle relazioni percettive con il paesaggio costiero; garantire la qualità e la coerenza dei sistemi di arredo urbano rispetto ai caratteri degli insediamenti;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- limitare i processi di urbanizzazione, orientando quelli ammissibili verso interventi coerenti e compatibili con il contesto in cui si inseriscono (valutandone la dimensione in relazione alla consistenza dell'insediamento esistente e alla qualità del disegno d'insieme), sia sul piano delle forme architettoniche che della qualità insediativa, garantendo la conservazione e qualificazione dei margini urbani consolidati;</li> <li>- limitare i processi di urbanizzazione incentivando interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;</li> <li>- assicurare che i nuovi interventi si armonizzino per forma, dimensione, partitura, allineamento ed orientamento con il tessuto consolidato e si rapportino con il paesaggio costiero;</li> <li>- assicurare la qualità progettuale degli interventi edilizi, siano essi inerenti a restauro dell'edilizia esistente o a trasformazioni/inserimenti con linguaggi architettonici contemporanei che interpretino i caratteri paesaggistici del contesto, con particolare attenzione:             <ul style="list-style-type: none"> <li>- al corretto dimensionamento dell'intervento in rapporto alla consistenza degli insediamenti storici e tradizionali;</li> <li>- alla qualità del disegno d'insieme del nuovo intervento in rapporto alla tradizionale tipologia dell'edificato storico;</li> <li>- all'armonioso rapporto verde-costruito e alla contestuale integrazione del progetto delle aree verdi e delle finiture pertinenziali con il progetto architettonico;</li> <li>- limitare ulteriori previsioni di nuova urbanizzazione nella fascia compresa tra il</li> </ul> </li> </ul>

	<p>mare e la via litoranea;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- assicurare il mantenimento ed il recupero degli accessi pubblici al mare;</li> <li>- prevedere adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione per i parcheggi pubblici e privati.</li> </ul> <p>Prescrizioni:</p> <p>3.c.5. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- siano mantenuti i caratteri connotativi degli insediamenti esistenti (morfologia, trama viaria, patrimonio edilizio) di valore storico-culturale;</li> <li>- non sia compromessa la perceibilità degli insediamenti, con particolare riguardo ai margini urbani e ai bersagli visivi (fondali e panorami, skylines, belvedere);</li> <li>- siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio;</li> <li>- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto costiero;</li> <li>- sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva.</li> </ul>
<p><b>Obiettivo 3.a.7.</b>  <b>Garantire la qualità degli interventi di trasformazione delle aree portuali al fine di assicurarne l'integrazione funzionale ed estetico-percettiva con l'insediamento ed il mare.</b></p>	<p>Direttive:</p> <p>3.b.9. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- gestire le trasformazioni dell'ambito portuale tenendo conto del rapporto con la dimensione dell'insediamento a cui è connesso e dell'eccellenza paesaggistica del contesto in cui è inserito.</li> <li>- garantire la migliore integrazione e qualità paesaggistica tra area portuale e contesto insediativo di riferimento, in particolare rispetto alla accessibilità e alla dotazione di spazi di servizio all'area portuale contenendo altresì l'impermeabilizzazione di suoli.</li> </ul>
<p><b>Obiettivo 4.a.1.</b>  <b>Salvaguardare e valorizzare le visuali panoramiche che si aprono dalle principali infrastrutture viarie e ferroviarie verso le aree rurali interne ed esterne al Parco di Regionale di Migliarino, San Rossore e Massaciuccoli, verso la costa, il mare, i rilievi apuani e Monti Pisani.</b></p> <p><b>4.a.2. Mantenere l'ampia percezione visiva che si gode dal lungomare verso le isole, la costa apuana e quella livornese e dagli altri punti di vista accessibili al pubblico presenti lungo l'intero arco costiero dai quali è possibile percepire il mare.</b></p>	<p>Direttive:</p> <p>4.b.1. Individuare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- i tracciati, i principali punti di vista (belvedere) e le visuali panoramiche (fulcri, coni e bacini visivi quali ambiti ad alta intervisibilità), connotati da un elevato valore estetico-percettivo;</li> <li>- i punti di vista (belvedere) di interesse panoramico accessibili al pubblico presenti lungo il sistema viario e ferroviario e all'interno degli insediamenti;</li> <li>- individuare i tratti delle infrastrutture viarie caratterizzati dalla presenza di ostacoli visivi che limitano e/o dequalificano e/o impediscono (gallerie, barriere antirumore) la qualità percettiva delle visuali.</li> </ul> <p>4.b.2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- salvaguardare e valorizzare i tracciati (tratti stradali e ferroviari) e le visuali panoramiche che si aprono dai punti di belvedere accessibili al pubblico;</li> <li>- pianificare e razionalizzare il passaggio delle infrastrutture tecnologiche (impianti per telefonia, sistemi di trasmissione radio-televisiva,...) al fine di evitare/minimizzare l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo, anche mediante soluzioni tecnologiche innovative che consentano la riduzione dei dimensionamenti e la rimozione degli elementi obsoleti e privilegiando la condivisione delle strutture di supporto per i vari apparati dei diversi gestori;</li> <li>- prevedere opere volte all'attenuazione/integrazione degli effetti negativi sulla percezione dei contesti panoramici indotti da interventi edilizi e/o infrastrutturali;</li> <li>- garantire che i manufatti temporanei, di qualunque genere, non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche e utilizzino soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica;</li> <li>- contenere l'illuminazione notturna nelle aree extra-urbane al fine di non compromettere la naturale percezione del paesaggio;</li> <li>- regolare la localizzazione e realizzazione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili al fine di minimizzare l'impatto visivo degli stessi e non interferire con le visuali da e verso i centri e nuclei storici, le principali emergenze architettoniche, le eccellenze naturalistiche;</li> <li>- regolamentare la realizzazione di nuovi depositi a cielo aperto al fine di non introdurre ulteriori elementi di degrado, privilegiandone la localizzazione in aree destinate ad attività produttive e attraverso interventi che prevedano soluzioni progettuali paesaggisticamente integrate;</li> </ul>

	<p>- privilegiare la riqualificazione paesaggistica dei depositi a cielo aperto esistenti, anche attraverso interventi di mitigazione visiva e la loro eventuale delocalizzazione se collocati in aree in stretta relazione visiva con i valori riconosciuti dalla scheda di vincolo.</p> <p>Prescrizioni:</p> <p>4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio;</li> <li>- recuperino e riqualifichino le qualità percettive delle visuali verso i contesti di valore paesaggistico;</li> <li>- le barriere antirumore di nuova previsione siano realizzate con soluzioni tecnologiche innovative, che consentano di minimizzare l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo, garantendo altresì l'ottimizzazione delle prestazioni antirumore;</li> <li>- i progetti relativi agli interventi infrastrutturali e alle opere connesse garantiscano soluzioni tecnologiche che assicurino la migliore integrazione paesaggistica rispetto agli assetti morfologici dei luoghi e alla trama consolidata della rete viaria esistente, minimizzando l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo.</li> </ul> <p>4.c.2. Non sono ammessi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico;</li> <li>- interventi per l'installazione di impianti fotovoltaici e solari termici in posizioni tali da alterare le qualità paesaggistiche del litorale e dei cono visuali che si offrono dai punti e percorsi panoramici.</li> </ul> <p>4.c.3. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabile per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.</p>
--	--

Nell'area in oggetto non sono presenti Beni paesaggistici ai sensi dell'art. 142 del Decreto Legislativo n. 42/2004.

<b>Scheda d'ambito n. 2 Versilia e costa apuana</b>
<b>Obiettivi e direttive correlate pertinenti</b>
<p><b>Obiettivo 4</b>  <b>Riqualificare il sistema insediativo e infrastrutturale diffuso nella pianura e lungo la fascia costiera e tutelare le aree libere residuali</b></p>
<p>4.1 - evitare ulteriori processi di consumo di suolo, contrastando i fenomeni di dispersione insediativa e l'erosione dello spazio agricolo anche attraverso il riordino degli insediamenti (aree di pertinenza, annessi e viabilità) e il recupero degli edifici e manufatti esistenti</p>
<p>4.4 - salvaguardare i varchi di accesso e le visuali verso il mare dai viali litoranei e dagli assi storici, favorendo la riappropriazione e fruizione da parte dei residenti dello spazio costiero come spazio pubblico urbano</p>
<p>4.11 - assicurare che i nuovi interventi siano coerenti con il paesaggio di riferimento per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne l'integrità morfologica e percettiva.</p>

## 10. Prescrizioni sugli spazi aperti per la resilienza urbana

La nuova viabilità prossima all'area FERVET dovrà essere realizzata in modo garantire coerenza e compatibilità con il margine del quartiere Campo d'Aviazione. La dotazione arborea di corredo stradale dovrà mitigare gli impatti visivi e di rumore. Il verde di cuscinetto, posto nella porzione meridionale, dovrà privilegiare essenze sempreverdi.

Il limite dell'area FERVET dovrà essere riqualificato con essenze arbustive di bordura. Le eventuali strutture di recinzione dovranno essere integrate alla generale sistemazione dell'area.

Le superfici stradali dovranno prevedere asfalti fonoassorbenti.

### 11. Prescrizioni inerenti alla compatibilità dell'intervento con la vulnerabilità del sito

<p style="text-align: center;"><b>PERICOLOSITA' IDRAULICA</b></p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="background-color: yellow; text-align: center;">I.4</td> <td style="font-size: small;">aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno <math>Tr \leq 30</math></td> </tr> <tr> <td style="background-color: lightgreen; text-align: center;">I.3</td> <td style="font-size: small;">aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno <math>30 &lt; Tr \leq 200</math></td> </tr> <tr> <td style="background-color: lightblue; text-align: center;">I.2</td> <td style="font-size: small;">aree di fondovalle con <math>Tr &gt; 200</math></td> </tr> </table>	I.4	aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $Tr \leq 30$	I.3	aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $30 < Tr \leq 200$	I.2	aree di fondovalle con $Tr > 200$	<p><b>Pericolosità</b></p> <p>L'area risulta interessata da una pericolosità idraulica media I.2.</p>
I.4	aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $Tr \leq 30$						
I.3	aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $30 < Tr \leq 200$						
I.2	aree di fondovalle con $Tr > 200$						
	<p><b>Fattibilità</b></p> <p>In funzione dell'intervento previsto e delle condizioni di pericolosità si individua una classe di fattibilità 2.</p>						
	<p><b>Prescrizioni</b></p> <p><b>1) Interventi di ampliamento delle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico.</b>  <b>2) Nuove infrastrutture pubbliche.</b>                  Le infrastrutture a sviluppo lineare devono essere progettate e realizzate in maniera tale da escludere la formazione di barriere idrauliche. Nel caso di infrastrutture puntuali che prevedano la realizzazione di volumi interrati adibiti ad utilizzazioni comportanti presenza continuativa ovvero temporanea ma frequente di persone e beni, è prescritto che le quote delle aperture e delle soglie di accesso ai vani interrati siano poste al di sopra della quota delle infrastrutture lineari (viarie od altre) eventualmente presenti a valle e favorevoli l'instaurarsi di locali condizioni di ristagno di acque. In ogni caso le quote delle aperture e delle soglie di accesso ai piani interrati dovranno essere rialzate di almeno 30 cm rispetto alle aree esterne (carte E11 ed E13 R.U. 2019).  <b>6) Interventi di demolizione e ricostruzione e di sostituzione edilizia.</b>  <b>7-8) Interventi di nuova edificazione.</b>                  E' prescritto che le quote dei piani di calpestio dei piani terra e delle soglie di accesso ai vani interrati siano poste al di sopra della quota delle infrastrutture lineari (viarie od altre). In ogni caso le quote dei piani di calpestio dei piani terra e quelle delle soglie di accesso ai vani interrati dovranno essere rialzate di almeno 30 cm rispetto alle aree esterne (carte E11 ed E13 R.U. 2019).</p>						
<p style="text-align: center;"><b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA</b></p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="background-color: yellow; text-align: center;">G.1</td> <td style="font-size: small;">Aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di movimenti di massa</td> </tr> <tr> <td style="background-color: lightgreen; text-align: center;">G.2</td> <td style="font-size: small;">Aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto</td> </tr> </table>	G.1	Aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di movimenti di massa	G.2	Aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto	<p><b>Pericolosità</b></p> <p>L'area risulta interessata da una pericolosità bassa G1.</p>		
G.1	Aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di movimenti di massa						
G.2	Aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto						

	<b>Fattibilità</b>	In funzione dell'intervento previsto e delle condizioni di pericolosità si individua una classe di fattibilità 2 – fattibilità con normali vincoli..
	<b>Prescrizioni</b>	Sono prescritte indagini di approfondimento estese all'intorno geologico significativo, commisurate all'entità dell'opera e condotte a norma del D.M. 14/01/2008 "Norme tecniche per le costruzioni" - aggiornate con D.M. 17.01.2018: "Aggiornamento norme tecniche per le costruzioni", con la circolare n. 7 del 21/1/2019 – e del DPGR n° 36/R, secondo quanto indicato nell'appendice 1.

<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">PERICOLOSITA' SISMICA</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center; background-color: #f4a460;">S3</td> <td style="padding: 5px;">Cedimenti diffusi in terreni particolarmente scadenti (Zona 6, Zona 13)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; background-color: #fff9c4;">S2</td> <td style="padding: 5px;">Zone con possibile amplificazione stratigrafica in comuni a bassa sismicità (Zona 8)</td> </tr> </table>	PERICOLOSITA' SISMICA		S3	Cedimenti diffusi in terreni particolarmente scadenti (Zona 6, Zona 13)	S2	Zone con possibile amplificazione stratigrafica in comuni a bassa sismicità (Zona 8)	<b>Pericolosità</b>	L'area risulta interessata da una pericolosità sismica media S2.
PERICOLOSITA' SISMICA								
S3	Cedimenti diffusi in terreni particolarmente scadenti (Zona 6, Zona 13)							
S2	Zone con possibile amplificazione stratigrafica in comuni a bassa sismicità (Zona 8)							
	<b>Fattibilità</b>	In funzione dell'intervento previsto e delle condizioni di pericolosità si individua una classe di fattibilità 2 – fattibilità con normali vincoli.						
	<b>Prescrizioni</b>	Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità sismica media (S2) e da pericolosità sismica bassa (S1) non è necessario indicare condizioni di fattibilità specifiche per la fase attuativa o per la valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.						