



CITTÀ DI VIAREGGIO

Relazione di Conformazione Recepimento della disciplina statutaria del PIT-PPR nella formazione del Regolamento Urbanistico

Sindaco

GIORGIO DEL GHINGARO

Assessore alla rigenerazione urbana e del territorio

FEDERICO PIERUCCI

Dirigente Unità di Staff Politiche del Territorio - Responsabile

GIOVANNI MUGNANI

Garante della Comunicazione

IVA PAGNI

Unità di Staff Politiche del Territorio

Funzionari

Cesare Berti | Cristiana Bertuccelli
Antonio Bresciani | Claudia Fruzza
Luigi Gazzentini | Giuliano Pardini
Paola Gemma Paoli | Eleonora Lencioni
Sabrina Petri | Dino Pierotti

Collaboratori

Luca Dal Pino | Luca Del Carlo | Domenico Festa
Eleonora Giannechini | Domenico Marocco
Leonardo Matteucci | Pier Camillo Mattioli
Claudio Opulo | Domenico Vinci

con il contributo di:

Comune di Viareggio, Ufficio Statistica
Sergio Baccelli

Provincia di Lucca, Ufficio Statistica
Lorenzo Maraviglia

SIGI - Mo.Ver. s.p.a.
Antonio Lazzini | Andrea Nesi
Antonio Pezzella



Progettazione urbanistica

Fabio Lucchesi (DIDA) | Fabio Nardini

Viabilità e mobilità dolce

Francesco Alberti (DIDA) | Sabine Di Silvio

Valutazione Ambientale Strategica

Giovanni Belletti (DISEI) | Marco Mancino

Resilienza urbana e sistema del verde

David Fanfani (DIDA) | Martina Romeo

Processo di partecipazione

Luca Toschi (DSPS) | Eugenio Pandolfini

Collaboratori esterni

Nicola Bianchi | Marina Visciano

Studi geologici

Enrico Galigani | Marco De Martin Mazzalon

Relazione di Conformazione - Recepimento della disciplina statutaria del PIT-PPR nella formazione del Regolamento Urbanistico

Indice

Introduzione	3
1. Criteri generali e modalità di recepimento della Disciplina del PIT-PPR	3
2. Recepimento delle discipline delle Invarianti Strutturali del PIT-PPR	7
2.1 Invariante I - I caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici	7
2.2 Invariante II – I caratteri ecosistemici del paesaggio.....	10
2.3 Invariante III - Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali	15
2.4 Invariante IV - I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali	36
3. Recepimento delle discipline della Scheda d’Ambito 2 Versilia e Costa Apuana	42
4. Recepimento delle discipline dei Beni Paesaggistici.....	42
5. Recepimento della disciplina del PIT-PPR nelle previsioni delle Aree di Trasformazione	45
6. Conclusioni	192

Giugno 2019

Introduzione

La Legge Regionale 65/2014 ed Il Piano di Indirizzo Territoriale con Valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PIT-PPR) stabiliscono che i nuovi strumenti urbanistici devono conformarsi alle discipline del PIT-PPR. La redazione del presente documento è esito delle disposizioni contenute in particolare negli Art. 20 e 21 della disciplina del PIT-PPR, nonché dell'Art. 3 comma 4 dell'Accordo tra Il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo e la Regione Toscana, sottoscritto il 17/05/2018, che stabilisce che la documentazione posta all'esame della Conferenza Paesaggistica *“dovrà prevedere un apposito elaborato nel quale viene dato conto delle modalità di recepimento della disciplina statutaria del PIT-PPR con puntuale riferimento alle disposizioni aventi carattere di Obiettivo, Indirizzo, Direttiva o Prescrizione, come elencate nell'Art. 4 della Disciplina di Piano”* del PIT-PPR.

Il presente documento illustra dunque le modalità di recepimento della disciplina del PIT-PPR chiarendo i criteri generali che hanno guidato la formazione del Regolamento Urbanistico conformando le scelte e le previsioni operate dal Regolamento ai principi e alle regole di conservazione, tutela e valorizzazione del Piano Paesaggistico Regionale.

Nei paragrafi che seguono sono definite le modalità di recepimento nel Regolamento Urbanistico delle discipline dello Statuto del Territorio del PIT-PPR con particolare riferimento alle Invarianti Strutturali, alle discipline della Scheda d'Ambito Paesaggistico 2 *“Versilia e Costa Apuana”* nonché alle discipline dei Beni Paesaggistici stabiliti per Decreto Ministeriale o stabiliti *“per legge”*.

1. Criteri generali e modalità di recepimento della Disciplina del PIT-PPR

Secondo quanto stabilito dal combinato disposto della L.R. 65/2014 e del PIT con Valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PIT-PPR), il nuovo Regolamento Urbanistico si deve conformare al PIT-PPR recependo in esso non solo le prescrizioni e le prescrizioni d'uso dal Piano Paesaggistico Regionale ma anche verificando l'adempimento alle direttive previste, e perseguendo gli indirizzi e gli obiettivi di qualità in esso previsti.

A tal fine, gli obiettivi dichiarati nell'Avvio del Procedimento del 2014 (con particolare riferimento al documento di integrazione prodotto nel Giugno 2018) sono di fatto affiancati agli obiettivi stabiliti dal PIT-PPR. Giova sottolineare che gli obiettivi originariamente individuati nella fase di Avvio del Procedimento risultano del tutto coerenti con quanto stabilito dal Piano Paesaggistico regionale.

In tale prospettiva il Regolamento assume dunque il seguente obiettivo prioritario definito dalla Scheda Ambito 2 Versilia e Costa Apuana del PIT-PPR:

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

Da questo obiettivo discendono una serie di direttive correlate attinenti alla porzione di territorio di Viareggio che il nuovo Regolamento Urbanistico di Viareggio recepisce e verifica così come illustrato nel successivo paragrafo 3.

Il Regolamento Urbanistico attua inoltre la disciplina dei beni paesaggistici ex artt. 136 e 142 del codice del paesaggio dlgs. 42/2004. In particolare, costituiscono particolare riferimento per il R.U. le discipline contenute nell'elaborato 8b allegato al PIT-PPR e le discipline delle schede di vincolo *“per decreto”*:

- D.M. 15/12/1959 G.U. 42 del 1960 riguardante la *Fascia costiera sita nel comune di Viareggio*;
- D.M. 15/12/1959 G.U. 126 del 1960 riguardante la *Zona della strada dell’Aurelia, sita nell’ambito del comune di Viareggio*;
- D.M. 10/02/1976 G.U. 110 del 1976 riguardante la *Zona fiancheggiante la via dei Lecci nel territorio del comune di Viareggio*;
- D.M. 17/10/1985 G.U. 185 del 1985 riguardante *La zona comprendente l’area intercomunale costiera, la pineta di ponente e frange, la tenuta già Giomi e l’area ex “Albergo Oceano”*.

Rispetto ai beni paesaggistici “ex lege” il PIT-PPR pone una particolare attenzione alla tutela del paesaggio dei *territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia*: il territorio di Viareggio ricade nel sistema 1. “Versilia” per il quale il PIT-PPR definisce i seguenti obiettivi:

- a - Tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei peculiari e distintivi assetti figurativi che conformano il paesaggio costiero del litorale Apuano Versiliese**, con particolare riferimento agli elementi costitutivi, che definiscono la struttura del Lungomare (l’impianto degli insediamenti, i caratteri architettonici, tipologici e testimoniali del patrimonio edilizio storico, il viale litoraneo con le testimonianze del tardo Liberty e Déco, il tessuto storico degli stabilimenti balneari e l’ampio arenile).
- b - Tutelare la costa sabbiosa e qualificare le relazioni terra-mare con riferimento alle componenti paesaggistiche** (profondo arenile con residuali dune, complessi forestali litoranei - con particolare riferimento ai Boschi della Versiliana e ai piccoli nuclei forestali presenti nella matrice urbanizzata costiera – e reticolo idrografico con funzione di collegamento con l’entroterra).
- c - Evitare ulteriori processi di artificializzazione dei territori costieri** e garantire che gli interventi di trasformazione non compromettano gli ecosistemi relittuali, e non alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi costieri.
- d - Favorire la fruizione pubblica sostenibile dei territori costieri** anche attraverso il mantenimento, il recupero, la riqualificazione, o l’eventuale apertura, dei varchi di accesso, e delle visuali dal viale Litoraneo verso il mare.

Da questi obiettivi discendono le seguenti principali direttive attinenti alla porzione di territorio di Viareggio oggetto del nuovo Regolamento Urbanistico:

- c - Riconoscere le aree a terra e a mare, caratterizzate dalla presenza di testimonianze storico-culturali, di valori paesaggistici e di valori eco-sistemici**, nelle quali escludere impianti e interventi di trasformazione edilizia ed infrastrutturale.
- d - Riconoscere e salvaguardare i caratteri identitari dello skyline costiero**, derivanti: dagli elementi determinanti per la riconoscibilità degli insediamenti (profili consolidati nell’iconografia e nell’immagine collettiva) e/o dalla continuità del profilo d’insieme di valore paesaggistico.
- g - Incentivare gli interventi volti alla riqualificazione paesaggistica delle zone di criticità**, anche attraverso l’eventuale delocalizzazione di manufatti, strutture e impianti, ricadenti

nelle aree di particolare valenza paesaggistica, non compatibili con la conservazione dei valori.

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

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

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

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

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

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

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

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

Relativamente alle schede di vincolo per decreto si rileva una particolare attenzione al paesaggio costiero definito per il bene paesaggistico ex D.M. 15/12/1959 G.U. 42 del 1960 riguardante la *Fascia costiera sita nel comune di Viareggio*. In particolare, Il Regolamento Urbanistico, orienterà le proprie scelte agli obiettivi stabiliti dal PIT-PPR per la struttura antropica:

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

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

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

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

Da questi obiettivi discendono le seguenti principali direttive attinenti alla porzione di territorio di Viareggio oggetto del nuovo Regolamento Urbanistico:

- **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 Déco, il tessuto consolidato di carattere unitario delle singole zone, al fine di salvaguardare i caratteri unitari e il valore storico documentale;
- **conservare, recuperare e valorizzare il tessuto storico degli stabilimenti balneari**, nel rispetto dei caratteri stilistici, formali e costruttivi,
- **assicurare la compatibilità tra tipi edilizi del patrimonio insediativo e forme del riuso**;
- **conservare i valori identitari dello skyline della Versilia** formato dalla sequenza di profili edilizi diversificati (gli stabilimenti balneari, la cortina di edifici affacciati sul lungomare dei grandi alberghi, i nuclei delle basse pendici apuane) alternati a contesti naturalistico-ambientali (il mare, le pinete costiere, le vette apuane, i vuoti urbani), in quanto elementi costitutivi della qualità paesaggistica;
- **tutelare i caratteri architettonici ed urbanistici degli elementi che definiscono la passeggiata di Viareggio** e salvaguardare la continuità dei percorsi ciclabili e pedonali nella fascia compresa tra gli stabilimenti balneari e la viabilità litoranea;
- **riqualificare le piazze, i giardini e gli altri spazi pubblici**, attraverso progetti complessivi e garantire la qualità e la coerenza dei sistemi di arredo urbano rispetto ai caratteri insediativi storici;
- **recuperare gli immobili di valore storico, architettonico e tipologico in stato di degrado.**
- **orientare gli interventi alla qualificazione dell'immagine dell'insediamento** e degli elementi significativi del paesaggio litoraneo, in particolare al recupero delle aree interessate dalla presenza di manufatti, addizioni ed espansioni edilizie incongrui per tipologia, dimensione e caratteri formali;
- **limitare i processi di urbanizzazione incentivando interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente**;
- **assicurare che i nuovi interventi si armonizzino per forma, dimensione, partitura, allineamento ed orientamento con il tessuto consolidato e si rapportino con il paesaggio costiero**;

- **assicurare la qualità progettuale degli interventi edilizi**, siano essi inerenti a restauro dell'edilizia esistente o a trasformazioni/inserimenti con linguaggi architettonici contemporanei che interpretino i caratteri paesaggistici del contesto, con particolare attenzione:
 - **al corretto dimensionamento dell'intervento** in rapporto alla consistenza degli insediamenti storici e tradizionali;
 - **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;
- **non compromettere la qualità estetico-percettiva delle visuali da e verso i rilievi, le pinete, la costa e il mare**, con particolare attenzione alla salvaguardia e valorizzazione degli spazi pubblici;
- **evitare lo sfrangiamento del tessuto urbano** attraverso il recupero della forma compiuta dei fronti urbani e non erodere la maglia rurale del territorio aperto posto a margine dell'insediamento;
- **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.

Nel R.U. trovano inoltre attuazione le discipline stabilite per le Invarianti del PIT-PPR e, in particolare, sono articolati i **morfortipi definiti dalla III Invariante del PIT-PPR** da cui discendono gli indirizzi a cui si riferiscono le discipline del nuovo RU relativamente alla qualità paesaggistica degli insediamenti.

Le regole di tutela e valorizzazione del Paesaggio, per scelta di impostazione del Regolamento Urbanistico, non sono separate dalle discipline più propriamente urbanistiche bensì sono integrate con queste ultime contribuendo ad un maggior dettaglio delle discipline laddove si sia ritenuto necessario articolare con maggior precisione le disposizioni utili ad una miglior definizione paesaggistica delle previsioni.

2. Recepimento delle discipline delle Invarianti Strutturali del PIT-PPR

2.1 Invariante I - I caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici

2.1.1 Obiettivi generali

Disciplina del PIT-PPR

La disciplina del PIT-PPR definisce all'Art. 7 gli obiettivi generali dell'invariante strutturale "I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici"; in particolare al comma 2. Sono definiti una serie di obiettivi connessi all'obiettivo generale dell'equilibrio dei sistemi idrogeomorfologici: di seguito sono indicati i singoli obiettivi e le corrispondenti previsioni o misure adottate dal regolamento finalizzate al perseguimento di tali obiettivi se pertinenti al territorio di Viareggio:

L'obiettivo generale concernente l'invariante strutturale di cui al presente articolo è l'equilibrio dei sistemi idro-geomorfologici, da perseguirsi mediante:

- a) la stabilità e sicurezza dei bacini idrografici, evitando alterazioni negative dei regimi di deflusso e trasporto solido e minimizzando le interferenze tra fiumi, insediamenti e infrastrutture;
- b) il contenimento dell'erosione del suolo entro i limiti imposti dalle dinamiche naturali, promuovendo il presidio delle aree agricole abbandonate e promuovendo un'agricoltura economicamente e ambientalmente sostenibile orientata all'utilizzo di tecniche colturali che non accentuino l'erosione;
- c) la salvaguardia delle risorse idriche, attraverso la prevenzione di quelle alterazioni del paesaggio suscettibili di impatto negativo sulla qualità e quantità delle medesime;
- d) la protezione di elementi geomorfologici che connotano il paesaggio, quali i crinali montani e collinari, unitamente alle aree di margine e ai bacini neogenici, evitando interventi che ne modifichino la forma fisica e la funzionalità strutturale;
- e) il miglioramento della compatibilità ambientale, idrogeologica e paesaggistica delle attività estrattive e degli interventi di ripristino.

Disciplina del Regolamento Urbanistico

Il Regolamento Urbanistico persegue i suddetti obiettivi coerentemente a quanto stabilito negli articoli 8 e seguenti dal Piano Strutturale articolando nella propria disciplina di dettaglio norme orientate alla salvaguardia delle risorse con particolare riferimento ai corsi d'acqua e al litorale sabbioso; in particolare:

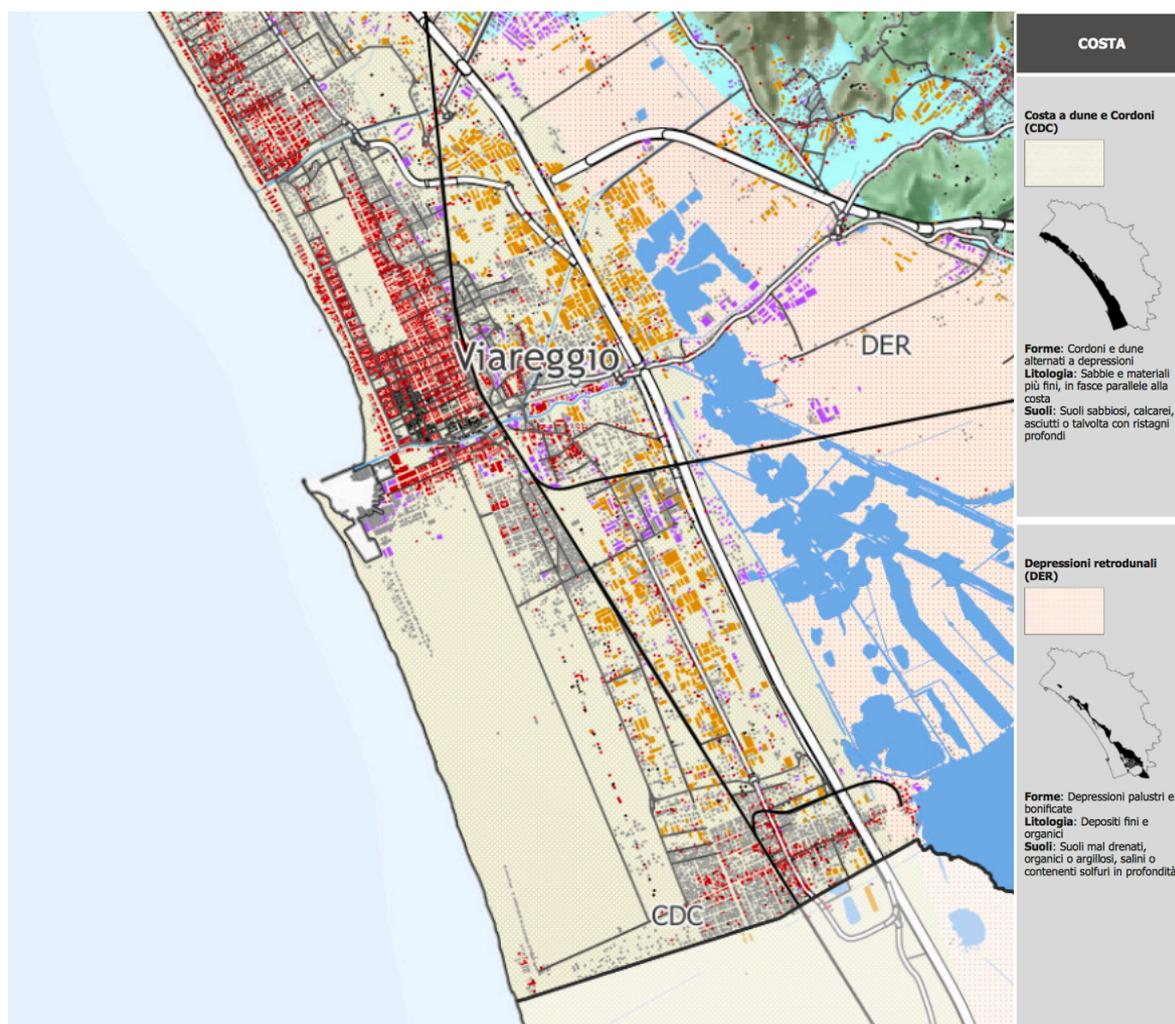
- nelle N.T.A. del R.U.:
 - Art. 7 – Disciplina per la tutela e valorizzazione della RETE DELL'ACQUA
 - Art. 8 – Disciplina per la tutela e valorizzazione del LITORALE
- negli studi geologici-idraulici facenti parte integrante del Regolamento Urbanistico:
 - o N.T.A. geologiche;
 - o elaborati della serie e)

2.1.2 Indicazioni per le azioni dei morfotipi

Disciplina del PIT-PPR

Per il territorio di Viareggio il PIT-PPR riconosce quale morfotipi della Invariante I:

- CDC SISTEMA MORFOGENETICO COSTA A DUNE E CORDONI (per la fascia costiera che dal Mare raggiunge il Lago di Massaciuccoli)
- DER_ SISTEMA MORFOGENETICO DEPRESSIONI RETRODUNALI (per la parte che comprende il lago di Massaciuccoli)



ESTRATTO DELLA CARTA DEI MORFOTIPI DEI SISTEMI MORFOGENETICI DELLA INVARIANTE

Giova sottolineare che il sistema morfogenetico delle depressioni retrodunali DER ricade interamente nell'ambito territoriale di competenza del Parco Regionale di Migliarino San Rossore Massaciuccoli e dunque regolati dal Piano del Parco e dai Piani di Gestione di esclusiva competenza del Parco. Il Regolamento Urbanistico ha dunque tenuto in considerazione le indicazioni per le azioni definite dal morfotipo CDC SISTEMA MORFOGENETICO COSTA A DUNE E CORDONI per il territorio di sua applicazione che definisce, all'interno dell'Abaco regionale delle Invarianti le seguenti indicazioni per le azioni:

- *salvaguardare la trasmissione di acque di pioggia alle falde superficiali, tipica di questo sistema, come contributo alla prevenzione delle intrusioni saline prevenendo l'impermeabilizzazione delle superfici;*
- *controllare e contenere i fenomeni di erosione;*
- *individuare equilibri sostenibili tra conservazione e fruizione delle spiagge e dei cordoni dunali*

Disciplina del Regolamento Urbanistico

Il Regolamento Urbanistico fa proprie le suddette indicazioni per le azioni agendo su vari fronti:

1) in più parti della disciplina del R.U. sono stabilite regole volte alla limitazione dell'impermeabilizzazione del suolo; in particolare, a tal riguardo, si richiamano i seguenti articoli delle N.T.A.:

- *Art. 52 Norme generali relative alla disciplina paesaggistica del R.U.*

- *Art. 53 Norme generali relativi ai Morfotipi degli insediamenti*
- *Art. 77 Requisiti di qualità urbana, ambientale e di accessibilità*
- *Art. 78 Qualità degli insediamenti, regole e contenuti prescrittivi dei progetti di trasformazione*
- *Art. 79 Struttura del verde e degli spazi aperti*
- *Art. 82 Regole di qualificazione del suolo e del verde negli interventi Privati e pubblici*

2) Per quanto attiene alla conservazione e fruizione delle spiagge dei cordoni dunali, il Regolamento Urbanistico, coerentemente a quanto stabilito dal Piano Strutturale prevede la formazione di uno specifico Piano Particolareggiato degli arenili. A tal proposito il R.U. disciplina all'Art. 8 – “Disciplina per la tutela e valorizzazione del LITORALE” definendo specifiche regole che il Piano Particolareggiato dovrà rispettare, in particolare:

- *Tutelare la costa sabbiosa e qualificare le relazioni terra-mare con riferimento alle componenti paesaggistiche (profondo arenile con residuali dune, complessi forestali litoranei e reticolo idrografico con funzione di collegamento con l'entroterra).*
- *Evitare ulteriori processi di artificializzazione dei territori costieri e garantire che gli interventi di trasformazione non compromettano gli ecosistemi relittuali, e non alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi costieri.*
- *Favorire la fruizione pubblica sostenibile dei territori costieri anche attraverso il mantenimento, il recupero, la riqualificazione, o l'eventuale apertura, dei varchi di accesso, e delle visuali dal viale Litoraneo verso il mare.*

2.2 Invariante II – I caratteri ecosistemici del paesaggio

2.2.1 Obiettivi generali

La disciplina del PIT-PPR definisce all'Art. 8 gli obiettivi generali dell'invariante strutturale “I caratteri ecosistemici del paesaggio”; in particolare al comma 2. Sono definiti una serie di obiettivi connessi all'obiettivo generale *dell'elevamento della qualità ecosistemica del territorio regionale, ossia l'efficienza della rete ecologica, un'alta permeabilità ecologica del territorio nelle sue diverse articolazioni, l'equilibrio delle relazioni fra componenti naturali, seminaturali e antropiche dell'ecosistema.*

Tale obiettivo generale viene perseguito mediante:

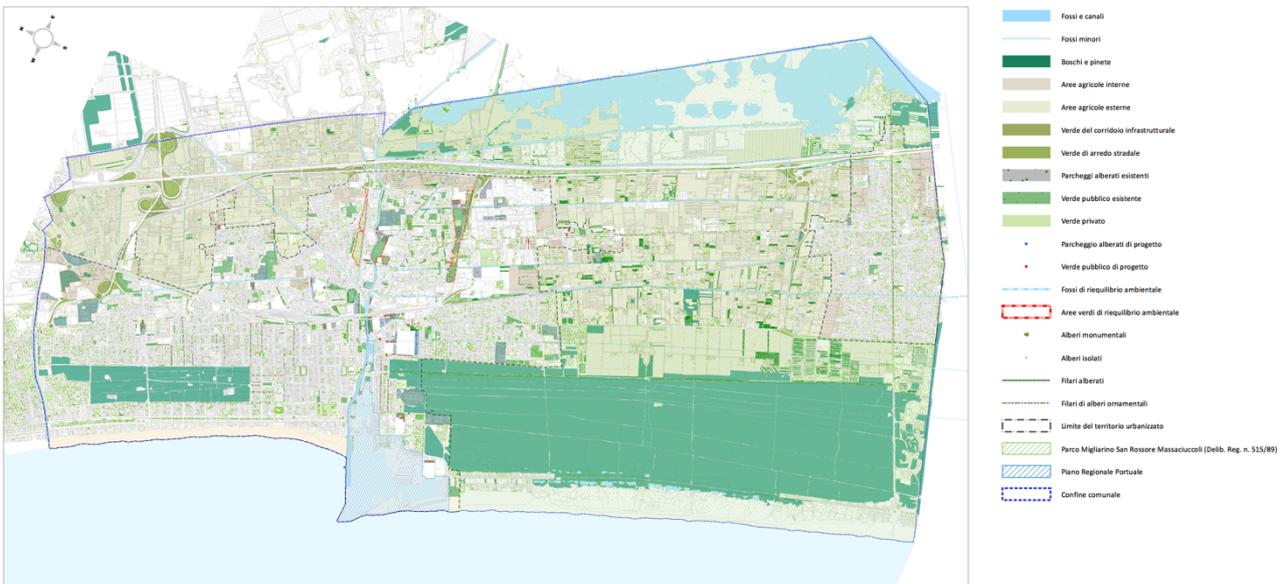
- a) il miglioramento dei livelli di permeabilità ecologica delle pianure alluvionali interne e dei territori costieri;*
- b) il miglioramento della qualità ecosistemica complessiva delle matrici degli ecosistemi forestali e degli ambienti fluviali;*
- c) il mantenimento e lo sviluppo delle funzioni ecosistemiche dei paesaggi rurali;*
- d) la tutela degli ecosistemi naturali e degli habitat di interesse regionale e/o comunitario; e)*
la strutturazione delle reti ecologiche alla scala locale.

Disciplina del Regolamento Urbanistico

Il Regolamento Urbanistico persegue i suddetti obiettivi coerentemente a quanto stabilito negli articoli 8 e seguenti dal Piano Strutturale articolando nella propria disciplina di dettaglio norme orientate alla salvaguardia delle risorse con particolare riferimento alla rete dell'acqua, al litorale, alle aree verdi e boscate; in particolare:

- *nelle N.T.A. del R.U.:*
 - *Art. 7 – Disciplina per la tutela e valorizzazione della RETE DELL'ACQUA*
 - *Art. 8 – Disciplina per la tutela e valorizzazione del LITORALE*
 - *Art. 9 Disciplina per la tutela e valorizzazione delle AREE VERDI E BOSCADE*
 - *Art. 65 Aree a Verde Urbano e a Verde Attrezzato (VU-VA)*

- Art. 66 Aree a Verde Sportivo (VS)
 - Art. 67 Pinete di Levante e di Ponente (FP)
 - Art. 68 Aree private di tutela (VR-EF)
 - Art. 79 Struttura del verde e degli spazi aperti
 - Art. 80 Le aree agricole di margine
 - Art. 81 Criteri di qualità morfologica del margine delle aree insediate
 - Art. 83 Salvaguardia del verde e delle alberature
- Nella tavola c4) “Struttura del verde e degli spazi aperti” il R.U. riconosce gli elementi strutturali della rete del verde e degli spazi aperti a cui sono collegati indirizzi di tutela nelle N.T.A.



RIDUZIONE DELLA TAVOLA C4) “STRUTTURA DEL VERDE E DEGLI SPAZI APERTI” DEL R.U.

2.2.2 Indicazioni per le azioni dei morfotipi

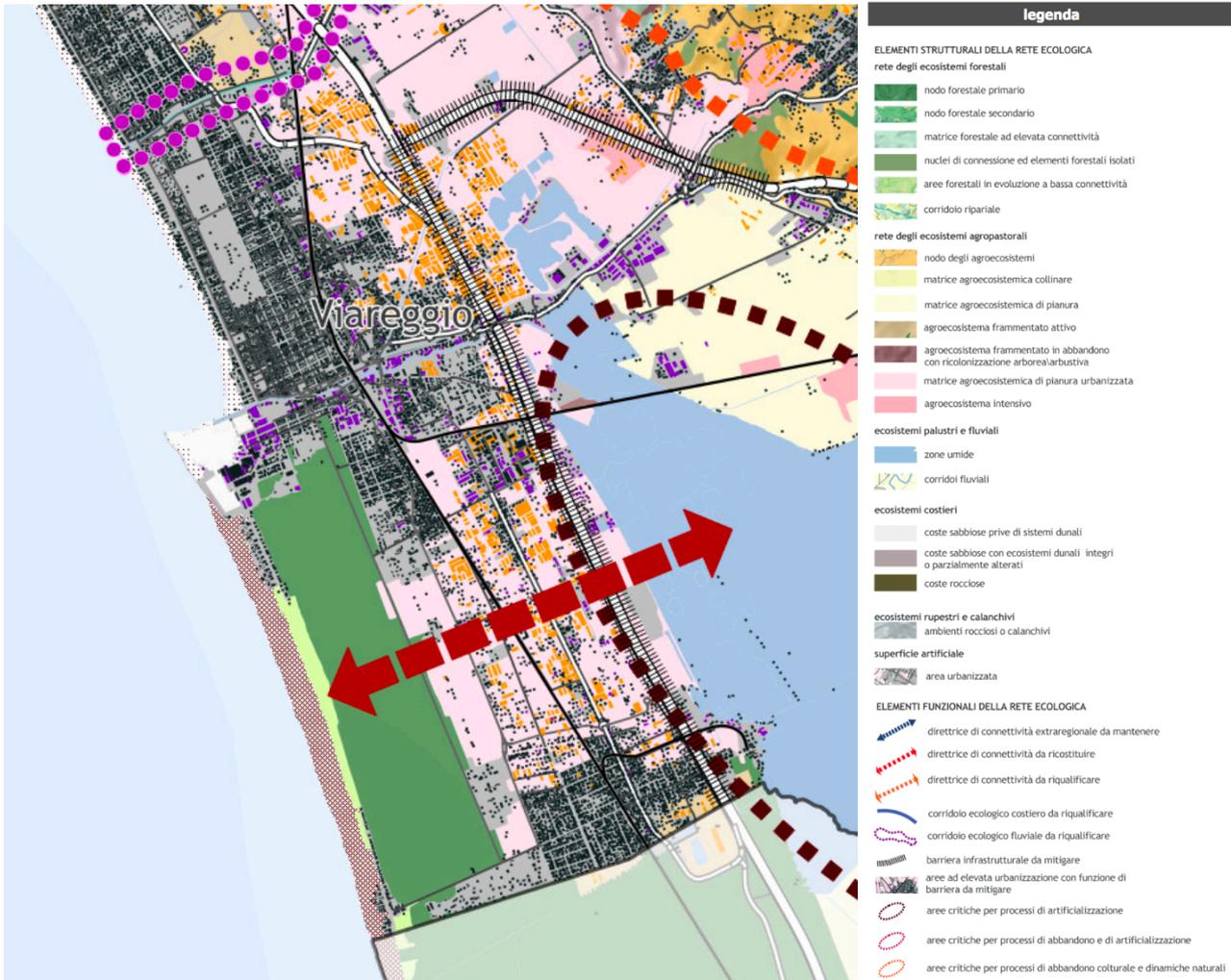
Disciplina del PIT-PPR

Per il territorio di Viareggio il PIT-PPR riconosce quale morfotipi della Invariante II:

ELEMENTI STRUTTURALI DELLA RETE ECOLOGICA:

- NUCLEI DI CONNESSIONE ED ELEMENTI FORESTALI ISOLATI (per l’area della Pineta di Levante **interamente ricompresa nel Parco di Migliarino S.Rossore Massaciucoli**)
- MATRICE AGROECOSISTEMICA DI PIANURA URBANIZZATA (per la parti più propriamente agricole della Migliarina e della zona agricola interposta tra la Pineta di Levante e il Lago di Massaciucoli); Indicazioni per le azioni del PIT-PPR:
 - Riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell’urbanizzato e delle infrastrutture, e mantenimento dei bassi livelli di urbanizzazione e di impermeabilizzazione del suolo.
 - Miglioramento della permeabilità ecologica delle aree agricole anche attraverso la ricostituzione degli elementi vegetali lineari e puntuali e la creazione di fasce tampone lungo gli impluvi.
 - Mitigazione degli impatti dell’agricoltura intensiva sul reticolo idrografico e sugli ecosistemi fluviali, lacustri e palustri, promuovendo attività agricole con minore consumo di risorse idriche e minore utilizzo di fertilizzanti e prodotti fitosanitari (con particolare riferimento alle aree critiche per la funzionalità della rete ecologica e

- comunque in prossimità di ecosistemi fluviali e aree umide di interesse conservazionistico).*
- Mantenimento del caratteristico reticolo idrografico minore e di bonifica delle pianure agricole alluvionali.
 - Mantenimento delle relittuali zone umide e boschive planiziali interne alla matrice agricola e miglioramento dei loro livelli di qualità ecosistemica e di connessione ecologica.
 - *Forti limitazioni alle trasformazioni di aree agricole in vivai o arboricoltura intensiva, con particolare riferimento alle aree agricole con funzione di connessione tra nodi/matrici forestali. Sono da evitare i processi di intensificazione delle attività agricole, di eliminazione degli elementi vegetali lineari del paesaggio agricolo o di urbanizzazione nelle aree interessate da Diretrici di connettività da ricostituire/riqualificare.*
 - *Mantenimento del caratteristico reticolo idrografico minore e di bonifica delle pianure agricole alluvionali.*
 - *Mantenimento delle relittuali zone umide interne alla matrice agricola urbanizzata e miglioramento dei loro livelli di qualità ecosistemica e di connessione ecologica.*
- AREE UMIDE (per le parti più prossime al Lago di Massaciuccoli **interamente ricomprese nel Parco Regionale di Migliarino e S. Rossore**);
 - COSTE SABBIOSE PRIVE DI SISTEMI DUNALI (per le parti di spiaggia nella riviera di ponente);
- Indicazioni per le azioni del PIT-PPR:
- *Tutela e riqualificazione dei relittuali habitat dunali, spesso in stato di degrado, mosaicati nella matrice costiera sabbiosa ad alto grado di artificialità (ad es. dune di Forte dei Marmi; nuclei dunali relittuali tra Tirrenia e Calambrone, tra Vada e Cecina, a Marina di Castagneto Carducci, Follonica, Castiglione della Pescaia, Marina di Grosseto).*
 - Miglioramento dei livelli di compatibilità ambientale della fruizione turistica e delle attività ad essa legate (in particolare delle attività di pulizia degli arenili).
 - Riduzione dei processi di artificializzazione degli ambienti costieri sabbiosi evitando l'alterazione delle relittuali aree dunali.
 - *Riduzione dei processi di erosione costiera.*
 - Riduzione delle sorgenti di diffusione di specie vegetali aliene invasive, migliorando la progettazione e realizzazione del verde attrezzato interno agli stabilimenti balneari.
 - *Valorizzazione degli interventi di ripascimento degli arenili anche al fine di ricostituire nuovi ambienti dunali.*
- COSTE SABBIOSE CON ECOSISTEMI DUNALI INTEGRATI O PARZIALMENTE ALTERATI (per le parti di spiaggia nella riviera di levante **interamente ricomprese nel Parco Regionale di Migliarino e S. Rossore**);
 - AREA URBANIZZATA (per la restante porzione di territorio caratterizzata dalla forte presenza di edificato).



ESTRATTO DELLA CARTA DEI MORFOTIPI DEI CARATTERI ECOSISTEMICI DEL PAESAGGIO DELLA II INVARIANTE

ELEMENTI FUNZIONALI DELLA RETE ECOLOGICA:

- DIRETTRICE DI CONNETTIVITÀ DA RICOSTITUIRE (per la parti che dalla spiaggia di levante attraversa la pineta e il territorio agricolo raggiungono il Lago di Massaciuccoli) Indicazioni per le azioni del PIT-PPR:
 - o *L'elemento evidenzia una criticità esistente da risanare mediante interventi di deframmentazione, di miglioramento dei livelli di permeabilità ecologica delle pianure urbanizzate e delle matrici agricole, e di mitigazione dell'effetto barriera realizzato dalle infrastrutture lineari. Miglioramento dei livelli di permeabilità ecologica all'interno di aree a bassa connettività, migliorando le dotazioni ecologiche su aree vaste o realizzando/riqualificando linee di continuità ecologica all'interno delle matrici antropizzate.*
- AREE CRITICHE PER PROCESSI DI ARTIFICIALIZZAZIONE (per le parti più prossime al Lago di Massaciuccoli **interamente ricomprese nel Parco Regionale di Migliarino e S. Rossore**)
- CORRIDOIO ECOLOGICO FLUVIALE DA RIQUALIFICARE (per la fascia di territorio che corre lungo il corso della Fossa dell'Abate)
 - o *Miglioramento dei livelli di permeabilità ecologica delle aree di pertinenza fluviale riducendo i processi di consumo di suolo e miglioramento dei livelli di qualità e continuità degli ecosistemi fluviali attraverso la riduzione e mitigazione degli elementi di pressione antropica e la realizzazione di interventi di riqualificazione e di ricostituzione degli ecosistemi ripariali e fluviali. Le azioni sono relative ad interventi*

di piantumazione di specie arboree/arbustive igrofile autoctone per l'allargamento delle fasce ripariali e per ricostituire la continuità longitudinale delle formazioni ripariali, creazione di fasce tampone sul reticolo idrografico di pianura alluvionale, rinaturalizzazione di sponde fluviali, mitigazione degli impatti di opere trasversali al corso d'acqua, riqualificazione naturalistica e paesaggistica di ex siti di cava o discarica in aree di pertinenza fluviale, ecc.

- BARRIERA INFRASTRUTTURALE DA MITIGARE (per la fascia di territorio che corre lungo l'autostrada e la superstrada) Indicazioni per le azioni del PIT-PPR:
 - o *Mitigazione dell'effetto barriera operato dagli assi infrastrutturali sugli elementi della rete ecologica. Valorizzazione e mantenimento/recupero dei livelli di biopermeabilità degli ecosistemi naturali o seminaturali situati in corrispondenza di gallerie o di altri elementi di interruzione dell'effetto barriera delle infrastrutture (viadotti, ecc.).*

Disciplina del Regolamento Urbanistico

Cercando di sintetizzare per argomenti le indicazioni per le azioni del PIT-PPR si possono individuare i seguenti temi su cui il Regolamento dettaglia un serie di discipline in continuità con tali indicazioni:

1) Riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo. Il Regolamento Urbanistico non prevede interventi che possono comportare consumo di suolo agricolo e definisce stringenti regole volte ad una riduzione dell'impermeabilizzazione del suolo: in particolare, a tal riguardo, si richiamano i seguenti articoli delle N.T.A.:

- *Art. 52 Norme generali relative alla disciplina paesaggistica del R.U.*
- *Art. 53 Norme generali relativi ai Morfotipi degli insediamenti*
- *Art. 77 Requisiti di qualità urbana, ambientale e di accessibilità*
- *Art. 78 Qualità degli insediamenti, regole e contenuti prescrittivi dei progetti di trasformazione*
- *Art. 79 Struttura del verde e degli spazi aperti*
- *Art. 82 Regole di qualificazione del suolo e del verde negli interventi privati e pubblici*

2) Miglioramento della permeabilità ecologica. Il Regolamento Urbanistico definisce regole stringenti volte al miglioramento delle condizioni dei corsi d'acqua, del patrimonio arboreo, e di tutela degli elementi tradizionali del territorio rurale come l'assetto poderle: in particolare, a tal riguardo, si richiamano i seguenti articoli delle N.T.A.:

- *Art. 7 Disciplina per la tutela e valorizzazione della RETE DELL'ACQUA*
- *Art. 9 Disciplina per la tutela e valorizzazione delle AREE VERDI E BOSCADE*
- *Art. 12 Aree protette*
- *Art. 65 Aree a Verde Urbano e a Verde Attrezzato (VU-VA)*
- *Art. 66 Aree a Verde Sportivo (VS)*
- *Art. 67 Pinete di Levante e di Ponente (FP)*
- *Art. 68 Aree private di tutela (VR-EF)*
- *Art. 74 Edilizia sostenibile*
- *Art. 77 Requisiti di qualità urbana, ambientale e di accessibilità*
- *Art. 78 Qualità degli insediamenti, regole e contenuti prescrittivi dei progetti di trasformazione*
- *Art. 80 Le aree agricole di margine*
- *Art. 81 Criteri di qualità morfologica del margine delle aree insediate*
- *Art. 82 Regole di qualificazione del suolo e del verde negli interventi Privati e pubblici*
- *Art. 83 Salvaguardia del verde e delle alberature*

3) Riduzione dei processi di artificializzazione degli ambienti costieri sabbiosi. Per quanto attiene alla conservazione e fruizione delle spiagge dei cordoni dunali, il Regolamento Urbanistico, coerentemente a quanto stabilito dal Piano Strutturale prevede la formazione di uno specifico Piano Particolareggiato degli arenili. A tal proposito il R.U. disciplina all'Art. 8 – “Disciplina per la tutela e valorizzazione del LITORALE” definendo specifiche regole che il Piano Particolareggiato dovrà rispettare, in particolare:

- *Tutelare la costa sabbiosa e qualificare le relazioni terra-mare con riferimento alle componenti paesaggistiche (profondo arenile con residuali dune, complessi forestali litoranei e reticolo idrografico con funzione di collegamento con l'entroterra).*
- *Evitare ulteriori processi di artificializzazione dei territori costieri e garantire che gli interventi di trasformazione non compromettano gli ecosistemi relittuali, e non alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi costieri.*
- *Favorire la fruizione pubblica sostenibile dei territori costieri anche attraverso il mantenimento, il recupero, la riqualificazione, o l'eventuale apertura, dei varchi di accesso, e delle visuali dal viale Litoraneo verso il mare.*

2.3 Invariante III - Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali

2.3.1 Obiettivi generali

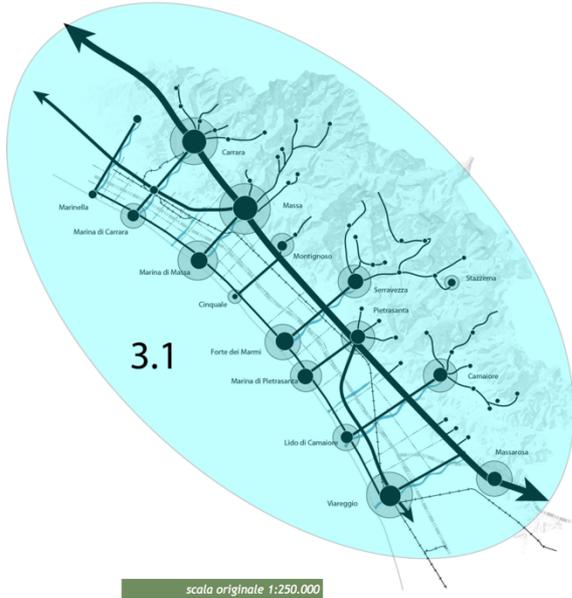
Disciplina del PIT-PPR

La disciplina del PIT-PPR definisce all'Art. 9 gli obiettivi generali dell'invariante strutturale “Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali”; in particolare, al comma 2, è definita una serie di obiettivi connessi all'obiettivo generale *della salvaguardia e valorizzazione del carattere policentrico e delle specifiche identità paesaggistiche di ciascun morfotipo insediativo che vi concorre.*

Tale obiettivo generale viene perseguito mediante:

- a) *la valorizzazione delle città e dei borghi storici e la salvaguardia del loro intorno territoriale, nonché delle reti (materiali e immateriali), il recupero della centralità delle loro morfologie mantenendo e sviluppando una complessità di funzioni urbane di rango elevato;*
- b) *la riqualificazione dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee e delle loro criticità;*
- c) *la riqualificazione dei margini città-campagna con la conseguente definizione dei confini dell'urbanizzato, e la promozione dell'agricoltura periurbana multifunzionale come strumento per migliorare gli standard urbani;*
- d) *il superamento dei modelli insediativi delle “piattaforme” monofunzionali;*
- e) *il riequilibrio e la riconnessione dei sistemi insediativi fra le parti di pianura, collina e montagna che caratterizzano ciascun morfotipo insediativo;*
- f) *il riequilibrio dei grandi corridoi infrastrutturali, con il potenziamento del servizio alla rete diffusa dei sistemi territoriali policentrici;*
- g) *lo sviluppo delle reti di mobilità dolce per integrare l'accessibilità ai sistemi insediativi reticolari con la fruizione turistica dei paesaggi;*
- h) *l'incardinamento sui caratteri strutturali del sistema insediativo policentrico dei progetti multisettoriali per la sicurezza idrogeologica del territorio, la riqualificazione dei sistemi fluviali, la riorganizzazione delle connessioni ecologiche, la valorizzazione dei paesaggi rurali.*

Estratto della carta dei morfotipi insediativi



L'area di Viareggio appartiene al morfotipo insediativo n. 3 "Morfotipo insediativo lineare a dominanza infrastrutturale multimodale" per il quale il PIT-PPR riconosce i seguenti valori:

- "Il boulevard litoraneo e il connesso patrimonio di edifici e attrezzature storiche legate all'attività turistica-balneare";
- "Le strade storiche di pianura (Aurelia e Sarzanese), con corredo vegetazionale in filare lungo il tracciato, che rappresentano un elemento strutturante di valore storico";
- il complesso di insediamenti edilizi con tipologie di pregio (villini); impianti progettuali edilizi unitari ed edificazione di pregio testimoniale che punteggia la piana costiera (spesso interclusa tra l'urbanizzazione residenziale di bassa qualità);

- la viabilità rurale di pianura, costituita da tracciati poderali e strade vicinali, che in parte ricalca gli antichi allineamenti centuriali che rappresenta un valore storico in quanto testimonianza dell'organizzazione del territorio;
- "Il sistema di canali navigabili costieri".

La disciplina del PIT-PPR definisce all'Art. 10 una serie di disposizioni per i centri e i nuclei storici a cui gli strumenti urbanistici devono fare riferimento così da adempiere ai compiti che il PIT gli affida:

Gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica dei comuni:

- tutelano e valorizzano l'identità materiale e multifunzionale dei centri, nuclei, aggregati storici e ne disciplinano a tal fine le trasformazioni;
- assicurano, anche attraverso iniziative di valorizzazione, la permanenza dei valori storico-testimoniali e dei caratteri architettonici degli insiemi territoriali definiti dalla presenza di pievi, borghi e fortificazioni, sistemi di ville-fattoria, e la persistenza delle relazioni tra questi e le loro pertinenze.

A tal fine provvedono altresì:

- a) all'identificazione cartografica dei centri e dei nuclei storici e all'individuazione dell'intorno territoriale, ovvero l'ambito di pertinenza;
- b) a tutelare l'intorno territoriale ai fini della salvaguardia del valore percettivo e di testimonianza storica culturale degli insediamenti storici tutelando la destinazione agricola e le sistemazioni idrauliche-agrarie di impianto storico delle aree a questo pertinenti;
- c) ad una progettazione degli assetti urbani che risulti coerente con le regole insediative storiche, con la conformazione orografica del territorio e con la consistenza dimensionale in rapporto dell'insediamento storico esistente;
- d) alla tutela e valorizzazione della rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche per la fruizione del territorio, ivi compreso l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo caratterizzanti la percezione consolidata;
- e) alla tutela dell'intervisibilità tra i diversi insiemi di valore storico-testimoniale nonché le visuali panoramiche che li riguardano;

- f) alla non alterazione della godibilità della percezione visiva degli insiemi di valore storico-testimoniale ivi compresi il loro intorno territoriale anche in riferimento alle eventuali installazioni tecnologiche, ivi compresi gli impianti per la produzione di energie rinnovabili;
- g) alla non compromissione della permanenza degli abitanti e del ruolo della città come centro civile delle comunità ad essa afferenti. In relazione alle trasformazioni dirette e indirette conseguenti ai carichi indotti dai flussi turistici.

Disciplina del Regolamento Urbanistico

Il Regolamento Urbanistico persegue i suddetti obiettivi coerentemente a quanto stabilito negli articoli 8 e seguenti dal Piano Strutturale articolando nella propria disciplina di dettaglio norme orientate alla tutela del carattere policentrico dell'insediamento e alla valorizzazione del patrimonio edilizio di valore storico-architettonico con particolare riferimento alle discipline dettate dai seguenti articoli del Regolamento Urbanistico:

- Art. 11 - *Disciplina per la tutela e valorizzazione dell'EDIFICATO DI PARTICOLARE VALORE*
- Art. 30 - *Classificazione del patrimonio edilizio esistente*
- Art. 39 - *Interventi ammessi sugli edifici esistenti*
- Art. 40 - *Zone di insediamento residenziale di impianto storico (A)*
- Art. 41 *Rilievo critico*
- Art. 42 *Zone di insediamento residenziale di impianto recente (B)*
- Art. 43 *Zone consolidate a prevalente destinazione artigianale ed industriale (D)*
- Art. 44 *Zone consolidate a prevalente destinazione commerciale (DN)*
- Art. 45 *Zone consolidate a prevalente destinazione direzionale (DR)*
- Art. 46 *Zone consolidate a prevalente destinazione turistico – ricettiva (DT)*
- Art. 47 *Zone di servizio alla produzione e trasporti (DST)*
- Art. 48 *Distributori di carburante (DP)*
- Art. 49 *Zone campeggi esistenti (DTC)*
- Art. 50 *Interventi straordinari di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente nelle Zone di insediamento residenziale di impianto storico (A) e nelle Zone di insediamento residenziale di impianto recente (B)*
- Art. 51 *Interventi straordinari di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente nelle Zone consolidate a prevalente destinazione artigianale ed industriale (D)*
- Art. 52 *Norme generali relative alla disciplina paesaggistica del R.U.*
- Art. 53 *Norme generali relativi ai Morfotipi degli insediamenti*
- Art. 54 *Morfotipi dei tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista*
- Art. 55 *Morfotipi dei tessuti urbani o extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista*
- Art. 56 *Morfotipi tessuti della città produttiva e specialistica*
- Art. 57 *Disciplina delle Aree di trasformazione urbanistica*
- Art. 58 *Norme generali e disciplina di perequazione urbanistica delle aree di trasformazione urbanistica*
- Art. 60 *Viabilità*
- Art. 61 *Fasce di rispetto*
- Art. 62 *Percorsi pedonali e ciclabili*
- Art. 63 *Parcheggi*
- Nella tavola b5) "Perimetro del territorio urbanizzato e Morfotipi dell'Urbanizzazione contemporanea" il R.U. riconosce l'articolazione dei morfotipi dell'urbanizzazione contemporanea.
- Nella serie di Tavole c1) sono individuati particolari elementi di valore a cui sono connesse particolari regole di tutela e di valorizzazione.

2.3.2 Indicazioni per le azioni dei morfotipi

Il PIT-PPR ha preliminarmente individuato su tutto il territorio regionale una serie di morfotipi dell'urbanizzazione contemporanea:

TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA

- *T.R.1. Tessuto ad isolati chiusi o semichiusi*
- *T.R.2. Tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati*

- *T.R.3. Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali*
- *T.R.4 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata*
- *T.R.5. Tessuto pavillonaire*
- *T.R.6. Tessuto a tipologie miste*
- *T.R.7. Tessuto sfrangiato di margine*

TESSUTI URBANI o EXTRAURBANI A PREVALENTE FUN- ZIONE RESIDENZIALE E MISTA - Frange periurbane e città diffusa

- *T.R.8 Tessuto lineare*
- *T.R.9 Tessuto reticolare o diffuso*

TESSUTI EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA

- *T.R.10 Campagna abitata*
- *T.R.11. Campagna urbanizzata*
- *T.R.12 Piccoli agglomerati isolati extraurbani*

TESSUTI DELLA CITTA' PRODUTTIVA E SPECIALISTICA

- *T.P.S.1. Tessuto a proliferazione produttiva lineare*
- *T.P.S.2 Tessuto a piattaforme produttive – commerciali – direzionali*
- *T.P.S.3. Insule specializzate*
- *T.P.S.4 Tessuto a piattaforme residenziali e turistico-ricettive*

Per ogni tipologia di tessuto così individuata (morfotipo urbano), nell'abaco regionale sono elencati gli obiettivi specifici per ciascuno dei morfotipi.

Nella tavola del territorio urbanizzato del PIT-PPR sono indicate, riferite a ciascun toponimo i possibili morfotipi riconoscibili dagli strumenti urbanistici.



ESTRATTO DELLA CARTA DEI MORFOTIPI DELL'URBANIZZAZIONE CONTEMPORANEA DELLA III INVARIANTE (PIT-PPR)



TAVOLA B5 DEL R.U. - PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO E MORFOTIPI DELL'URBANIZZAZIONE CONTEMPORANEA

Disciplina del Regolamento Urbanistico

Nella formazione del Regolamento Urbanistico è stato attribuito un particolare valore al riconoscimento dei morfotipi. Il livello operativo del Regolamento ha imposto di articolare la

disciplina degli interventi ammissibili sotto il profilo morfologico e percettivo. In sostanza il Regolamento ha verificato la presenza su tutto il territorio di sua competenza della presenza di ciascun morfotipo individuato dal PIT-PPR e ha definito nella disciplina una serie di regole specifiche a scala urbanistica e non territoriale.

Relativamente al perimetro del territorio urbanizzato, ai sensi dell'Art. 230 della L.R. 65/2014, il Regolamento Urbanistico si è basato sul riconoscimento del perimetro come definito dall'Art. 224 della L.R. 65/2014. Sarà compito del futuro nuovo piano strutturale definire il perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'Art. 4 della L.R. 65/2014 tenendo conto anche del riconoscimento dei morfotipi e delle strategie ad essi associate.

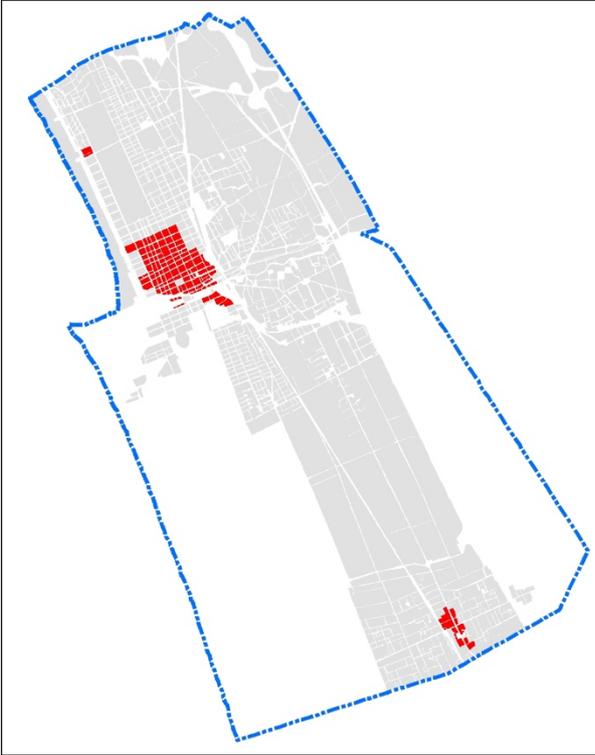
In particolare, il Regolamento Urbanistico ha riconosciuto la presenza di alcuni dei morfotipi individuati dal PIT-PPR Come si evince dalla legenda della tavola b5):

MORFOTIPI DELL'INSEDIAMENTO

CS	CS - Tessuto dei centri e nuclei storici (art. 54.1)
TR1	T.R.1. Tessuto ad isolati chiusi o semichiusi (art. 54.2)
TR2	T.R.2. Tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati (art. 54.3)
TR3	T.R.3. Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali (art. 54.4)
TR6	T.R.6. Tessuto a tipologie miste (art.54.5)
TR7	T.R.7. Tessuto sfrangiato di margine (art.54.6)
TR9	T.R.9. Tessuto reticolare o diffuso (art 54.7)
TR10	T.R.10. Campagna abitata (art 55.2)
TR11	T.R.11. Campagna urbanizzata (art. 55.3)
TR12	T.R.12. Piccoli agglomerati isolati extraurbani (art. 55.4)
TPS1	T.P.S.1. Tessuto a proliferazione produttiva lineare (art. 56.1)
TPS2	T.P.S.2. Tessuto a piattaforme produttive - commerciali - direzionali (art. 56.2)
TPS3	T.P.S.3. Insule specializzate (art. 56.3)
TPS4	T.P.S.4. Tessuto a piattaforme residenziali e turistico-ricettive (art. 56.4)

Come vedremo in seguito, il Regolamento ha dedicato una specifica porzione delle norme alla disciplina destinata agli interventi edilizi e di sistemazione degli spazi aperti.

Al fine di adempiere anche al compito di individuare una corretta perimetrazione delle parti storico-consolidate è stata individuata un'ulteriore fattispecie di tessuto urbano denominato "C.S. – Tessuto dei centri e nuclei storici" che assolve ai compiti affidati al R.U. dal PIT-PPR dalla sua disciplina del richiamato Art. 10, per il quale il Regolamento Urbanistico all'articolo 54 comma 1.:



C.S. – Tessuto dei centri e nuclei storici: sono i tessuti consolidati che caratterizzano l'impianto originario del centro storico di Viareggio organizzato secondo una maglia viaria ortogonale regolare su cui si attestano i fronti degli edifici formando cortine edilizie continue. In questa fattispecie rientrano anche i tessuti del nucleo fondativo della Darsena e di Torre del Lago. In questo tessuto si riscontra la presenza delle seguenti tipologie urbane definite dal P.S. all'Art. 75:

- Aree urbane storiche;
- Aree urbane a formazione compatta.

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

gli edifici fronteggianti direttamente la viabilità dovranno mantenere, ove presente, la posizione della facciata dell'edificio lungo il perimetro del lotto a contatto con il fronte strada; per tali edifici è prescritto il mantenimento del colore delle facciate esistenti o, in alternativa il colore delle facciate dovrà essere scelto tra le tonalità già presenti sulle facciate di altri edifici presenti lungo la medesima viabilità; per gli edifici fronteggianti direttamente il viale litoraneo non sono ammessi interventi che incrementino l'altezza massima dell'edificio esistente ad eccezione della realizzazione del

cordolo strutturale ove previsto nel presente R.U.;

in generale dovrà essere rispettato l'eventuale allineamento del sedime dell'edificio oggetto di intervento con gli edifici limitrofi laddove oggettivamente esistente e caratterizzante i fronti continui lungo la viabilità anche se arretrati rispetto al confine del lotto;

la copertura degli edifici il cui lotto di riferimento risulti a contatto con il perimetro dell'isolato dovranno mantenere la tipologia del tetto e delle gronde esistenti;

le coperture di eventuali nuovi corpi di fabbrica dovranno essere della stessa tipologia dell'edificio esistente oppure a tipologia "capanna" o "padiglione" e la linea di ciascuna gronda dovrà essere costante. Tali nuovi corpi di fabbrica non potranno superare la quota di gronda della porzione di edificio esistente e non dovranno costituire elemento estraneo rispetto al fabbricato esistente mantenendo le medesime finiture e cromie esterne del fabbricato principale; non è ammessa la realizzazione di terrazze "a tasca" in copertura;

sui fronti prospettanti in direzione della viabilità dovranno essere mantenuti gli allineamenti verticali, ove presenti, tra le aperture esistenti e quelle oggetto di intervento del piano primo e superiori; su tali fronti dovrà essere limitato l'inserimento di nuovi balconi fino ad un massimo di uno per piano; su tali fronti non è ammessa la realizzazione di nuovi balconi continui estesi all'intero fronte e l'aggetto di eventuali nuovi balconi non potrà eccedere l'aggetto dei balconi già presenti sulle facciate degli edifici disposti lungo la medesima viabilità; allo stesso modo l'aggetto della gronda su tali fronti non potrà eccedere l'aggetto delle gronde già presenti sulle facciate degli edifici disposti lungo la medesima viabilità;

non è ammesso l'inserimento di elementi edilizi e decorativi e di insegne e cartellonistica pubblicitaria estranei alla tipologia tradizionale dell'edificato. Tale disposizione potrà essere precisata nel Regolamento edilizio; nelle more di adeguamento del R.E. si applicano le discipline del R.E. vigente relativamente agli elementi richiamati nel presente punto; i progetti afferenti gli edifici pubblici potranno eccepire rispetto alle discipline di cui alle lettere precedenti ma dovranno comunque garantire la coerenza con l'assetto morfologico di impianto, il mantenimento dei caratteri tipologici e di valore storico ed identitario degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con il contesto; negli interventi ove si incrementa la superficie coperta si dovranno rispettare i seguenti parametri e prescrizioni:

- superficie permeabile minima pari a 25%;

- rapporto di copertura massima 75%;

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

le aree di superficie maggiore di 500 mq di pertinenza degli edifici classificati 1s, 1 e 2 interessati da interventi edilizi dovranno essere assoggettati ad uno specifico rilievo atto a verificare la presenza di parchi, giardini storici o di sistemazione delle aree pertinenziali storicizzate da sottoporre a specifico progetto a firma di tecnico specializzato

(Architetto, Dott. Agronomo, Dott. Forestale) atto a mantenere l'andamento dei percorsi, delle finiture superficiali, dei manufatti ornamentali e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini);
le aree di pertinenza degli edifici diversi da quelle di cui alla lettera precedente interessati da interventi edilizi dovranno essere organizzate in modo da ridurre la frammentazione dei corpi di fabbrica addossando eventuali nuovi corpi di fabbrica agli edifici esistenti evitando così di occupare intensamente eventuali spazi aperti sistemati a verde o comunque permeabili.

Di seguito si riportano le caratteristiche di ciascun morfotipo confrontando gli obiettivi che il PIT-PPR stabilisce per ciascun morfotipo e le discipline definite dal Regolamento nelle NTA:

T.R.1. Tessuto ad isolati chiusi o semichiusi

Obiettivi specifici del PIT-PPR:

- *Tutelare la struttura ad isolati, chiusi o semichiusi, incrementando nel contempo la dotazione e la qualità dei servizi, della rete di spazi pubblici e del verde urbano;*
- *evitare la saturazione delle corti interne con interventi di nuova edificazione;*
- *evitare l'inserimento di architetture contemporanee fuori scala e monofunzionali*
- *mantenere e creare dei varchi nella cortina edilizia per favorire l'utilizzo pubblico e semipubblico delle corti interne creando una rete continua di spazi fruibili (percorsi ciclo-pedonali, piazze, giardini, orti urbani, ecc.);*
- *progettare la "rete degli spazi pubblici", in connessione ai servizi a scala di quartiere localizzati ai piani terra degli edifici, prevedendo la trasformazione delle aree aperte presenti (marciapiedi, slarghi, parcheggi, ecc) in occasioni per incrementare la dotazione e la qualità della rete dello spazio pubblico e del tessuto connettivo ciclo-pedonale.*

Disciplina del R.U.

Art. 54 comma 2. N.T.A. del R.U.:



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

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

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

gli edifici fronteggianti direttamente la viabilità dovranno mantenere, ove presente, la posizione della facciata dell'edificio lungo il perimetro del lotto a contatto con il fronte strada; per tali edifici è prescritto il mantenimento del colore

delle facciate esistenti, in alternativa il colore delle facciate dovrà essere scelto tra le tonalità già presenti sulle facciate di altri edifici presenti lungo la medesima viabilità;

per gli edifici fronteggianti direttamente il viale litoraneo non sono ammessi interventi che incrementino l'altezza massima dell'edificio esistente ad eccezione della realizzazione del cordolo strutturale ove previsto nel presente R.U.

in generale dovrà essere rispettato l'eventuale allineamento del sedime dell'edificio oggetto di intervento con gli edifici limitrofi laddove oggettivamente esistente e caratterizzante i fronti continui lungo la viabilità anche se arretrati rispetto al confine del lotto;

le coperture di eventuali nuovi corpi di fabbrica dovranno essere della stessa tipologia dell'edificio esistente oppure a tipologia "capanna" o "padiglione" e la linea di ciascuna gronda dovrà essere costante. Tali nuovi corpi di fabbrica non potranno superare la quota di gronda della porzione di edificio esistente e non dovranno costituire elemento estraneo rispetto al fabbricato esistente mantenendo le medesime finiture e cromie esterne del fabbricato esistente;

non è ammessa la realizzazione di terrazze "a tasca" in copertura per gli edifici contrassegnati con il simbolo 1s, 1, 2 e 3; negli altri casi non è ammessa la realizzazione di tali terrazze sulla falda fronte strada;

non è ammesso l'inserimento di elementi edilizi e decorativi e di insegne e cartellonistica pubblicitaria estranei alla tipologia tradizionale dell'edificato. Tale disposizione potrà essere precisata nel Regolamento edilizio; nelle more di adeguamento del R.E. si applicano le discipline del R.E. vigente relativamente agli elementi richiamati nel presente punto; i progetti afferenti gli edifici pubblici potranno eccepire rispetto alle discipline di cui alle lettere precedenti ma dovranno comunque garantire la coerenza con l'assetto morfologico di impianto, il mantenimento dei caratteri tipologici e di valore storico ed identitario degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con il contesto; negli interventi ove si incrementa la superficie coperta, anche al fine di evitare la saturazione delle corti interne, si dovranno rispettare i seguenti parametri e prescrizioni:

- superficie permeabile minima pari a 25%;

- rapporto di copertura massima 70%;

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

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

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

T.R.2. - Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati su lotto

Obiettivi specifici del PIT-PPR:

- Conferire dimensione urbana a partire dalla dotazione e dalla qualità dei servizi e della rete degli spazi pubblici;*
- ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la funzionalità;*
- conferire dimensione urbana ai tessuti insediativi realizzando nuove centralità, recuperando l'edilizia e lo spazio pubblico;*
- riqualificare i fronti urbani verso l'esterno definendo altresì un margine urbano-rurale capace di dare luogo a nuove relazioni con il territorio aperto.*

Disciplina del R.U.

Art. 54 comma 3. N.T.A. del R.U.:



T.R.2. - Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati su lotto: Tessuti a medio/alta densità, tipici delle espansioni degli anni '50-'70, organizzati in isolati aperti con cortina edilizia discontinua ed edifici isolati su lotto, circondati da spazi di pertinenza talvolta privati e recintati, talvolta semiprivati ed in relazione con la strada. In questo tessuto si riscontra la presenza delle seguenti tipologie urbane definite dal P.S. all'Art. 75:

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

Gli interventi edilizi ed urbanistici che interessano l'aspetto esteriore degli edifici o le aree di pertinenza degli edifici stessi nelle aree ricomprese nel morfotipo TR2 devono rispettare le seguenti disposizioni:

- a) per gli edifici fronteggianti direttamente il viale litoraneo non sono ammessi interventi che incrementino l'altezza massima dell'edificio esistente ad eccezione della realizzazione del cordolo strutturale ove previsto nel presente R.U.;
- b) in generale dovrà essere rispettato l'eventuale allineamento del sedime dell'edificio oggetto di intervento con

gli edifici limitrofi laddove oggettivamente esistente e caratterizzante i fronti continui lungo la viabilità anche se arretrati rispetto al confine del lotto;

c) non è ammesso l'inserimento di elementi edilizi e decorativi e di insegne e cartellonistica pubblicitaria estranei alla tipologia tradizionale dell'edificato. Tale disposizione potrà essere precisata nel Regolamento edilizio; nelle more di adeguamento del R.E. si applicano le discipline del R.E. vigente relativamente agli elementi richiamati nel presente punto;

d) gli interventi di addizione volumetrica di qualsiasi tipo, di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e/o di sostituzione edilizia dovranno avvenire mantenendo la tipologia edilizia da riconoscere tra quelle di cui al comma 2 dell'Art. 30 e per le quali valgono le indicazioni specificate dall'art. 76 comma 6 del Piano Strutturale;

e) i progetti afferenti gli edifici pubblici potranno eccepire rispetto alle discipline di cui alle lettere precedenti ma dovranno comunque garantire la coerenza con l'assetto morfologico di impianto, il mantenimento dei caratteri tipologici e di valore storico ed identitario degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con il contesto;

f) negli interventi ove si incrementa la superficie coperta si dovranno rispettare i seguenti parametri e prescrizioni:

- superficie permeabile minima pari a 35%;
- rapporto di copertura massima 60%;
- distanze da strade e dai confini come stabilito negli interventi ammessi per gli edifici dotati di numerazione, dalla disciplina delle zone o, in assenza di specifiche da codice civile e nel rispetto del DM 1444/68 fatte salve eventuali deroghe espressamente previste nel presente R.U.;

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

T.R.3 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali

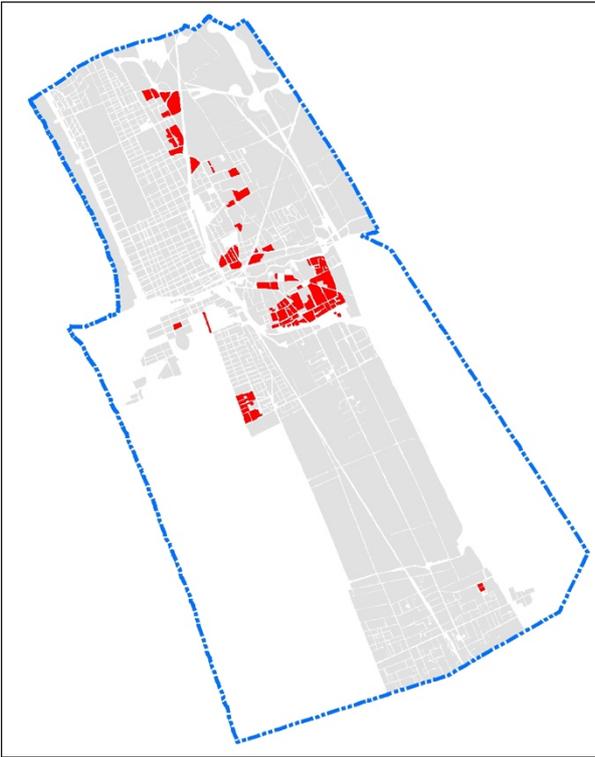
Obiettivi specifici del PIT-PPR:

- Definire un disegno urbano compiuto, cercando di conferire al tessuto una nuova identità e centralità urbana dal punto di vista morfologico, funzionale e sociale;
- rileggere e riprogettare allineamenti, tracciati, relazioni con la strada e la rete degli spazi aperti;
- dotare i tessuti insediativi di servizi adeguati e attrezzature specialistiche, realizzando anche nuove centralità e aree attrezzate ad elevata specializzazione, accessibili dalla città e dallo spazio periurbano;

- recuperare la qualità dello spazio pubblico e dalle aree aperte degradate e/o dismesse, prevedendo anche interventi di demolizione e di densificazione edilizia, elevandone la qualità anche con progetti di efficienza e produzione energetica;
- ricostruire le relazioni con la città e con lo spazio aperto periurbano (agricolo o naturale) Dotare lo spazio periferico di servizi rari e attrezzature specialistiche e dotazioni alla scala di quartiere.

Disciplina del R.U.

Art. 54 comma 4. N.T.A. del R.U.:



T.R.3 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali: Tessuti a densità variabile, propri delle grandi espansioni dagli anni '60 in poi, organizzati in isolati irregolari per forme e dimensioni, caratterizzati da edifici in blocchi di diverse forme e volumetrie, collocati su lotti con geometrie e dimensioni diversificate, con ampi spazi di pertinenza, distribuiti tra superfici di servizio all'edificio (accessi carrabili e corti di servizio) e spazi semipubblici sistemati a verde o pavimentati. Maglia strutturata con assi di attraversamento e percorsi di distribuzione interna irregolare. In questo tessuto si riscontra la presenza delle seguenti tipologie urbane definite dal P.S. all'Art. 75:

- aree urbane recenti a formazione spontanea;
- aree urbane recenti a progettazione unitaria.

Gli interventi edilizi ed urbanistici che interessano l'aspetto esteriore degli edifici o le aree di pertinenza degli edifici stessi nelle aree ricomprese nel morfotipo TR3 devono rispettare le seguenti disposizioni:

considerata l'unitarietà compositiva degli edifici ricompresi nel tessuto, gli interventi di addizione volumetrica di qualsiasi tipo, di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e/o di sostituzione edilizia dovranno interessare l'intero edificio, anche se costituito da più unità immobiliari, al fine di garantire un intervento unitario;

gli interventi di addizione volumetrica di qualsiasi tipo, di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e/o di sostituzione edilizia dovranno avvenire mantenendo la tipologia edilizia da riconoscere tra quelle di cui al comma **Errore. L'origine r** **iferimento non è stata trovata. dell'Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.** e per le quali valgono le indicazioni specificate dall'art. 76 comma 6 del Piano Strutturale;

nel caso di sostituzione edilizia dovrà essere privilegiato l'allineamento del sedime dell'edificio oggetto di intervento con gli edifici limitrofi e con la viabilità;

non è ammesso l'inserimento di elementi edilizi e decorativi e di insegne e cartellonistica pubblicitaria estranei alla tipologia tradizionale dell'edificato. Tale disposizione potrà essere precisata nel Regolamento edilizio; nelle more di adeguamento del R.E. si applicano le discipline del R.E. vigente relativamente agli elementi richiamati nel presente punto; i progetti afferenti gli edifici pubblici potranno eccepire rispetto alle discipline di cui alle lettere precedenti ma dovranno comunque garantire la coerenza con l'assetto morfologico di impianto, il mantenimento dei caratteri tipologici e di valore storico ed identitario degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con il contesto; negli interventi ove si incrementa la superficie coperta si dovranno rispettare i seguenti parametri e prescrizioni:

- superficie permeabile minima pari a 40%
- rapporto di copertura massima 55%
- distanze da strade e dai confini come stabilito negli interventi ammessi per gli edifici dotati di numerazione, dalla disciplina delle zone o, in assenza di specifiche da codice civile e nel rispetto del DM 1444/68 fatte salve eventuali deroghe espressamente previste nel presente R.U.;

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

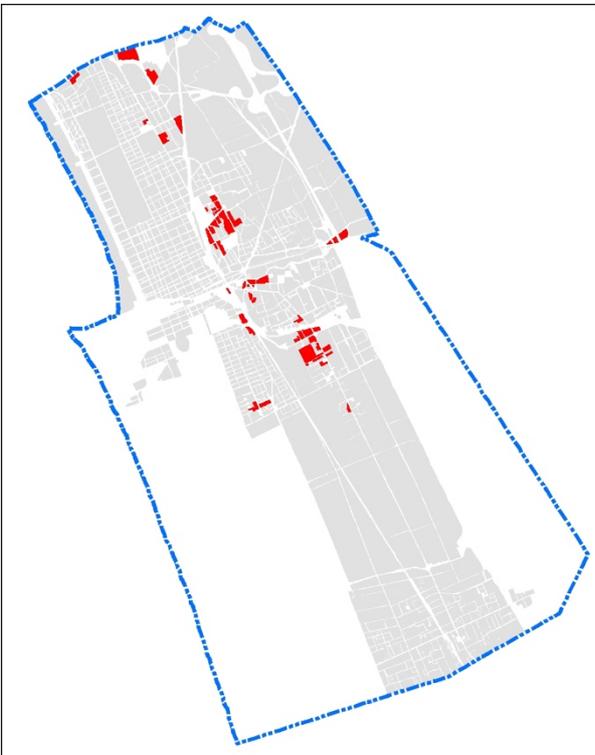
T.R.6 - Tessuto a tipologie miste

Obiettivi specifici del PIT-PPR:

- Attivare progetti di rigenerazione urbana, privilegiando interventi unitari complessi, capaci di incidere sulla forma urbana, indirizzandoli alla sostenibilità architettonica, sociale, energetica e ambientale, e connotandoli dal punto di vista dell'architettura e del disegno urbanistico complessivo.
- Incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità, privilegiando interventi unitari complessi
- " Prevedere interventi di dismissione e sostituzione di edifici produttivi con edifici utili ad ospitare funzioni civiche o destinate alla collettività o funzioni ambientali Attivare occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo
- Eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico
- Ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità
- Riprogettare il margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, collocare fasce alberate)
- Favorire la depermeabilizzazione della superficie asfaltata
- Verificare ed attuare strategie di densificazione dei tessuti, prevedendo nel contempo interventi di ristrutturazione e demolizione degli edifici esistenti
- Attuare strategie di rilocalizzazione delle attività produttive incompatibili in aree dedicate alla produzione (APEA)

Disciplina del R.U.

Art. 54 comma 5. N.T.A. del R.U.:



T.R.6 - Tessuto a tipologie miste: Tessuti a densità variabile, caratterizzati dalla compresenza di attività secondarie e terziarie, sia produttive e commerciali che direzionali, con attrezzature di interesse collettivo e quote di residenza. Il tessuto risulta frammentario e disomogeneo, con lotti di forma e dimensione disparata. In questo tessuto si riscontra la presenza delle seguenti tipologie urbane definite dal P.S. all'Art. 75:

- aree urbane recenti a formazione spontanea;
 - aree produttive consolidate che risultino non più adeguabili.
- Gli interventi edilizi ed urbanistici che interessano l'aspetto esteriore degli edifici o le aree di pertinenza degli edifici stessi nelle aree ricomprese nel morfotipo TR6 devono rispettare le seguenti disposizioni:

considerata la frammentazione del tessuto, gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e/o di sostituzione edilizia riguardanti gli immobili residenziali dovranno avvenire contestualmente all'accorpamento nell'edificio principale di eventuali volumi dislocati sul lotto definendo un disegno compatto e ordinato delle volumetrie;

gli interventi di addizione volumetrica di qualsiasi tipo, di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e/o di sostituzione edilizia dovranno avvenire mantenendo le tipologie edilizie esistenti oppure organizzando i volumi in tipologie edilizie

maggiormente compatte e dense tra quelle di cui al comma **Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.** d ell'**Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.** rispetto alla tipologia esistente;

nel caso di sostituzione edilizia dovrà essere privilegiato l'allineamento del sedime dell'edificio oggetto di intervento con gli edifici limitrofi e con la viabilità;

non è ammesso l'inserimento di elementi edilizi e decorativi e di insegne e cartellonistica pubblicitaria estranei alla tipologia tradizionale dell'edificato. Tale disposizione potrà essere precisata nel Regolamento edilizio nelle more di adeguamento del R.E. si applicano le discipline del R.E. vigente relativamente agli elementi richiamati nel presente punto; i progetti afferenti gli edifici pubblici potranno eccepire rispetto alle discipline di cui alle lettere precedenti ma dovranno comunque garantire la coerenza con l'assetto morfologico di impianto, il mantenimento dei caratteri tipologici e di valore storico ed identitario degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con il contesto; negli interventi ove si incrementa la superficie coperta si dovranno rispettare i seguenti parametri e prescrizioni:

- superficie permeabile minima pari a 40%;

- rapporto di copertura massimo 50%;

- distanze da strade e dai confini minimo 5 metri e nel rispetto del DM 1444/68 fatte salve eventuali deroghe espressamente previste nel presente R.U.;

le aree di pertinenza degli edifici interessati da interventi edilizi dovranno essere organizzate in modo da ridurre la frammentazione dei corpi di fabbrica addossando eventuali nuovi corpi di fabbrica agli edifici esistenti evitando così di occupare intensamente eventuali spazi aperti sistemati a verde o comunque permeabili. Sui confini a contatto con aree agricole o libere da edificazione dovranno essere collocati siepi e filari di alberi utili ad un miglior inserimento nel contesto delle trasformazioni edilizie.

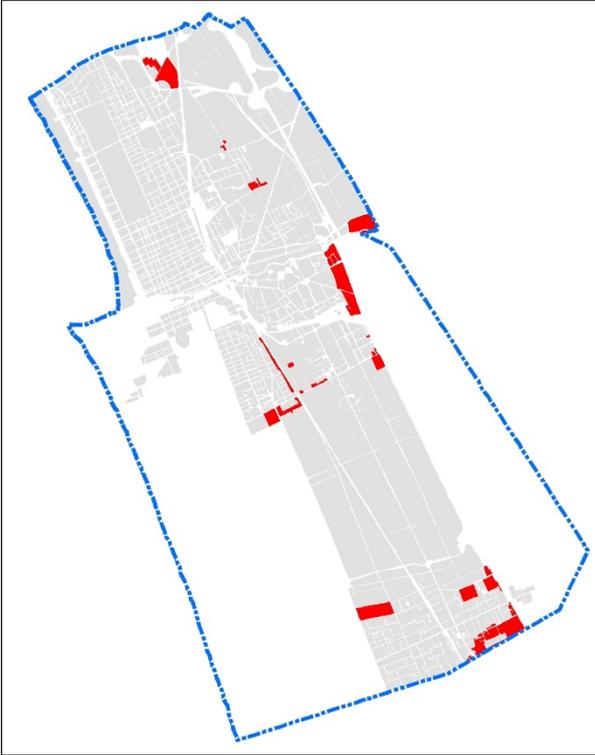
T.R.7 - Tessuto sfrangiato di margine

Obiettivi specifici del PIT-PPR:

- Attivare progetti di paesaggio con interventi sul margine urbano, sugli spazi pubblici, sulle relazioni con la città da un lato ed il territorio aperto dall'altro, finalizzando gli interventi alla trasformazione di un tessuto amorfo di case in un quartiere a bassa densità in stretta relazione con il territorio aperto adiacente;*
- bloccare i processi di dispersione insediativa;*
- riprogettare il "bordo costruito" con azioni di qualificazione paesaggistica e insediativa, anche tramite l'istituzione di una "cintura verde" periurbana che qualifichi in senso multifunzionale (orti, frutteti, giardini, percorsi fruitivi, parchi agricoli) il passaggio dalla città alla campagna;*
- migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, completando e rendendo continue alcune maglie frammentate per dare unitarietà all'edificato;*
- progettare il complesso degli spazi aperti interni alla frangia periurbana, come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico, creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica e ambientale con gli spazi verdi della "cintura" e dell'aperta campagna e con la città compatta;*
- riprogettare e valorizzare le aree intercluse o libere come spazi pubblici integrati, flessibili e multiuso, destinandoli ad attività agricolo/ricreative, orti urbani, parchi, giardini, ecc. connettendoli con percorsi di mobilità dolce alla "cintura verde" periurbana;*
- dotare lo spazio periferico di servizi alla scala di quartiere.*

Disciplina del R.U.

Art. 54 comma 6. N.T.A. del R.U.:



T.R.7 - Tessuto sfrangiato di margine: Tessuti insediativi a bassa densità con cui gli insediamenti si innescano disordinatamente nel territorio rurale, caratterizzati da una crescita incrementale per singoli lotti, prevalentemente localizzati e dipendenti da un asse viario preesistente sul quale sono strutturati percorsi a pettine di accesso dedicati, sovente inseriti nella trama agraria preesistente. In questo tessuto si riscontra la presenza delle seguenti tipologie urbane definite dal PS all'Art. 75:

- aree urbane recenti a formazione spontanea;
Gli interventi edilizi ed urbanistici che interessano l'aspetto esteriore degli edifici o le aree di pertinenza degli edifici stessi nelle aree ricomprese nel morfotipo TR7 devono rispettare le seguenti disposizioni:

considerata la frammentazione del tessuto, gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e/o di sostituzione edilizia riguardanti gli immobili residenziali dovranno avvenire contestualmente all'accorpamento nell'edificio principale di eventuali volumi dislocati sul lotto definendo un disegno compatto e ordinato delle volumetrie;

gli interventi di addizione volumetrica di qualsiasi tipo, di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e/o di sostituzione edilizia dovranno avvenire mantenendo le tipologie edilizie esistenti oppure organizzando i volumi in tipologie edilizie

maggiormente compatte e dense tra quelle di cui al comma **Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.** d ell'**Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.** rispetto alla tipologia esistente;

nel caso di sostituzione edilizia dovrà essere privilegiato l'allineamento del sedime dell'edificio oggetto di intervento con la viabilità;

i progetti afferenti gli edifici pubblici potranno eccepire rispetto alle discipline di cui alle lettere precedenti ma dovranno comunque garantire la coerenza con l'assetto morfologico di impianto, il mantenimento dei caratteri tipologici e di valore storico ed identitario degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con il contesto; negli interventi ove si incrementa la superficie coperta si dovranno rispettare i seguenti parametri e prescrizioni:

Superficie permeabile minima pari a 40%;

Rapporto di copertura massimo 50%;

Distanze da strade e dai confini minimo 5 metri e nel rispetto del DM 1444/68 fatte salve eventuali deroghe espressamente previste nel presente R.U.;

le aree di pertinenza degli edifici interessati da interventi edilizi dovranno essere organizzate in modo da ridurre la frammentazione dei corpi di fabbrica addossando eventuali nuovi corpi di fabbrica agli edifici esistenti evitando così di occupare intensamente eventuali spazi aperti sistemati a verde o comunque permeabili. Sui confini a contatto con aree agricole o libere da edificazione dovranno essere collocati siepi e filari di alberi utili ad un miglior inserimento nel contesto delle trasformazioni edilizie.

T.R.9 - Tessuto reticolare o diffuso

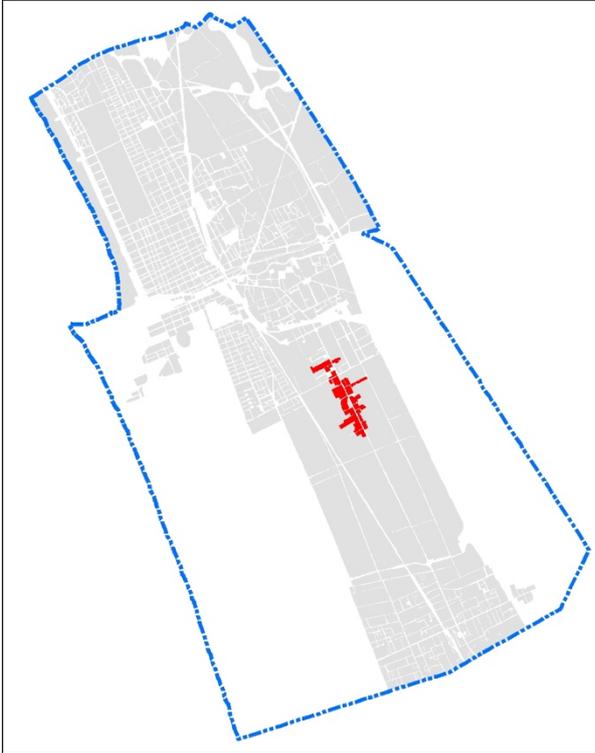
Obiettivi specifici del PIT-PPR:

- Trasformare le urbanizzazioni diffuse in nuclei urbani policentrici. Riquilibrare le relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra città e campagna, evitando ulteriori fenomeni di densificazione e saturazione edilizia degli spazi aperti interclusi.
- Selezionare aree di trasformazione dell'urbanizzazione dove è possibile progettare nuclei urbani densi, dotati di spazi pubblici e di servizi e delocalizzare e liberare varchi nei lamenti meno densi dell'urbanizzazione
- Contenere i processi di dispersione insediativa impedendo ulteriori processi di densificazione dei lamenti residenziali
- Riprogettare il "bordo del recinto urbanizzato" con azioni di qualificazione paesaggistica per frenare i processi di saturazione insediativa, anche tramite l'istituzione di parchi agricoli periurbani, attrezzando anche i grandi spazi aperti interclusi

- Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all'edificato
- Progettare il complesso degli spazi aperti interni alla frangia periurbana, come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica con gli spazi verdi dell'aperta campagna e con la città compatta
- Dotare lo spazio periferico di servizi e dotazioni alla scala di quartiere

Disciplina del R.U.

Art. 54 comma 7. N.T.A. del R.U.:



T.R.9 - Tessuto reticolare o diffuso: Tessuti originati dalla densificazione dei filamenti residenziali collocati in territorio agricolo lungo i percorsi poderali che formano tra loro un reticolo poroso, un recinto di urbanizzazione che interclude porzioni di territorio coltivato. Tessuti discontinui a bassa densità con lotti residenziali disposti lungo le strade con crescita incrementale per singoli lotti. In questo tessuto si riscontra la presenza delle seguenti tipologie urbane definite dal P.S. all'Art. 75:

- aree urbane recenti a formazione spontanea;
- aree urbane recenti a progettazione unitaria.

Gli interventi edilizi ed urbanistici che interessano l'aspetto esteriore degli edifici o le aree di pertinenza degli edifici stessi nelle aree ricomprese nel morfotipo TR9 devono rispettare le seguenti disposizioni:

considerata la frammentazione del tessuto, gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e/o di sostituzione edilizia riguardanti gli immobili residenziali dovranno avvenire contestualmente all'accorpamento nell'edificio principale di eventuali volumi dislocati sul lotto definendo un disegno compatto e ordinato delle volumetrie;

gli interventi di addizione volumetrica di qualsiasi tipo, di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e/o di sostituzione edilizia dovranno avvenire mantenendo le tipologie edilizie esistenti

oppure organizzando i volumi in tipologie edilizie maggiormente compatte e dense tra quelle di cui al comma **Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.** dell'**Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.** rispetto alla tipologia esistente;

nel caso di sostituzione edilizia dovrà essere privilegiato l'allineamento del sedime dell'edificio oggetto di intervento con la viabilità;

i progetti afferenti gli edifici pubblici potranno eccepire rispetto alle discipline di cui alle lettere precedenti ma dovranno comunque garantire la coerenza con l'assetto morfologico di impianto, il mantenimento dei caratteri tipologici e di valore storico ed identitario degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con il contesto; negli interventi ove si incrementa la superficie coperta si dovranno rispettare i seguenti parametri e prescrizioni:

- superficie permeabile minima pari a 45%
- rapporto di copertura massimo 50%
- distanze da strade e dai confini minimo 5 metri e nel rispetto del DM 1444/68 fatte salve eventuali deroghe espressamente previste nel presente R.U.;

le aree di pertinenza degli edifici interessati da interventi edilizi dovranno essere organizzate in modo da ridurre la frammentazione dei corpi di fabbrica addossando eventuali nuovi corpi di fabbrica agli edifici esistenti evitando così di occupare intensamente eventuali spazi aperti sistemati a verde o comunque permeabili. Sui confini a contatto con aree agricole o libere da edificazione collocare siepi e filari di alberi utili ad un miglior inserimento nel contesto delle trasformazioni edilizie.

T.R.10 – Campagna abitata

Obiettivi specifici del PIT-PPR:

- *Promuovere un progetto agro-urbano di qualità finalizzato a valorizzare la “campagna abitata” come valore identitario e contesto di vita, mantenendo il carattere rurale e diffuso del tessuto edilizio e architettonico;*
- *promuovere progetti e politiche agro ambientali e multifunzionali per conservare il legame tra attività agricole e insediamento diffuso della campagna abitata e istituire strategie integrate tra pianificazione urbana e territoriale e programmi di sviluppo rurale;*
- *limitare fortemente la deruralizzazione degli edifici rurali storici, mantenendone l’unità funzionale con il fondo agricolo di pertinenza;*
- *conservare il carattere rurale dell’insediamento preservandone il modello insediativo e impiegando nei recuperi e nelle eventuali addizioni i materiali e le tipologie dei repertori della tradizione rurale;*
- *promuovere la conservazione, il recupero e il restauro dell’edilizia rurale monumentale e diffusa e distinguere le emergenze architettoniche come presidi e luoghi centrali per il territorio extraurbano; attenendosi per le trasformazioni dell’edilizia rurale storica ai criteri del restauro conservativo, conferendo qualità architettonica alle nuove trasformazioni*
- *dare continuità e fruibilità ai tracciati storici extra-urbani;*
- *subordinare le trasformazioni edilizie ad interventi di ammodernamento delle aziende rurali e agrituristiche e al mantenimento delle pratiche agricole e dell’allevamento.*

Disciplina del R.U.

Art. 55 comma 2. N.T.A. del R.U.:



T.R.10 - Campagna abitata: Tessuti edificati a bassa densità che si integrano allo spazio rurale, per tipologie edilizie e trattamento degli spazi di pertinenza che li connotano, con persistenza del legame tra comunità insediata ed attività agricole.

Gli interventi edilizi ed urbanistici che interessano l’aspetto esteriore degli edifici o le aree di pertinenza degli edifici stessi nelle aree ricomprese nel morfotipo TR10 devono rispettare le seguenti disposizioni:

è vietata la deruralizzazione degli edifici rurali storici: gli edifici classificati con il numero 1s, 1 o 2 aventi destinazione rurale dovranno mantenere intatto l’assetto fondiario con il fondo agricolo di pertinenza;

negli interventi edilizi che interessano l’aspetto esteriore degli immobili dovranno essere impiegati materiali e tipologie edilizie già presenti nel medesimo tessuto e riconducibile ai repertori della tradizione rurale; tale disposizione dovrà essere articolata nel R.E.;

le aree di pertinenza degli edifici interessati da interventi edilizi dovranno essere organizzate in modo da ridurre la frammentazione dei corpi di fabbrica addossando eventuali nuovi corpi di fabbrica agli edifici esistenti evitando così di occupare intensamente eventuali spazi aperti sistemati a verde o comunque permeabili. Sui confini a contatto con aree

agricole o libere da edificazione collocare siepi e filari di alberi utili ad un miglior inserimento nel contesto delle trasformazioni edilizie. Le recinzioni dovranno rispettare i caratteri tradizionali del territorio rurale; tale disposizione dovrà essere articolata nel R.E.;

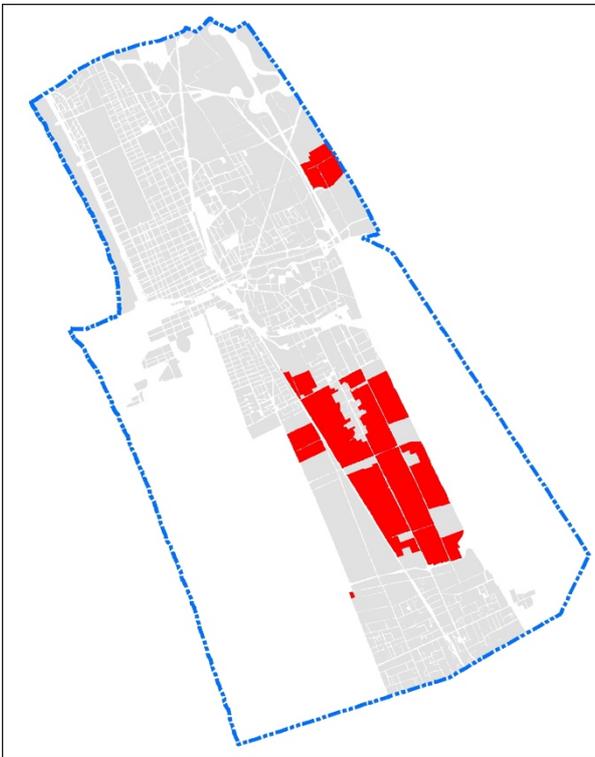
T.R.11 – Campagna abitata

Obiettivi specifici del PIT-PPR:

- *Bloccare la crescita del modello della campagna urbanizzata e riqualificare gli insediamenti discontinui verso una rete di piccoli centri urbani.*
- *Arrestare il processo di dispersione insediativa, bloccando il consumo di suolo agricolo;*
- *Promuovere progetti di polarizzazione urbana (spazi pubblici servizi) nei nuclei più densi e progetti di delocalizzazione degli edifici singoli sparsi nel tessuto rurale a carattere produttivo o residenziale, verso aree specialiste e urbane (i capannoni delocalizzati nelle APEA; abitazioni in nuclei urbani da densificare)*
- *Realizzare spazi pubblici e inserire servizi per la residenza nel rispetto dei caratteri compositivi e tecnologici della ruralità.*
- *Utilizzare nei processi di trasformazione, recupero e riqualificazione edilizia forme e materiali ecocompatibili con l'ambiente.*
- *Provvedere alla conservazione, recupero e restauro dell'edilizia rurale monumentale e diffusa e recuperare la continuità, anche visiva e percettiva, dei tracciati storici extra-urbani.*

Disciplina del R.U.

Art. 55 comma 3. N.T.A. del R.U.:



T.R.11 - Campagna urbanizzata: *Tessuto prevalentemente rado di edificato sparso e discontinuo costituito da residenze singole o piccoli insediamenti residenziali, produttivi-commerciali, direzionali e ad uso specialistico (discariche, depositi materiali, aree ricreative-sportive) diffusi nel territorio rurale, in prossimità di assi stradali o percorsi preesistenti.*

Gli interventi edilizi ed urbanistici che interessano l'aspetto esteriore degli edifici o le aree di pertinenza degli edifici stessi nelle aree ricomprese nel morfotipo TR11 devono rispettare le seguenti disposizioni:

- a) è vietata la deruralizzazione degli edifici rurali storici: gli edifici classificati con il numero 1s, 1 o 2 aventi destinazione rurale dovranno mantenere intatto l'assetto fondiario con il fondo agricolo di pertinenza;*
- b) non è ammessa la nuova artificializzazione di suolo permeabile se non connessa ad interventi di addizione volumetrica o sostituzione edilizia o ad interventi connessi all'attività agricola;*
- c) negli interventi edilizi che interessano l'aspetto esteriore degli immobili dovranno essere impiegati materiali e tipologie edilizie già presenti nel medesimo tessuto e riconducibile ai repertori della tradizione rurale; tale disposizione dovrà essere articolata nel R.E.;*

d) le aree di pertinenza degli edifici interessati da interventi edilizi dovranno essere organizzate in modo da ridurre la frammentazione dei corpi di fabbrica addossando eventuali nuovi corpi di fabbrica agli edifici esistenti evitando così di occupare intensamente eventuali spazi aperti sistemati a verde o comunque permeabili. Sui confini a contatto con aree agricole o libere da edificazione collocare siepi e filari di alberi utili ad un miglior inserimento nel contesto delle trasformazioni edilizie. Le recinzioni dovranno rispettare i caratteri tradizionali del territorio rurale; tale disposizione dovrà essere articolata nel R.E.

T.R.12. - Piccoli agglomerati isolati extraurbani

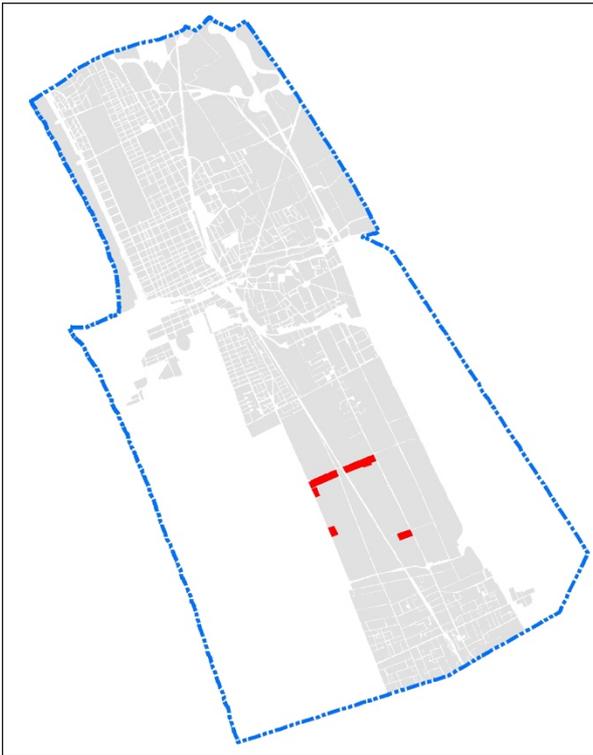
Obiettivi specifici del PIT-PPR:

- *Bloccare questa forma di urbanizzazione nel tessuto rurale e riqualificare con dotazione di servizi i nuclei di urbanizzazione esistenti.*
- *Arrestare il processo di dispersione insediativa con blocco del consumo di suolo agricolo.*

- *Dotare di spazi pubblici e servizi gli agglomerati residenziali esistenti nel rispetto dei caratteri paesaggistici e produttivi della ruralità.*
- *Sviluppare progetti di riqualificazione dei “marginii urbani”, integrati tra attività urbane e rurali, che sia da un lato elemento riqualificante per la forma e le funzioni (attrezzature) urbane e dall’altro elemento di mediazione nel passaggio tra città e campagna.*

Disciplina del R.U.

Art. 55 comma 4. N.T.A. del R.U.:



T.R.12 -Piccoli agglomerati isolati extraurbani: *Tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità, che si struttura sul territorio seguendo logiche funzionali in totale assenza di relazioni con il contesto rurale. Formazione solo in parte pianificata con crescita incrementale per singoli lotti.*

Gli interventi edilizi ed urbanistici che interessano l’aspetto esteriore degli edifici o le aree di pertinenza degli edifici stessi nelle aree ricomprese nel morfotipo TR12 devono rispettare le seguenti disposizioni:

non è ammessa la nuova artificializzazione di suolo permeabile se non connessa ad interventi di addizione volumetrica o sostituzione edilizia o ad interventi connessi all’attività agricola;

negli interventi edilizi che interessano l’aspetto esteriore degli immobili dovranno essere impiegati materiali e tipologie edilizie già presenti nei tessuti TR10 e TR11 e riconducibile ai repertori della tradizione rurale;

le aree di pertinenza degli edifici interessati da interventi edilizi dovranno essere organizzate in modo da ridurre la frammentazione dei corpi di fabbrica addossando eventuali nuovi corpi di fabbrica agli edifici esistenti evitando così di occupare intensamente eventuali spazi aperti sistemati a verde o comunque permeabili. Sui confini a contatto con aree agricole o libere da edificazione collocare siepi e filari di alberi

utili ad un miglior inserimento nel contesto delle trasformazioni edilizie. Le recinzioni dovranno rispettare i caratteri tradizionali del territorio rurale; tale disposizione dovrà essere articolata nel R.E..

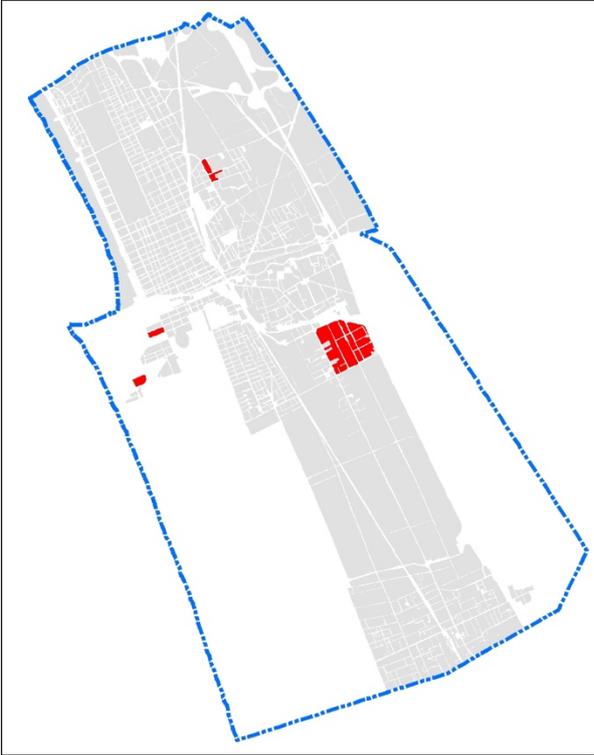
T.P.S.1 -Tessuto a proliferazione produttiva lineare

Obiettivi specifici del PIT-PPR:

- *Riqualificare le strade-mercato e gli insediamenti produttivi lineari ricostruendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto produttivo e il territorio aperto e tra il tessuto produttivo e la città Impedire nelle previsioni urbanistiche ulteriori processi di edificazione lungo le strade e fiumi.*
- *Progettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di qualificazione paesistica Riutilizzare i capannoni dismessi per la riqualificazione urbanistica, ambientale e architettonica.*
- *Provvedere alla messa in sicurezza della viabilità.*
- *Attrezzare ecologicamente le aree produttivo-commerciali-direzionali (APEA).*
- *Trasformare le aree produttive in occasioni per sperimentare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico, minieolico, biomasse, minidraulico, rifiuti di lavorazioni, ecc.).*

Disciplina del R.U.

Art. 56 comma 1. N.T.A. del R.U.:



T.P.S.1 -Tessuto a proliferazione produttiva lineare: Tessuto prevalentemente produttivo e/o commerciale con lotti di capannoni di grandi e medie dimensioni disposti lungo un'arteria stradale di scorrimento, in pianura, fondovalle e/o su riviera fluviale, su un solo lato dell'arteria o su entrambi, spesso d'ingresso ai centri abitati, caratterizzati da una crescita incrementale per singoli lotti. In questo tessuto si riscontra la presenza delle seguenti tipologie urbane definite dal PS all'Art. 75:

- aree produttive recenti da confermare o attrezzare.

Gli interventi edilizi ed urbanistici che interessano l'aspetto esteriore degli edifici o le aree di pertinenza degli edifici stessi nelle aree ricomprese nel morfotipo TPS1 devono rispettare le seguenti disposizioni:

a) considerata l'unitarietà compositiva degli edifici ricompresi nel tessuto, gli interventi di addizione volumetrica di qualsiasi tipo, di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e/o di sostituzione edilizia dovranno interessare l'intero edificio, anche se costituito da più unità immobiliari, al fine di garantire un intervento unitario;

b) gli interventi di addizione volumetrica di qualsiasi tipo, di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e/o di sostituzione edilizia dovranno avvenire mantenendo la tipologia edilizia esistente, valorizzando le opportunità tecnologiche connesse al

risparmio energetico e alla produzione di energie rinnovabili;

- c) i progetti afferenti gli edifici pubblici potranno eccepire rispetto alle discipline di cui alle lettere precedenti ma dovranno comunque garantire la coerenza con l'assetto morfologico di impianto, il mantenimento dei caratteri tipologici e di valore storico ed identitario degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con il contesto;
- d) negli interventi ove si incrementa la superficie coperta si dovranno rispettare i seguenti parametri e prescrizioni:
- superficie permeabile minima pari a 30%
 - rapporto di copertura massima 50%
 - distanze da strade e dai confini pari o superiore all'altezza massima dell'edificio più alto e nel rispetto del DM 1444/68 fatte salve eventuali deroghe espressamente previste nel presente R.U.;
- e) le aree di pertinenza degli edifici interessati da interventi edilizi dovranno essere organizzate in modo da ridurre la frammentazione dei corpi di fabbrica addossando eventuali nuovi corpi di fabbrica agli edifici esistenti evitando così di occupare intensamente eventuali spazi aperti sistemati a verde o comunque permeabili; le recinzioni dovranno rispettare i caratteri tipici dell'attuale tessuto; tale disposizione dovrà essere articolata nel RE;
- f) le aree di pertinenza degli immobili produttivi o commerciali dovranno essere dotate di alberature disposte lungo i confini a contatto con la viabilità.
- g) le aree ricomprese in questo tessuto potranno costituire APEA al fine di consolidare la propria dimensione produttiva parallelamente ad un incremento della sostenibilità ambientale delle attività.

T.P.S.2 -Tessuto a piattaforme produttive – commerciali – direzionali

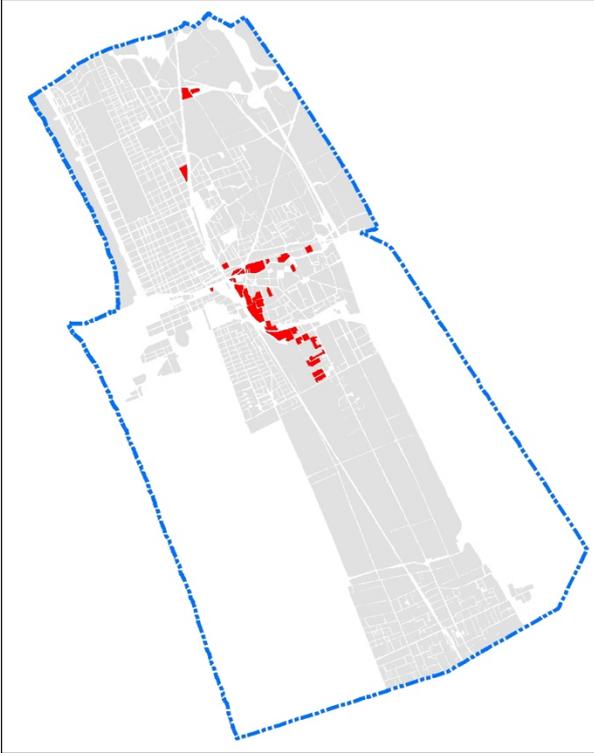
Obiettivi specifici del PIT-PPR:

- Riquilibrare le piattaforme produttive ricostruendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto produttivo, il territorio aperto e la città.
- Prevedere piani e interventi di inserimento paesaggistico (ridisegno dei margini, schermature, barriere antirumore, ecc.) e progettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di mitigazione paesistica.
- Attrezzare ecologicamente le aree produttivo- commerciali-direzionali (APEA) e riquilibrare lo spazio aperto interno al tessuto produttivo.
- Rilocalizzare nelle APEA i capannoni sparsi nel tessuto rurale (TR11) e confliggenti con i parchi agricoli e fluviali.

- *Trasformare le aree produttive in occasioni per sperimentare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico, minieolico, biomasse, minidraulico, rifiuti di lavorazioni, ecc.).*

Disciplina del R.U.

Art. 56 comma 2. N.T.A. del R.U.:



T.P.S.2 -Tessuto a piattaforme produttive – commerciali – direzionali: Piattaforme formate da tessuto produttivo, commerciale e direzionale discontinuo ad alta densità, con maglia strutturata secondo un reticolo geometrico di strade di accesso ai singoli lotti. In prevalenza interventi prevalentemente pianificati e giustapposti al contesto territoriale di riferimento. In questo tessuto si riscontra la presenza delle seguenti tipologie urbane definite dal PS all'Art. 75:

- aree produttive consolidate;
- aree produttive consolidate che risultino non più adeguabili;
- aree produttive recenti da confermare o attrezzare.

Gli interventi edilizi ed urbanistici che interessano l'aspetto esteriore degli edifici o le aree di pertinenza degli edifici stessi nelle aree ricomprese nel morfotipo TPS2 devono rispettare le seguenti disposizioni:

- a) gli interventi di addizione volumetrica di qualsiasi tipo, di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e/o di sostituzione edilizia dovranno avvenire mantenendo la tipologia edilizia esistente, valorizzando le opportunità tecnologiche connesse al risparmio energetico e alla produzione di energie rinnovabili;
- b) I progetti afferenti gli edifici pubblici potranno eccepire rispetto alle discipline di cui alle lettere precedenti ma dovranno comunque garantire la coerenza con l'assetto

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

- c) negli interventi ove si incrementa la superficie coperta si dovranno rispettare i seguenti parametri e prescrizioni:
superficie permeabile minima pari a 30%
rapporto di copertura massima 50%
distanze da strade e dai confini pari o superiore all'altezza massima dell'edificio più alto e nel rispetto del DM 1444/68 fatte salve eventuali deroghe espressamente previste nel presente RU.
- d) le aree di pertinenza degli edifici interessati da interventi edilizi dovranno essere organizzate in modo da ridurre la frammentazione dei corpi di fabbrica addossando eventuali nuovi corpi di fabbrica agli edifici esistenti evitando così di occupare intensamente eventuali spazi aperti sistemati a verde o comunque permeabili; le recinzioni dovranno rispettare i caratteri tipici dell'attuale tessuto; tale disposizione dovrà essere articolata nel RE;
- e) le aree di pertinenza degli immobili produttivi o commerciali dovranno essere dotate di alberature disposte lungo i confini a contatto con la viabilità.

T.P.S.3– Insule specializzate

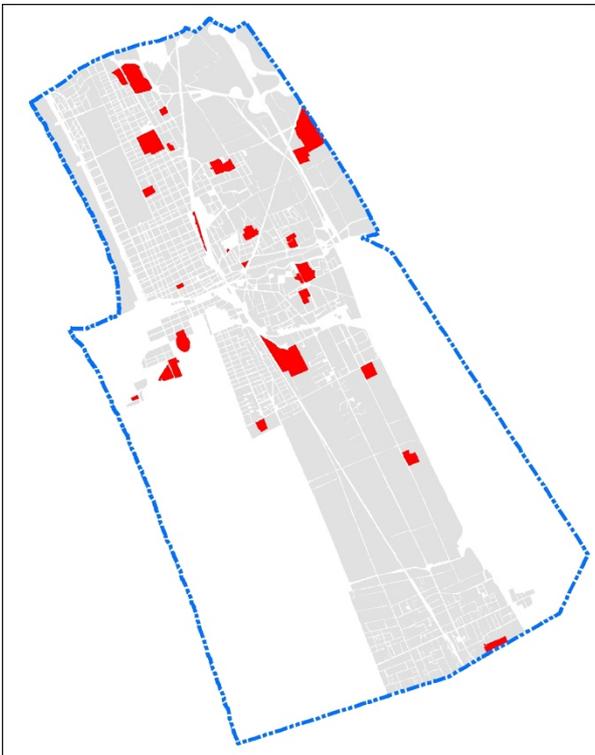
Obiettivi specifici del PIT-PPR:

- *Integrare i tessuti nei contesti urbani e rurali/naturali con interventi di inserimento e mitigazione paesaggistica;*
- *Per le strutture esistenti:*
 - *Creare relazioni con il contesto urbano di riferimento (Riqualificare gli accessi alla città);*

- progettare il margine con il territorio aperto prevedendo varchi e visuali (ridisegno dei margini, schermature, barriere visive e antirumore, ecc.);
 - mascherare con vegetazione idonea i margini e curare paesaggisticamente il rapporto visivo con il contesto;
 - incrementare la superficie a verde disimpermeabilizzando il suolo soprattutto in corrispondenza delle aree parcheggio e degli altri spazi aperti;
 - sfruttare le superfici pavimentate e le coperture di edifici, tettoie, ecc., per la produzione di energie alternative.
- Per le future strutture:
- inserire nelle VAS indicatori di valutazione paesaggistica;
 - tenere conto delle dinamiche funzionali delle diverse strutture specialistiche nel dimensionamento e localizzazione degli interventi.

Disciplina del R.U.

Art. 56 comma 2. N.T.A. del R.U.:



T.P.S.3– Insule specializzate: Aree specializzate per grandi attrezzature, destinate all'insediamento di funzioni specialistiche e servizi di interesse locale e territoriale autonome e separate dal contesto urbano di riferimento.

Gli interventi edilizi ed urbanistici che interessano l'aspetto esteriore degli edifici o le aree di pertinenza degli edifici stessi nelle aree ricomprese nel morfotipo TPS3 devono rispettare le seguenti disposizioni:

a) le aree di pertinenza degli edifici interessati da interventi edilizi dovranno essere organizzate in modo da ridurre la frammentazione dei corpi di fabbrica addossando eventuali nuovi corpi di fabbrica agli edifici esistenti evitando così di occupare intensamente eventuali spazi aperti sistemati a verde o comunque permeabili; le recinzioni dovranno rispettare i caratteri tipici dell'attuale tessuto; tale disposizione dovrà essere articolata nel R.E.

b) le aree di pertinenza degli immobili dovranno essere dotate di alberature disposte lungo i confini a contatto con la viabilità.

T.P.S.4– Tessuto a piattaforme residenziali e turistico-ricettive

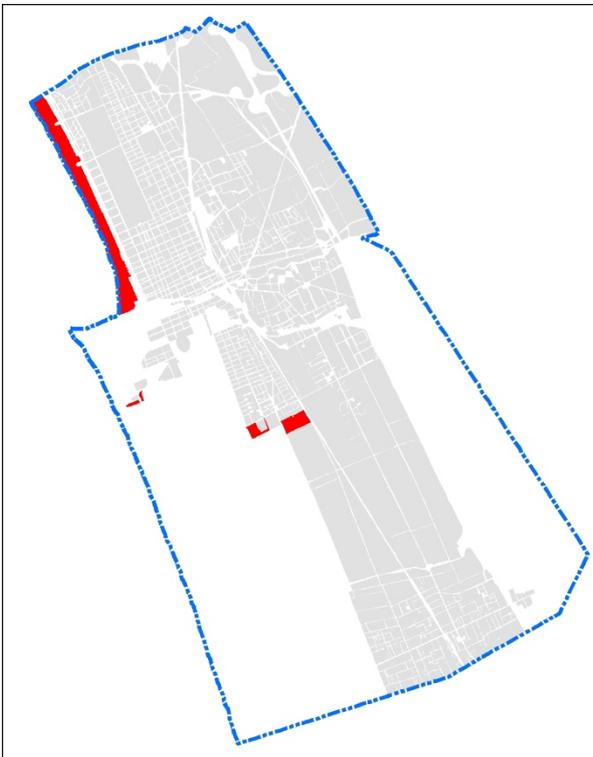
Obiettivi specifici del PIT-PPR:

- Costruire un progetto ambientale e paesistico delle aree costiere urbanizzate finalizzato alla mitigazione paesaggistica, nel rispetto delle interazioni terra-mare dell'ecosistema costiero e delle sue dinamiche evolutive;
- Per le strutture esistenti:
 - mitigare la pressione ambientale e frenare le trasformazioni nello spazio del recinto villaggio turistico;
 - progettare il margine con il territorio aperto prevedendo varchi e visuali (ridisegno dei margini, mascherature, barriere antirumore, ecc.);

- *mascherare con vegetazione idonea i margini e curare paesaggisticamente il rapporto visivo con il contesto;*
- *incrementare la superficie a verde disimpermeabilizzando il suolo soprattutto in corrispondenza delle aree parcheggio e degli altri spazi aperti.*
- *Per le future strutture turistico-ricettive:*
 - *superare la tipologia decontestualizzata delle insule specialistiche;*
 - *evitare di localizzare insediamenti turistici all'interno di aree naturali di pregio quali; pinete, boschi e litorali, salvo il recupero di strutture storiche;*
 - *favorire modelli di recupero di centri nuclei e piccole città storiche attraverso forme di "albergo diffuso", accompagnando tale progetto con infrastrutture a rete che consentano la fruizione dei luoghi di interesse turistico.*

Disciplina del R.U.

Art. 56 comma 2. N.T.A. del R.U.:



T.P.S.4 –Tessuto a piattaforme residenziali e turistico-ricettive: *Enclaves ad uso turistico/ricettivo o residenziale, caratterizzati dalla ripetizione dello stesso tipo edilizio e da un disegno uniforme degli spazi aperti, esito di un progetto unitario.*

Gli interventi edilizi ed urbanistici che interessano l'aspetto esteriore degli edifici o le aree di pertinenza degli edifici stessi nelle aree ricomprese nel morfotipo TPS4 devono rispettare le seguenti disposizioni:

- a) *le aree di pertinenza degli immobili interessati da interventi edilizi dovranno essere organizzate in modo da ridurre la frammentazione dei corpi di fabbrica addossando eventuali nuovi corpi di fabbrica agli edifici esistenti evitando così di occupare intensamente eventuali spazi aperti sistemati a verde o comunque permeabili. le recinzioni dovranno rispettare i caratteri tipici dell'attuale tessuto; tale disposizione dovrà essere articolata nel R.E.;*
- b) *le aree di pertinenza degli immobili dovranno essere dotate di alberature disposte lungo i confini a contatto con la viabilità;*
- c) *negli interventi sulle aree pertinenziali incrementare la superficie a verde disimpermeabilizzando il suolo soprattutto in corrispondenza delle aree parcheggio e degli altri spazi aperti.*

2.4 Invariante IV - I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali

2.4.1 Obiettivi generali

Disciplina del PIT-PPR

La disciplina del PIT-PPR definisce all'Art. 11 gli obiettivi generali dell'invariante strutturale "I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali"; in particolare al comma 2. Sono definiti una serie di obiettivi connessi all'obiettivo generale della salvaguardia e valorizzazione del carattere multifunzionale dei paesaggi rurali regionali, che comprendono elevate valenze estetico-percettive, rappresentano importanti testimonianze storico-culturali, svolgono insostituibili funzioni di connettività ecologica e di presidio dei suoli agroforestali, sono luogo di produzioni agro-alimentari

di qualità e di eccellenza, costituiscono una rete di spazi aperti potenzialmente fruibile dalla collettività, oltre a rappresentare per il futuro una forte potenzialità di sviluppo economico.

Tale obiettivo viene perseguito mediante:

a) il mantenimento della relazione che lega paesaggio agrario e sistema insediativo (leggibile alla scala urbana, a quella dell'insediamento accentrato di origine rurale, delle ville-fattoria, dell'edilizia specialistica storica, dell'edilizia rurale sparsa) attraverso la preservazione dell'integrità morfologica dei suoi elementi costitutivi, il mantenimento dell'intorno coltivato, e il contenimento di ulteriori consumi di suolo rurale;

b) il mantenimento della continuità della rete di infrastrutturazione rurale (data dal sistema della viabilità minore, della vegetazione di corredo e delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante e di piano) per le funzioni di organizzazione paesistica e morfologica, di connettività antropica ed ecologica, e di presidio idrogeologico che essa svolge anche nel garantire i necessari ammodernamenti funzionali allo sviluppo agricolo;

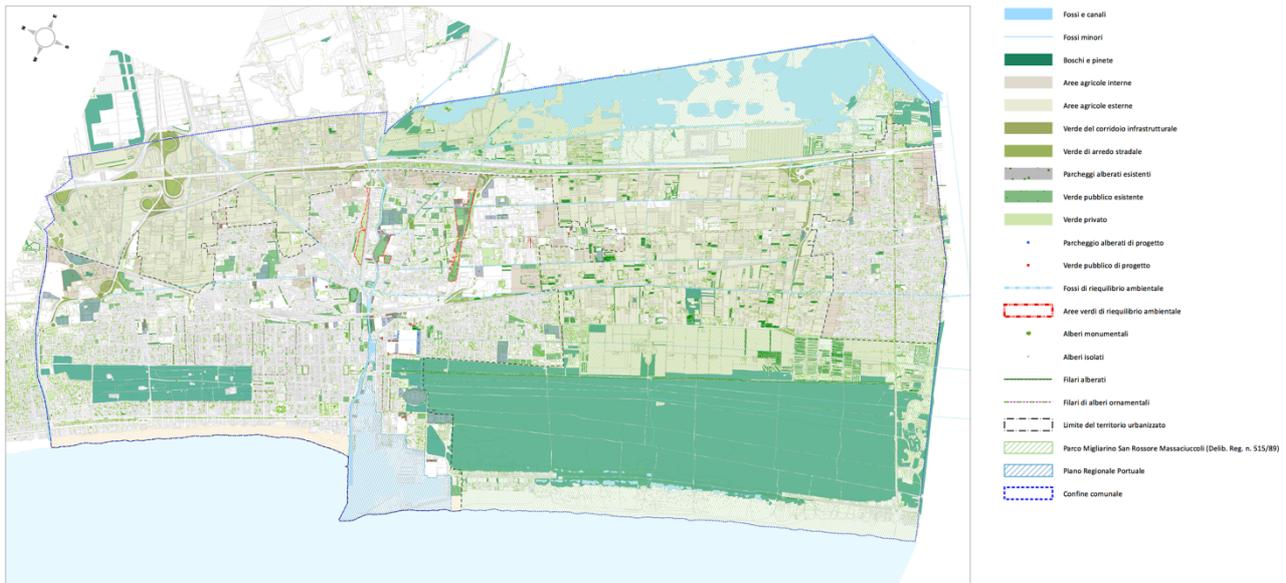
c) prevedendo, per le colture specializzate di grandi estensioni con ridisegno integrale della maglia agraria, una rete di infrastrutturazione rurale articolata, valutando, ove possibile, modalità d'impianto che assecondino la morfologia del suolo e l'interruzione delle pendenze più lunghe anche al fine di contenere i fenomeni erosivi;

d) la preservazione nelle trasformazioni dei caratteri strutturanti i paesaggi rurali storici regionali, attraverso: la tutela della scansione del sistema insediativo propria di ogni contesto (discendente da modalità di antropizzazione storicamente differenziate); la salvaguardia delle sue eccellenze storico-architettoniche e dei loro intorni.

Disciplina del Regolamento Urbanistico

Il Regolamento Urbanistico persegue i suddetti obiettivi coerentemente a quanto stabilito negli articoli 8 e seguenti dal Piano Strutturale articolando nella propria disciplina di dettaglio norme orientate alla salvaguardia delle risorse con particolare riferimento al territorio rurale; in particolare:

- *nelle N.T.A. del R.U.:*
 - *Art. 7 Disciplina per la tutela e valorizzazione della RETE DELL'ACQUA*
 - *Art. 9 Disciplina per la tutela e valorizzazione delle AREE VERDI E BOSCADE*
 - *Art. 79 Struttura del verde e degli spazi aperti*
 - *Art. 80 Le aree agricole di margine*
 - *Art. 81 Criteri di qualità morfologica del margine delle aree insediate*
 - *Art. 83 Salvaguardia del verde e delle alberature*
 - *Art. 84 – Norme generali e individuazione del territorio rurale*
 - *Art. 85 - Definizioni e caratteri delle aree agricole*
 - *Art. 86 – Disciplina generale delle aree agricole*
 - *Art. 87 – Disciplina delle trasformazioni da parte dell'imprenditore agricolo*
 - *Art. 88 – Manufatti amatoriali*
 - *Art. 89 – interventi ammessi per i soggetti diversi dall'imprenditore agricolo*
 - *Art. 90 – Disciplina delle destinazioni d'uso nel territorio rurale*
- *Nella tavola c4) "Struttura del verde e degli spazi aperti" il R.U. riconosce gli elementi strutturali della rete del verde e degli spazi aperti a cui sono collegati indirizzi di tutela nelle N.T.A.*



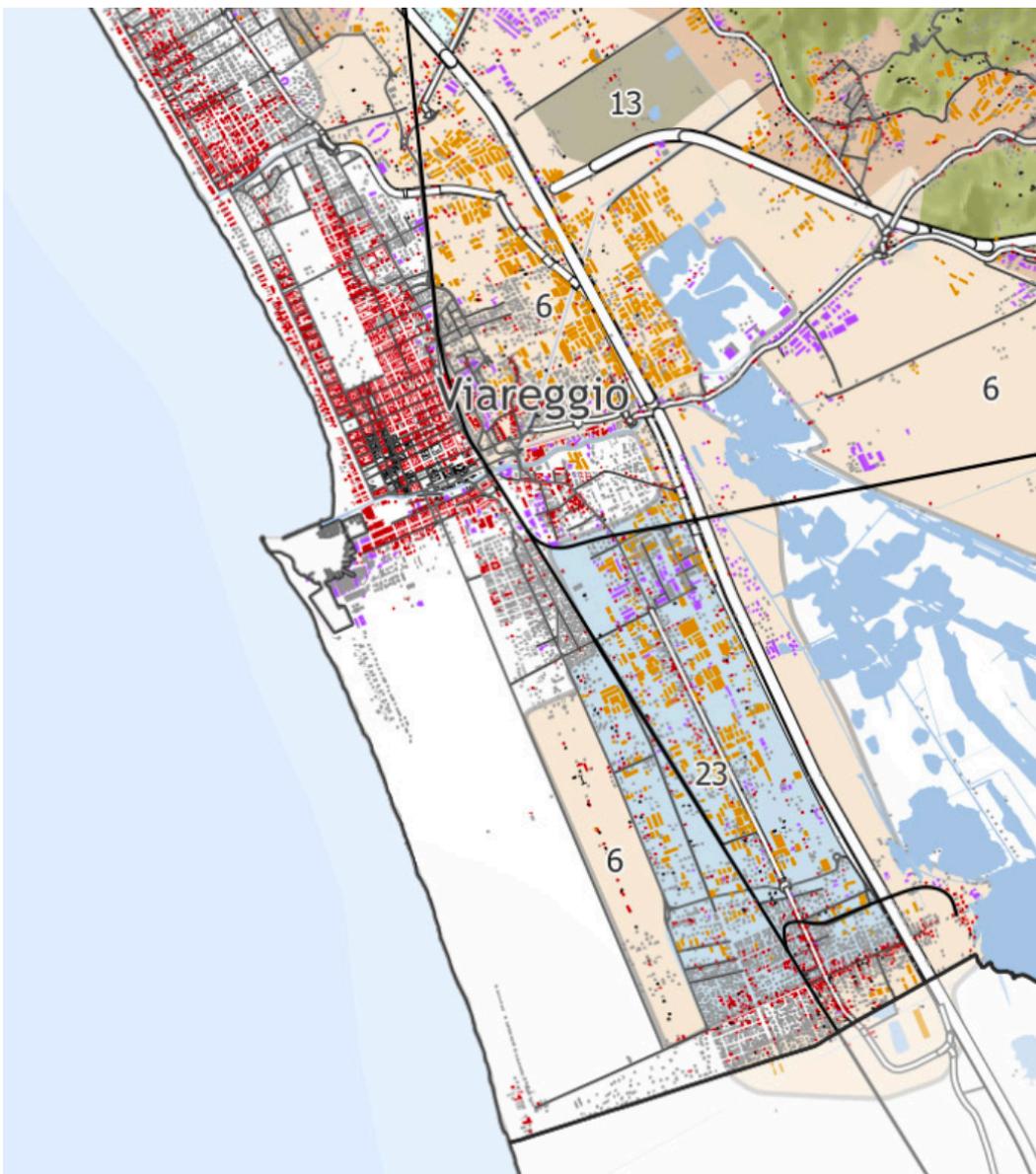
RIDUZIONE DELLA TAVOLA C4) “STRUTTURA DEL VERDE E DEGLI SPAZI APERTI” DEL R.U.

2.4.2 Indicazioni per le azioni dei morfotipi

Per il territorio di Viareggio il PIT-PPR riconosce quale morfotipi della Invariante IV:

- 6. MORFOTIPO DEI SEMINATIVI SEMPLIFICATI DI PIANURA O DI FONDOVALLE:
 - *Principale indicazione per questo morfotipo è conciliare il mantenimento o la ricostituzione di tessuti colturali, strutturati sul piano morfologico e percettivo e ben equipaggiati dal punto di vista ecologico con un’agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio. Tale obiettivo può essere conseguito mediante:*
 - *la conservazione degli elementi e delle parti dell’infrastruttura rurale storica ancora presenti (siepi, filari arborei e arbustivi, alberi isolati e altri elementi di corredo della maglia agraria; viabilità podereale e interpodereale; sistemazioni idraulico- agrarie di piano);*
 - *la realizzazione di appezzamenti morfologicamente coerenti con il contesto paesaggistico (in termini di forma, dimensione, orientamento) ed efficienti sul piano della funzionalità idraulica dei coltivi e della rete scolante;*
 - *il miglioramento del livello di infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica della maglia dei coltivi attraverso l’introduzione di siepi, lari di alberi, a corredo dei con ni dei campi, della viabilità podereale, delle sistemazioni idraulico-agrarie di piano;*
 - *la ricostituzione di fasce o aree di rinaturalizzazione lungo i corsi d’acqua (per es. di vegetazione riparia) con funzioni di strutturazione morfologico-percettiva del paesaggio agrario e di miglioramento del livello di connettività ecologica;*
 - *In ambito periurbano e, in generale, nei contesti dove sono più accentuati i processi di consumo di suolo agricolo si raccomanda di:*
 - *contrastare i fenomeni di dispersione insediativa, urbanizzazione a macchia d’olio e nastriformi, la tendenza alla saldatura lineare dei centri abitati e all’erosione del territorio rurale avviando politiche di pianificazione orientate al riordino degli insediamenti e delle aree di pertinenza, della viabilità e degli annessi;*

- *preservare gli spazi agricoli residui presenti come varchi ineditati nelle parti di territorio a maggiore pressione insediativa valorizzandone e potenziandone la multifunzionalità nell’ottica di una riqualificazione complessiva del paesaggio periurbano e delle aree agricole intercluse;*
- *evitare la frammentazione delle superfici agricole a opera di infrastrutture o di altri interventi di urbanizzazione (grandi insediamenti a carattere produttivo-artigianale e commerciale) che ne possono compromettere la funzionalità e indurre effetti di marginalizzazione e abbandono colturale;*
- *rafforzare le relazioni di scambio e di reciprocità tra ambiente urbano e rurale valorizzando l’attività agricola come servizio/funzione fondamentale per la città e potenziando il legame tra mercato urbano e produzione agricola della cintura periurbana;*
- *operare per la limitazione o il rallentamento dei fenomeni di destrutturazione aziendale, incentivando la riorganizzazione delle imprese verso produzioni ad alto valore aggiunto e/o produzioni legate a specifiche caratteristiche o domande del territorio favorendo circuiti commerciali brevi.*

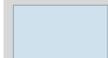


06. morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle



Il morfotipo è caratterizzato da una maglia agraria di dimensione medio-ampia o ampia esito di operazioni di ristrutturazione agricola. Rispetto alla maglia tradizionale, presenta caratteri di semplificazione sia ecologica che paesaggistica. Il livello di infrastrutturazione ecologica è generalmente basso. È spesso associato a insediamenti di recente realizzazione, localizzati in maniera incongrua rispetto alle regole storiche del paesaggio.

23. Morfotipo delle aree agricole intercluse



Il morfotipo descrive dei paesaggi nei quali il carattere distintivo è l'intreccio tra spazi costruiti e spazi aperti, coltivati e non. Si tratta di aree non edificate e non impermeabilizzate interamente delimitate dal tessuto urbanizzato. Le colture prevalenti sono seminativi e prati stabili a maglia semplificata derivanti da processi di modificazione che hanno comportato cancellazione della rete scolante e alterazione della struttura territoriale storica. A essi si associano appezzamenti di maglia più minuta, relitti dell'organizzazione paesistica storica.

ESTRATTO DELLA CARTA DEI MORFOTIPI DEI CARATTERI MORFOTIPOLOGICI DEI PAESAGGI RURALI DELLA IV INVARIANTE

- 23. MORFOTIPO DELLE AREE AGRICOLE INTERCLUSE :
 - o *Obiettivo prioritario per questo morfotipo è la tutela degli spazi aperti sia agricoli che naturali per la loro multifunzionalità all'interno di contesti densamente urbanizzati. Obiettivi specifici sono:*
 - *la limitazione e il contrasto di fenomeni di dispersione insediativa, saldatura lineare dei centri abitati ed erosione del territorio aperto da parte dell'urbanizzazione;*
 - *il consolidamento dei margini dell'edificato soprattutto in corrispondenza delle espansioni recenti anche mediante la realizzazione di orti urbani o di aree a verde pubblico che contribuiscano alla ricomposizione morfologica dei tessuti;*
 - *la promozione e la valorizzazione dell'uso agricolo degli spazi aperti;*
 - *la messa a sistema degli spazi aperti attraverso la predisposizione di elementi naturali finalizzati alla ricostituzione e al rafforzamento delle reti ecologiche e mediante la realizzazione di reti di mobilità dolce che li rendano fruibili come nuova forma di spazio pubblico;*
 - *la creazione e il rafforzamento di relazioni di scambio e di reciprocità tra ambiente urbano e rurale e in particolare tra produzione agricola della cintura periurbana e mercato urbano;*
 - *una corretta gestione degli spazi caratterizzati da una scarsa vocazione agricola per difficoltà di gestione o accessibilità, orientata anche verso forme di rinaturalizzazione.*

Disciplina del Regolamento Urbanistico

Cercando di sintetizzare per argomenti le indicazioni per le azioni del PIT-PPR si possono individuare i seguenti temi su cui il Regolamento Urbanistico dettaglia un serie di discipline in continuità con tali indicazioni per le azioni:

1) Riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo: Il Regolamento Urbanistico non prevede interventi che possono comportare consumo di suolo agricolo e definisce stringenti regole volte ad una riduzione dell'impermeabilizzazione del suolo: in particolare, a tal riguardo, si richiamano i seguenti articoli delle N.T.A.:

- *Art. 52 Norme generali relative alla disciplina paesaggistica del R.U.*
- *Art. 53 Norme generali relativi ai Morfotipi degli insediamenti*
- *Art. 77 Requisiti di qualità urbana, ambientale e di accessibilità*
- *Art. 78 Qualità degli insediamenti, regole e contenuti prescrittivi dei progetti di trasformazione*
- *Art. 79 Struttura del verde e degli spazi aperti*
- *Art. 82 Regole di qualificazione del suolo e del verde negli interventi privati e pubblici*

2) Tutela degli elementi strutturanti il paesaggio agricolo: Il Regolamento Urbanistico definisce stringenti regole volte al miglioramento delle condizioni dei corsi d'acqua, del patrimonio arboreo, e di tutela degli elementi tradizionali del territorio rurale come l'assetto poderle: in particolare, a tal riguardo, si richiamano i seguenti articoli delle N.T.A.:

- *Art. 7 Disciplina per la tutela e valorizzazione della RETE DELL'ACQUA*
- *Art. 9 Disciplina per la tutela e valorizzazione delle AREE VERDI E BOSCADE*
- *Art. 12 Aree protette*
- *Art. 65 Aree a Verde Urbano e a Verde Attrezzato (VU-VA)*
- *Art. 66 Aree a Verde Sportivo (VS)*
- *Art. 67 Pinete di Levante e di Ponente (FP)*

- *Art. 68 Aree private di tutela (VR-EF)*
- *Art. 74 Edilizia sostenibile*
- *Art. 77 Requisiti di qualità urbana, ambientale e di accessibilità*
- *Art. 78 Qualità degli insediamenti, regole e contenuti prescrittivi dei progetti di trasformazione*
- *Art. 80 Le aree agricole di margine*
- *Art. 81 Criteri di qualità morfologica del margine delle aree insediate*
- *Art. 82 Regole di qualificazione del suolo e del verde negli interventi privati e pubblici*
- *Art. 83 Salvaguardia del verde e delle alberature*

3) Conservazione dei caratteri rurali del territorio: Il Regolamento Urbanistico definisce stringenti regole al mantenimento e valorizzazione delle attività agricole vietando il cambio di destinazione agricola, limitando le attività diverse dalle funzioni agricole e agevolando gli interventi ammessi agli imprenditori agricoli; in particolare, a tal riguardo, si richiamano i seguenti articoli delle N.T.A.:

- *Art. 84 – Norme generali e individuazione del territorio rurale*
- *Art. 85 - Definizioni e caratteri delle aree agricole*
- *Art. 86 – Disciplina generale delle aree agricole*
- *Art. 87 – Disciplina delle trasformazioni da parte dell'imprenditore agricolo*
- *Art. 88 – Manufatti amatoriali*
- *Art. 89 – interventi ammessi per i soggetti diversi dall'imprenditore agricolo*
- *Art. 90 – Disciplina delle destinazioni d'uso nel territorio rurale*

3. Recepimento delle discipline della Scheda d’Ambito 2 Versilia e Costa Apuana

Il Regolamento assume il seguente obiettivo prioritario definito dalla Scheda Ambito 2 Versilia e Costa Apuana del PIT-PPR:

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

A tal proposito il Regolamento Urbanistico sviluppa una serie di scelte volte a:

- tutelare il patrimonio edilizio esistente avente valore storico-testimoniale e di valore architettonico;
- incentivare interventi volti alla riqualificazione del patrimonio edilizio privo di valore incongruo ed energivoro;
- garantire un’evoluzione organica dell’insediamento rispettando le regole generative dell’impianto originario e delle varie parti della città;
- articolare le discipline di tutela dell’ambito costiero garantendo un corretto rapporto tra insediamento e aree naturali;
- limitare interventi che possano comportare nuovo impegno di suolo;
- rispettare le caratteristiche tradizionali degli spazi aperti e del territorio rurale.

Dall’obiettivo generale soprarichiamato discendono le seguenti direttive correlate della Scheda d’Ambito paesaggistico attinenti alla porzione di territorio di Viareggio che il Regolamento Urbanistico articola come di seguito illustrato:

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;

Il Regolamento Urbanistico non prevede interventi che comportano consumo di suolo al di fuori del territorio urbanizzato e stabilisce regole orientate alla salvaguardia della funzione agricola del territorio aperto. Non sono ammessi cambi d’uso del patrimonio edilizio esistente agricolo, sono limitate all’interno di precise pertinenze gli interventi di gestione del patrimonio edilizio esistente e sono definite regole volte al corretto rapporto morfologico tra manufatti esistenti e territorio.

4.2 - conservare gli spazi agricoli ancora presenti all’interno del tessuto urbanizzato e ridefinire i confini dell’urbanizzazione diffusa attraverso la riqualificazione dei margini urbani anche mediante lo sviluppo della multifunzionalità delle aziende, la valorizzazione agro-ambientale, la riorganizzazione degli spazi pubblici e dei servizi di prossimità, prioritariamente in quelle aree caratterizzate dalla commistione di funzioni artigianali e residenziali;

Il Regolamento Urbanistico classifica anche all’interno del territorio urbanizzato le aree agricole da tutelare sia sotto il profilo morfologico sia in quanto aree in grado di fornire servizi ecosistemici all’insediamento nelle sue parti urbanizzate. Tramite la disciplina dei morfotipi il R.U. definisce regole utili alla qualificazione dei margini dell’insediamento escludendo interventi di nuova edificazione o di artificializzazione di aree di margine periurbane.

Il Regolamento, mediante una serie di interventi di trasformazione urbanistica (vedi altro capitolo della presente relazione), riqualifica aree dismesse o sottoutilizzate riattivando processi di rigenerazione di quartieri a lungo monofunzionali.

4.3 - tutelare e riqualificare gli spazi aperti presenti all’interno del tessuto urbano, anche al fine di evitare la saldatura tra le espansioni dei centri litoranei, assegnando ai varchi urbani funzioni ambientali, oltre che di visuali e di coni ottici privilegiati sia verso la costa sia verso le Apuane, con

particolare riferimento alle aree libere residuali che si concentrano tra Lido di Camaiore e Viareggio. Valorizzazione delle aree verdi residue interne all'urbano e del sistema delle acque come fattori decisivi per il miglioramento dell'ambiente urbano, il sostegno alla biodiversità e l'incremento della resilienza urbana a fronte dei rischi e pressioni connessi cambiamenti climatici (...).

Il Regolamento Urbanistico qualifica le zone ai margini dell'insediamento come inedificabili e attribuisce a questi luoghi di particolare valore paesaggistico il ruolo di cerniera tra l'insediamento densamente edificato e territorio aperto da cui si ammirano le emergenze ambientali e paesaggistiche tipiche della Versilia come le Alpi Apuane, le pinete costiere, il mare e i corsi d'acqua.

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;

Il Regolamento Urbanistico, in applicazione dei principi definiti dal Piano Strutturale, definisce la necessità di attivare la formazione di specifici piani attuativi che regolino dettagliatamente la gestione di due fondamentali aree di Viareggio: La Passeggiata e il Litorale. Il Regolamento Urbanistico stabilisce già direttive e indirizzi mutuati dal PIT-PPR il cui rispetto e articolazione spetterà ai futuri piani attuativi.

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

Il Regolamento Urbanistico, facendo tesoro degli studi svolti sul patrimonio edilizio esistente ha classificato puntualmente tutto il patrimonio edilizio attribuendo particolari tutele agli edifici di valore storico e agli elementi morfologici tipici che caratterizzano il contesto insediato tradizionale. In continuità con il Piano Strutturale è stato disciplinato con particolare rigore la fascia lungo il viale litoraneo dove non sono ammessi incrementi delle altezze degli edifici garantendo così la permanenza dei valori percettivi del paesaggio collinare e montano del contesto.

La passeggiata e il Litorale saranno oggetto di specifici piani attuativi di dettaglio che articoleranno gli indirizzi e le direttive dettati dal R.U. volti alla tutela e al rispetto delle caratteristiche morfologiche e funzionali tipiche di quei contesti.

4.8 - ridurre l'artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale migliorando la qualità delle acque e le prestazioni ecosistemiche complessive del sistema idrografico con particolare riferimento ai tratti fluviali di pianura costiera, dei torrenti Carrione, Frigido, Versilia e dei Fossi Fiumetto, Motrone e dell'Abate (con priorità per le aree classificate come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare");

Le aree interessate dalla presenza di corsi d'acqua e il reticolo idrografico, anche minore, trovano nel Regolamento Urbanistico regole di garanzia e tutela delle relazioni funzionali e spaziali con il contesto volte, in particolare, ad incrementare la naturalità e ad accrescere la qualità ambientale e paesaggistica che esprimono i corsi d'acqua. Il Regolamento Urbanistico prevede in particolare un progetto direttore orientato a creare un rinnovato rapporto tra la città e il Canale Burlamacca: attraverso la riqualificazione di spazi verdi pubblici e la nuova previsione di aree di trasformazione che, in prevalenza, riqualificano edifici esistenti dismessi la città acquisirà nuovi spazi pubblici lungo

il corso d'acqua favorendo la fruizione della collettività di spazi oggi abbandonati e sconosciuti; tale progetto ha anche l'ambizione di contribuire, in un disegno più ampio, a ricollegare l'insediamento costiero con il Lago di Massaciuccoli innestando sulla spina dello specchio d'acqua nuovi percorsi e nuove funzioni.

4.10 - nella piana tra Viareggio e Torre del Lago migliorare i livelli di compatibilità ambientale e paesaggistica dell'attività vivaistica, in coerenza con la LR 41/2012 "Disposizioni per il sostegno all'attività vivaistica e per la qualificazione e valorizzazione del sistema del verde urbano" e suo Regolamento di attuazione;

Il Regolamento Urbanistico mutua dalle normative regionali regole volte a favorire le attività agricole fissando però nuove per un corretto inserimento nel paesaggio delle attività e degli interventi edilizi.

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.

In tutto il Regolamento Urbanistico sono presenti regole che riconoscono nell'assetto tradizionale dell'insediamento di Viareggio gli elementi tipici a cui si devono ispirare le eventuali trasformazioni ammesse. Il Patrimonio edilizio esistente è soggetto a particolari norme definite dai morfotipi del R.U. che dettano specifiche discipline che garantiscono, anche negli interventi diretti, il rispetto dei caratteri architettonici tradizionali declinati isolato per isolato.

Le aree di trasformazione sono precisamente identificate dal R.U. sia in merito alla loro estensione sia relativamente all'assetto morfologico progettato: altezze massime, aree di concentrazione dell'edificato, allineamenti, funzioni pubbliche e spazi verdi garantiscono un corretto inserimento, anche formale, con il contesto in cui si inseriscono.

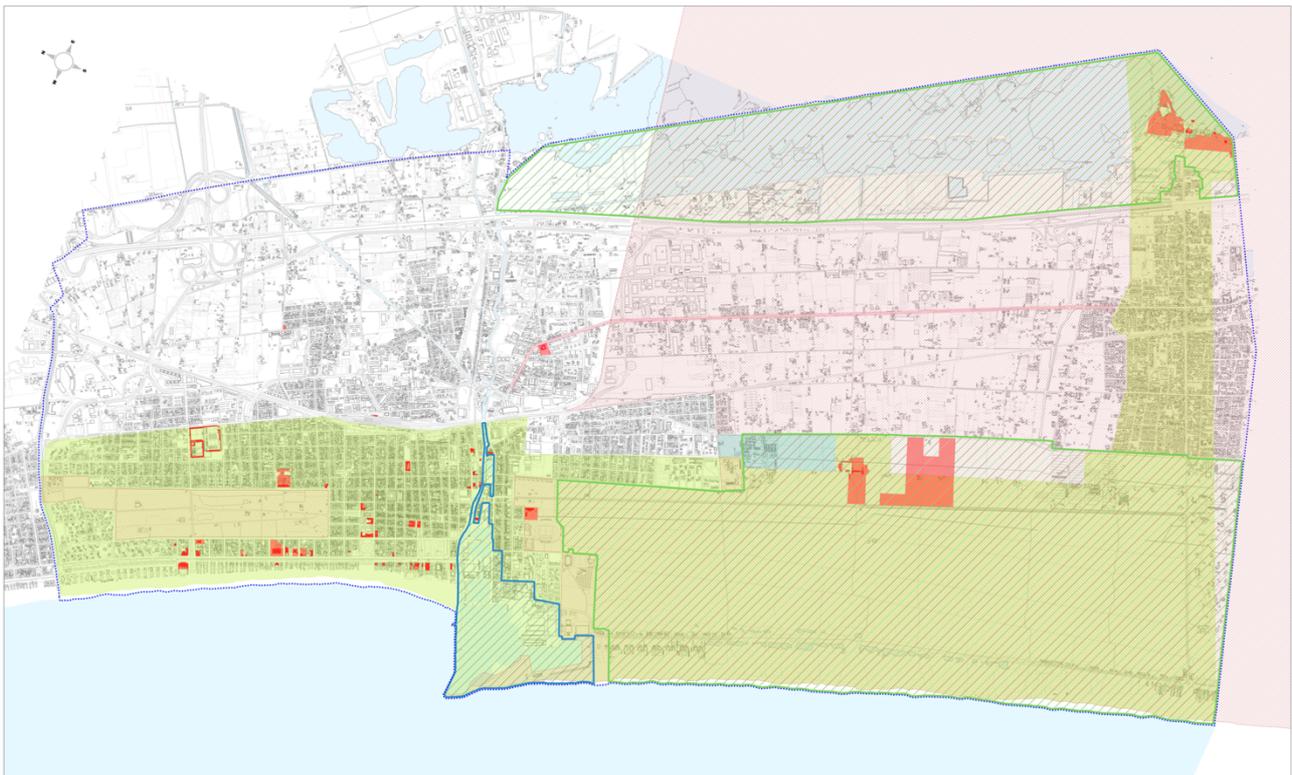
4. Recepimento delle discipline dei Beni Paesaggistici

Secondo quanto stabilito dal combinato disposto della L.R. 65/2014 e del PIT con Valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PIT-PPR) il nuovo Regolamento Urbanistico si conforma al PIT-PPR ribadendo l'obbligo del rispetto delle prescrizioni d'uso del Piano Paesaggistico Regionale oltre a perseguirne gli obiettivi e gli obiettivi di qualità ed articolandone le direttive.

In particolare, il Regolamento stabilisce la disciplina dei beni Paesaggistici all'Art. 13 e 14 delle NTA del R.U. ribadendo sempre l'obbligatorio rispetto della disciplina del PIT-PPR.

Il Regolamento Urbanistico individua, mediante le Tavole ricognitive b6 e b7, i beni paesaggistici ex artt. 136 e 142 del Codice del paesaggio D.lgs 42/2004 e attua la disciplina contenute nell'elaborato 8b allegato al PIT-PPR e le discipline delle schede di vincolo relativamente ai seguenti decreti ministeriali:

- D.M. 15/12/1959 G.U. 42 del 1960 riguardante la *Fascia costiera sita nel comune di Viareggio*;
- D.M. 15/12/1959 G.U. 126 del 1960 riguardante la *Zona della strada dell'Aurelia, sita nell'ambito del comune di Viareggio*;
- D.M. 10/02/1976 G.U. 110 del 1976 riguardante la *Zona fiancheggiante la via dei Lecci nel territorio del comune di Viareggio*;
- D.M. 17/10/1985 G.U. 185 del 1985 riguardante *La zona comprendente l'area intercomunale costiera, la pineta di ponente e frange, la tenuta già Giomi e l'area ex "Albergo Oceano"*.



ESTRATTO DELLA TAVOLA B6) CARTA RICOGNITIVA DEI VINCOLI EX ART. 136 DLGS 42/2004

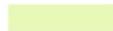
Legenda

BENI ARCHITETTONICI E BENI PAESAGGISTICI (ART. 136, D.LGS. 42/2004)

Fonte dati: REGIONE TOSCANA, Geoscopio PIT-PPR

-  Beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004

- Immobili ed aree di notevole interesse pubblico:

 -  - D.M. 15/12/1959 - G.U. 42/1960 - Fascia costiera
 -  - D.M. 15/12/1959 - G.U. 126/1960 - Zona della strada dell'Aurelia
 -  - D.M. 10/02/1976 - G.U. 110/1976 - Zona fiancheggiante la via dei Lecci
 -  - D.M. 17/10/1985 - G.U. 185/1985 - La zona comprendente l'area intercomunale costiera, la pineta di ponente e frange

- CONFINI AMMINISTRATIVI

 -  Parco Migliarino San Rossore Massaciuccoli (Delib. Reg. n. 515/89)
 -  Piano Regolatore Portuale
 -  Confine comunale

Per I beni vincolati in base all'art. 10 del D.lgs 42/2004 e oggetto di notifica valgono le prescrizioni del R.U. in relazione agli interventi di conservazione come disciplinati all'articolo 29 delle NTA. Gli interventi ammessi sui beni di cui al presente articolo sono sottoposti al parere preventivo della Soprintendenza competente ai sensi del D.lgs 42/2004.



ESTRATTO DELLA TAVOLA B7) DEL R.U. CARTA RICOGNITIVA DEI VINCOLI EX ART. 142 DLGS 42/2004

Legenda

BENI PAESAGGISTICI (ART. 142, D.LGS. 42/2004)
Fonte dati: REGIONE TOSCANA, Geoscopio PIT-PPR

Lettera a) - I territori costieri:

-  1. Litorale sabbioso Apuano Versiliese
-  2. Litorale sabbioso dell'Arno e del Serchio

 Lettera b) - I territori contermini ai laghi

 Lettera c) - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua

 Lettera f) - Parchi regionali (Fonte dati: PARCO MIGLIARINO SAN ROSSORE MASSACIUCCOLI (Delib. Reg. n. 515/89))

 Lettera g) - I territori coperti da foreste e da boschi

Lettera h) - Usi civici: (Fonte dati: PIANO STRUTTURALE del Comune di Viareggio)

-  - territorio della pineta di levante soggetto ad usi civici a favore dei cittadini del Comune
-  - territorio degli ex arenili soggetto all'uso di caccia, derivante da consuetudine
-  - parte di territorio che ha definitivamente perso l'uso agro silvo-pastorale
-  - parte di territorio occupata prevalentemente da insediamenti spontanei per attività commerciali

 Lettera i) - Le zone umide

 Formazioni boschive che caratterizzano figurativamente il territorio e le formazioni boschive planiziarie

CONFINI AMMINISTRATIVI

 Piano Regolatore Portuale

 Confine comunale

La tavola ricognitiva b7) individua i seguenti beni paesaggistici ex art. 142 comma 1:

- Lett. a) *I territori costieri* riconosciuti dal PIT-PPR nei sistemi costieri:
 - 1 – *Litorale Sabbioso Apuano Versiliese*
 - 2 – *Litorale Sabbioso dell'Arno e del Serchio*
 Per i quali si applicano le direttive e le prescrizioni di cui all'Allegato C dell'elaborato 8B del PIT-PPR;
- Lett. b) *I territori contermini ai laghi* riconosciuti dal PIT-PPR per i quali si applicano le discipline dell'elaborato 8B del PIT-PPR con particolare riferimento agli articoli 7.2 e 7.3 della Disciplina dei Beni paesaggistici del PIT-PPR;
- Lett. c) *I fiumi i torrenti i corsi d'acqua* riconosciuti dal PIT-PPR per i quali si applicano le discipline dell'elaborato 8B del PIT-PPR con particolare riferimento agli articoli 8.2 e 8.3 della Disciplina dei Beni paesaggistici del PIT-PPR;
- Lett. f) *I Parchi regionali* il cui perimetro è definito dal Parco Migliarino S. Rossore Massaciuccoli con Del. Reg. n. 515 del 1989 per il quale si applicano le discipline del Piano per il Parco vigente e i Piani di gestione vigenti nel rispetto dell'elaborato 8B del PIT-PPR con particolare riferimento agli articoli 11.2 e 11.3 della Disciplina dei Beni paesaggistici del PIT-PPR;
- Lett. g) *I territori coperti da foreste e da boschi* riconosciuti dal PIT-PPR per i quali si applicano le discipline dell'elaborato 8B del PIT-PPR con particolare riferimento agli articoli 12.2 e 12.3 della Disciplina dei Beni paesaggistici del PIT-PPR. In attuazione della Direttiva a di cui al succitato art. 12.2 il R.U. riconosce nella Tav. b7) le *formazioni boschive che caratterizzano figurativamente il territorio e le formazioni boschive planiziarie* all'interno

delle quali si applicano le prescrizioni di cui alla lett. b punto 1. Dell'Art. 12.3 dell'elaborato 8B del PIT-PPR;

- Lett. h) *Gli Usi civici* i cui perimetri sono definiti dal Piano Strutturale per i quali si applicano le discipline dell'elaborato 8B del PIT-PPR con particolare riferimento agli articoli 13.2 e 13.3 della Disciplina dei Beni paesaggistici del PIT-PPR;
- Lett. i) *Le zone umide* riconosciute dal PIT-PPR per i quali si applicano le discipline dell'elaborato 8B del PIT-PPR con particolare riferimento agli articoli 14.2 e 14.3 della Disciplina dei Beni paesaggistici del PIT-PPR;

5. Recepimento della disciplina del PIT-PPR nelle previsioni delle Aree di Trasformazione

Il Regolamento Urbanistico individua all'interno del territorio urbanizzato le aree di trasformazione sotto elencate, nelle quali sono consentite nuove urbanizzazioni ed edificazioni, ristrutturazioni urbanistiche del patrimonio esistente, risistemazioni delle dotazioni di spazi per servizi pubblici o ad uso collettivo. Le seguenti Aree di trasformazione sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici del R.U.:

- 1.01 – Cittadella del Carnevale
- 2.01 – Marco Polo
- 2.02 – Aurelia Nord
- 5.01 – Sottostazione elettrica
- 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
- 6.10 – Balipedio
- 6.11 – Mercato ittico
- 8.01 – Fosso Trogola
- 8.02 – Via Mannozi
- 8.03 – Porte Vinciane
- 8.04 – Forcone
- 8.05 – Vetraia
- 9_2.01 – Stazione Centrale- Via della Gronda
- 9.02 – Via Monte Matanna
- 9.03 – Via della Migliarina
- 9.04 – Fosso Fiumetto
- 9.05 – Ex Ponsi
- 9.06 – via Monte Corchia
- 10.01 – Vietta dei Comparini
- 11.01 – Via Aurelia Sud
- TDL.01 – Via Schicchi
- TDL.02 – Distributore TDL
- TDL.03 – Misericordia TDL
- TDL.04 – Ex Cinema TDL
- TDL.05 – Via di Vittorio

La disciplina riferita alle Aree di trasformazione è definita da apposite schede comprese nell'Allegato d1 delle NTA del RU. In ciascuna scheda sono indicati:

- Descrizione dell'area;
- Tipologia della trasformazione;
- Modalità e programma di attuazione;
- Obiettivi generali di progetto, parametri e tipi di intervento;
- Dimensionamento di progetto;
- Parametri urbanistico-edilizi da rispettare nell'attuazione del progetto;
- Elementi prescritti e condizioni di sostenibilità per gli interventi edilizi;
- Elementi indicativi e condizioni di qualità paesaggistica;

- Prescrizioni sugli spazi aperti per la resilienza urbana.

Al fine di rispettare puntualmente le direttive e le prescrizioni riguardanti tutti i vincoli paesaggistici si sono inserite in ciascuna scheda i precisi riferimenti ai contenuti del PIT-PPR così da renderli cogenti nell'attuazione delle previsioni delle schede norma.

Al fine di dimostrare l'avvenuto recepimento si riportano nelle pagine a seguire i principali contenuti delle schede norma comprensivi delle prescrizioni di carattere paesaggistico discendenti direttamente dal PIT-PPR:

Comune di Viareggio

Ufficio di Piano

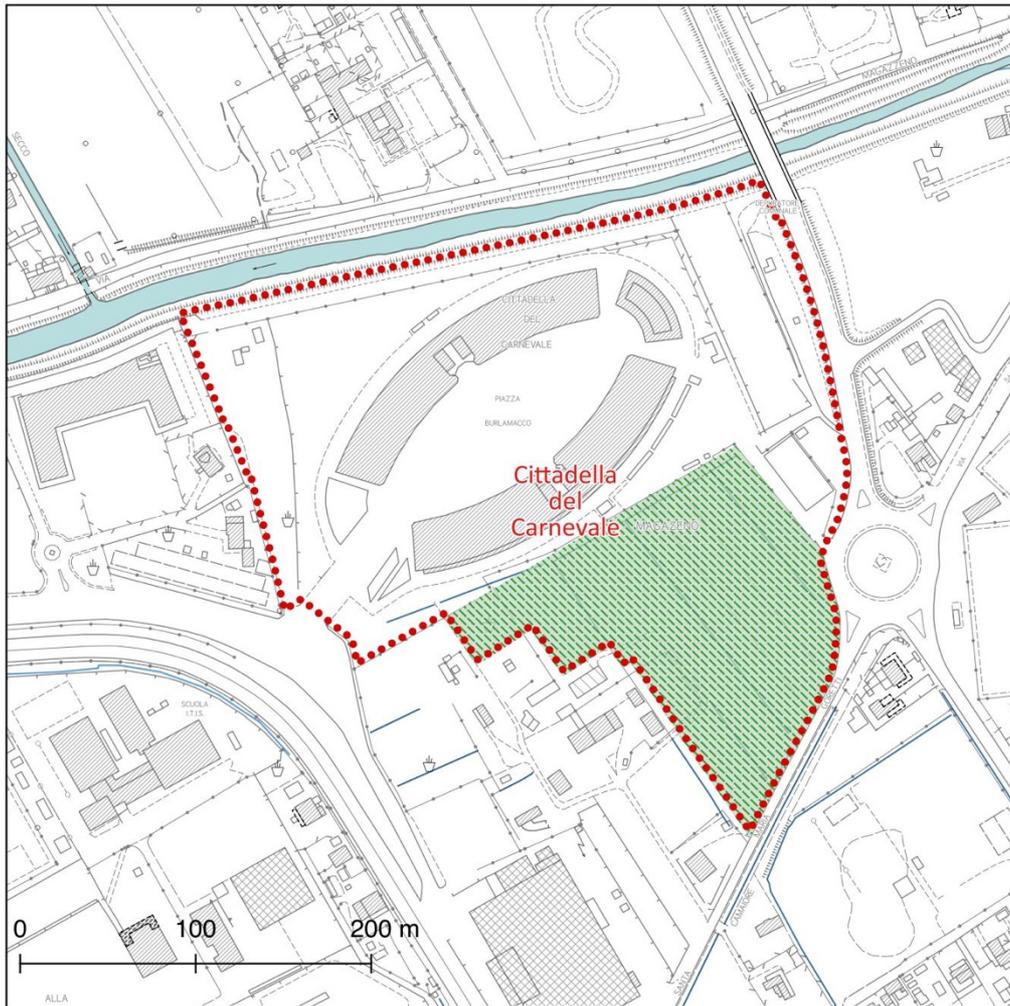
Regolamento Urbanistico

Scheda-norma per le aree di trasformazione

Scheda n.	1.01	Nome dell'area	Cittadella del Carnevale
------------------	------	-----------------------	--------------------------

D.M. 1444/68

Zona Omogenea F



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

(...)

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

In applicazione degli obiettivi e delle discipline del Piano Strutturale, il R.U. assoggetta quest'area ad un Piano particolareggiato di iniziativa pubblica denominato "Piano attuativo della Cittadella del Carnevale". Il Piano Particolareggiato persegue, in particolare, i seguenti obiettivi del Piano Strutturale:

- a. completamento della "Cittadella del Carnevale" e realizzazione del Parco del Carnevale;
- b. aumento delle dotazioni a parcheggio;
- c. riqualificazione nelle aree esterne alla "Cittadella del Carnevale" con particolare riferimento alla dotazione del Verde Pubblico e dei Parcheggi Pubblici;
- d. miglioramento dell'accesso diretto alla Cittadella;
- e. riqualificazione ambientale e valorizzazione delle aree di pertinenza della fossa dell'Abate con realizzazione di spazi a verde e collegamenti pedonali e ciclabili che mettano in relazione le UTOE più vicine al mare con la Cittadella.

Al fine di raggiungere gli obiettivi sopra richiamati il Piano Particolareggiato dovrà prevedere l'acquisizione di aree utili alla realizzazione del Parco della Cittadella e di parcheggi pubblici utili al miglioramento funzionale e all'inserimento paesaggistico dei volumi già realizzati. Il Parco pubblico suddetto dovrà essere sistemato per la maggior parte a verde attrezzato. Il piano particolareggiato provvederà alla collocazione dei parcheggi pubblici all'interno dell'area di trasformazione, mantenendo una superficie minima pari a 6000 mq. L'area posta lungo il margine occidentale dell'area di trasformazione dovrà essere destinata dal Piano Particolareggiato a funzioni a servizio del carnevale per lo stoccaggio dei materiali.

5. Dimensionamento di progetto

Totale ST (mq)
86.888
ST Dotazioni pubbliche di progetto
30.000
ST Verde Pubblico (mq)
24.000
ST Parcheggi e Viabilità (mq)
6.000

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

Il Piano Particolareggiato dovrà stabilire i limiti parametrici e le prescrizioni urbanistiche per ciascuna area oggetto di intervento al suo interno stabilendo le modalità di acquisizione delle aree destinate a spazio pubblico secondo le quantità minime definite nel precedente paragrafo 4.

7. 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.
2. *Depurazione*: procedere all'allaccio alla rete fognaria esistente ovvero provvedere a sistemi di depurazione autonomi.
3. *Trattamento delle acque di prima pioggia*. Si prescrive che le aree a parcheggio siano dotate di idonei sistemi di trattamento dei reflui (es. deoliatori gravimetrici e/o deoliatori con separatore a coalescenza) previo recapito nel corpo idrico ricettore.

8. 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 edilizia addossando eventuali nuovi corpi di fabbrica agli edifici esistenti evitando così di occupare intensamente eventuali spazi aperti sistemati a verde o comunque permeabili; 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.
- c) Il nuovo Parco pubblico dovrà essere organizzato per la maggior parte a verde attrezzato nelle restanti aree il Piano Particolareggiato potrà inserire nuove attrezzature a servizio del parco che abbiano caratteristiche coerenti e compatibili con i caratteri paesaggistici propri del contesto periurbano 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.

9. Disciplina del PIT-PPR

Nell'area in oggetto non sono presenti Beni architettonici e paesaggistici ai sensi degli artt. 136 e 142 del Decreto Legislativo n. 42/2004.

Scheda d'ambito n. 2 Versilia e costa apuana
Obiettivi e direttive correlate pertinenti
<p>Obiettivo 3 Recuperare e valorizzare le relazioni territoriali storiche fra montagna, collina, pianura e fascia costiera</p> <p>3.1 - salvaguardare e valorizzare i collegamenti trasversali (pendoli interno-costa) che collegano le marine con i centri storici pedecollinari dell'entroterra ([...] Camaiore, Massarosa) attestati sull'asse Sarzanese-Aurelia, e con il sistema dei borghi collinari e montani favorendo le modalità di spostamento integrate, sostenibili e multimodali.</p> <p><i>Orientamenti:</i> <i>creare percorsi per la mobilità dolce e migliorare continuità dei tracciati esistenti;</i> <i>tutelare e mettere a sistema i percorsi e gli spazi aperti residuali lungo i corsi d'acqua.</i></p>
<p>Obiettivo 4 Riqualificare il sistema insediativo e infrastrutturale diffuso nella pianura e lungo la fascia costiera e tutelare le aree libere residuali</p> <p>4.3 - tutelare e riqualificare gli spazi aperti presenti all'interno del tessuto urbano, anche al fine di evitare la saldatura tra le espansioni dei centri litoranei, assegnando ai varchi urbani funzioni ambientali, oltre che di visuali e di coni ottici privilegiati sia verso la costa sia verso le Apuane, con particolare riferimento alle aree libere residuali che si concentrano tra Lido di Camaiore e Viareggio, tra Focette e Marina di Pietrasanta, e in prossimità della località Fiumetto;</p> <p>4.8 - ridurre l'artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale migliorando la qualità delle acque e le prestazioni ecosistemiche complessive del sistema idrografico con particolare riferimento ai tratti fluviali di pianura costiera, dei torrenti Carrione, Frigido, Versilia e dei Fossi Fiumetto, Motrone e dell'Abate (con priorità per le aree classificate come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare");</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

Il Piano Particolareggiato dovrà dettagliare precisamente le modalità di realizzazione degli spazi pubblici: il Parco dovrà prevedere la piantumazione di alberature, da integrare con le alberature esistenti che dovranno essere mantenute, secondo un progetto di dettaglio nel quale si inseriscano elementi di arredo come panchine, cestini, illuminazione e di fruizione come percorsi interni, di accesso e di collegamento con l'esterno. Il confine con la strada dovrà essere mitigato attraverso la piantumazione di alberature, come per esempio il Leccio, e da recinzione in legno, non tanto per limitare la fruizione da e verso l'area, quanto per ragioni di sicurezza.

Si prevede l'inserimento di elementi idrografici, canali, piccoli specchi d'acqua, fontane, casse di accumulo scoperte, accompagnate da specie botaniche igrofile.

I parcheggi pubblici dovranno essere permeabili o semipermeabili e dovranno prevedere la piantumazione di alberature e la messa a dimora di siepi al confine con le altre proprietà.

Il verde esistente deve essere mantenuto ed integrato con l'area destinata a Parco. Si prevede l'inerbimento dell'area lungo strada a nord-ovest del lotto in questione e la realizzazione di alberature al confine con la strada e in continuità con i filari alberati lungo strada del Parco.

Comune di Viareggio

Ufficio di Piano

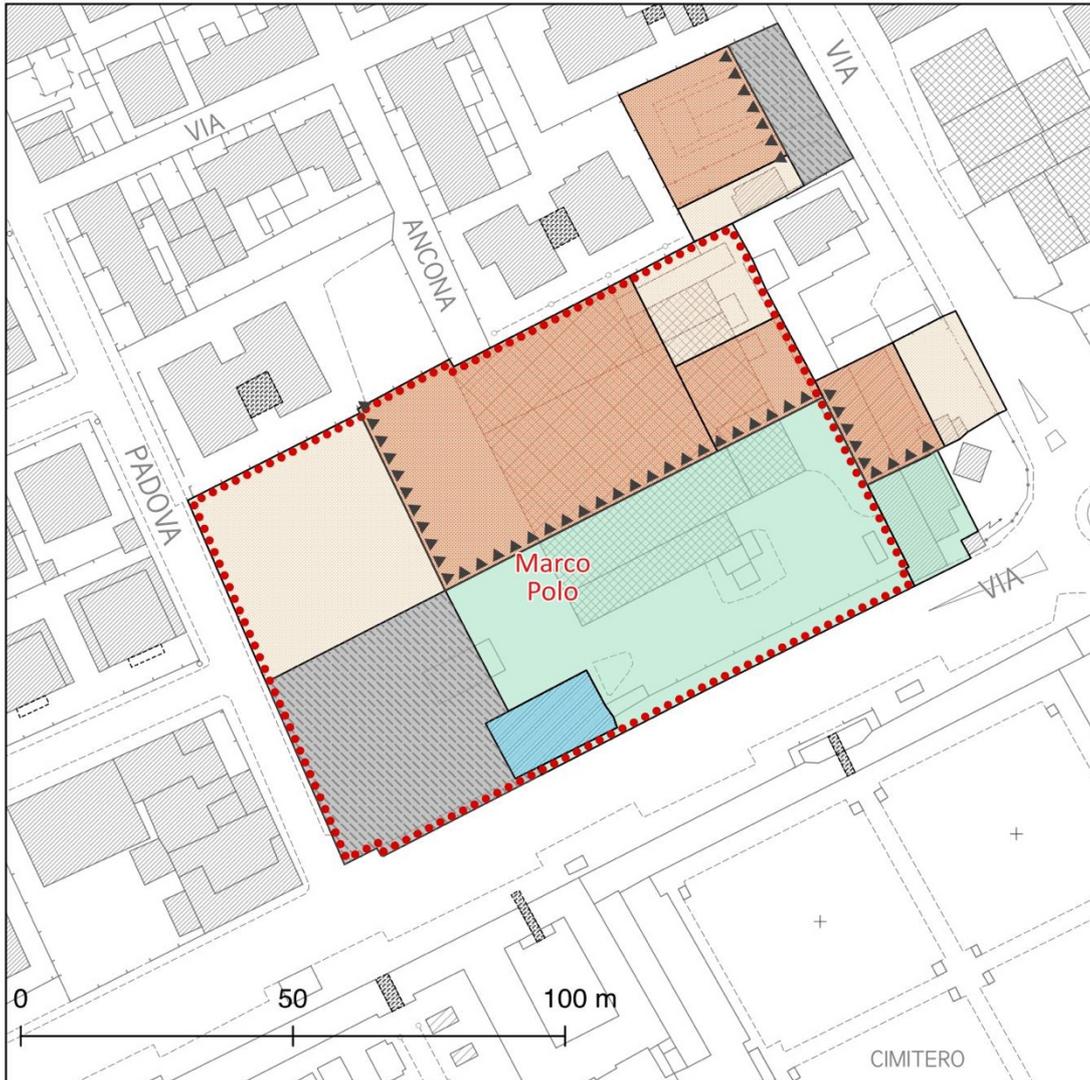
Regolamento Urbanistico

Scheda-norma per le aree di trasformazione

Scheda n.	2.01	Nome dell'area	Marco Polo
------------------	------	-----------------------	------------

D.M. 1444/68

Zona Omogenea B



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

(...)

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

La trasformazione in oggetto dovrà perseguire, in particolare, i seguenti obiettivi del Piano Strutturale:

- a. riqualificazione delle aree di degrado o incompatibili, con processi di riqualificazione urbana;
- b. nelle aree oggetto di riqualificazione urbana il R.U. potrà prevedere interventi fino alla Ristrutturazione Urbanistica, con allontanamento degli edifici esistenti dalla viabilità principale e dalle strutture cimiteriali, destinando le aree prospicienti a verde pubblico e/o parcheggi, privilegiando a tal fine le aree di proprietà pubblica.

Il Piano Attuativo di iniziativa privata attuerà dunque il recupero di tale area incongrua attualmente destinata a deposito autobus da destinare a nuovi spazi pubblici pari a circa il 50% della ST con contestuale cessione gratuita al Comune del volume edificato lungo Via Marco Polo (SE 250 mq ca.) compensati dalla realizzazione di media struttura di vendita in sostituzione delle volumetrie esistenti.

5. Dimensionamento di progetto

Totale ST (mq)	% su ST
8.548	100%
ST Dotazioni pubbliche di progetto (mq)	% su ST
4.274 > 1.200 (= 80% di 1.500 ai sensi art. 77 P.S.)	50%
ST Verde Pubblico (mq)	% Verde Pubblico su ST
2.406	28,5%
ST Parcheggi e Viabilità (mq)	% Parcheggi e Viabilità su ST
1.400	21,5%
Superficie Fondiaria destinazioni d'uso di progetto (mq)	% su ST
4.274	50%
SE funzione commerciale	di cui aggiuntivi
1.780 di cui 1.500 max superficie di vendita	1780
IT di progetto (mc/mq)	IT MAX da PS (mc/mq)
1,49	1,5

5.1 In alternativa alla cessione gratuita in favore del Comune del 50% dell'area come previsto nelle suddette quantità vale a dire 4274 mq, è ammessa la cessione di un'area ridotta del 30% equivalente a 3307 mq con contestuale impegno alla realizzazione dell'opera pubblica da parte dell'attuatore: nello specifico alla realizzazione della piazza pubblica e delle altre dotazioni pubbliche. Il Piano attuativo dovrà dimostrare con apposito elaborato almeno la equivalenza tra il valore di riduzione della cessione pubblica e l'importo necessario alla realizzazione delle opere pubbliche suddette. E' prescritto il mantenimento dello schema di localizzazione delle dotazioni pubbliche secondo la planimetria della presente scheda norma: in particolare si dovranno mantenere gli allineamenti e si dovrà garantire la continuità tra spazi pubblici e viabilità pubblica o di uso pubblico.

5.2 In alternativa alla cessione gratuita in favore del Comune del volume individuato nella planimetria come "Concentrazione edificato pubblico" è ammesso il recupero della SE direzionale esistente di detto fabbricato lungo Via Marco Polo da computarsi nelle quantità a destinazione Direzionale a disposizione dell'attuatore privato in compensazione alla cessione gratuita al Comune degli immobili presenti in Piazza D'Azeglio individuati al Catasto del comune di Viareggio al Foglio n. 18 mapp.le 827 sub. 1 e Foglio 18 mapp.le 829 sub.1.

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

Funzione commerciale: Media Struttura di vendita (MSV)	
Rc	Nei limiti dell'area di concentrazione dell'edificato indicato in planimetria
SE massima commerciale MSV (mq)	1.780 di cui 1.500 max superficie di vendita. E' ammessa altresì l'attività di ristorazione sempre nel rispetto della SE massima commerciale.
N. piani max	1
H max (ml)	7,00
Tipo edilizio	Specialistico commerciale
Distanze minime	È ammessa la costruzione fino al confine dell'area destinata alla concentrazione dell'edificato in planimetria nel rispetto delle distanze fissate dal DM 1444/68
Dotazioni parcheggio privato minimo	Ai sensi del D.P.G.R. 15/R del 01.04.2009 e art.41 sexies L.1150/42
Dotazioni standard pubblico minimi	Ai sensi del DM 1444/68 – tali quantità potranno essere reperite nelle aree di cessione come indicato nella planimetria

6.1 Nel caso dell'attuazione del precedente punto 5.2 è ammessa, previa demolizione del volume esistente lungo Via Marco Polo a cura del soggetto attuatore, la realizzazione di un volume direzionale di SE Direzionale max 250 mq quale recupero della SE esistente. I restanti parametri sono i medesimi per quanto stabilito nella funzione commerciale suddetta.

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

1. *Approvvigionamento idrico*: verificare l'adeguatezza della rete acquedottistica all'incremento di carico urbanistico.
2. *Depurazione*: collegare il comparto alla fognatura nera e verificare l'adeguatezza della rete fognaria esistente al carico urbanistico indotto dalle trasformazioni.
3. *Inquinamento acustico*: si prescrive la valutazione previsionale dell'impatto acustico per le funzioni commerciali, con particolare riferimento al traffico veicolare indotto.
4. *Fase di Cantiere*: si prescrive la redazione, in fase di presentazione del Piano Attuativo di iniziativa privata, di un Piano di Gestione Ambientale del Cantiere con misure di riduzione dell'impatto ambientale (in particolare polveri e rumore) sul contesto urbano di inserimento.

In relazione alla rilevanza strategica dell'area e delle relative previsioni trasformative, in rapporto alla struttura del tessuto economico di inserimento, viste le caratteristiche delle previsioni di cui alla presente scheda, si prescrive di sottoporre il Piano Attuativo a procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), con verifica puntuale degli effetti sulle attività economiche presenti in diretta prossimità e con verifica degli effetti del traffico indotto sul clima acustico e la qualità dell'aria.

8. Elementi indicativi e condizioni di qualità paesaggistica

- a) Le nuove volumetrie che costituiranno la nuova media struttura di vendita dovranno essere realizzate creando un giusto rapporto compositivo, funzionale ed estetico, con gli edifici

fronteggianti la viabilità del Cimitero. Dovranno essere correttamente definiti i materiali e le finiture del nuovo edificio al fine di creare un inserimento paesaggistico adeguato al contesto.

b) I prospetti dei nuovi edifici dovranno essere rivolti verso gli spazi pubblici di nuova realizzazione in direzione della Via Marco Polo dovranno presentare le qualità morfologiche dei fronti urbani; dovranno essere rispettati gli allineamenti indicati in planimetria ammettendo un eventuale arretramento del fronte del fabbricato massimo di 5ml.

c) Gli interventi dovranno valorizzare le opportunità tecnologiche connesse al risparmio energetico e alla produzione di energie rinnovabili.

d) Le aree di pertinenza dei nuovi edifici dovranno ridurre la frammentazione dei corpi di fabbrica evitando così di occupare intensamente eventuali spazi aperti sistemati a verde, o comunque permeabili, e dovranno essere dotate di alberature disposte lungo i confini a contatto con la viabilità; le recinzioni dovranno rispettare i caratteri tipici dell'attuale tessuto.

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>D.M. 15/12/1959 G.U. 42/1960 Fascia costiera Disciplina d'uso</p>	
Obiettivi	Direttive e Prescrizioni
<p>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.</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:</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - 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.
--	--

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
<i>Obiettivi e direttive correlate pertinenti</i>
<p>Obiettivo 4 Riqualificare il sistema insediativo e infrastrutturale diffuso nella pianura e lungo la fascia costiera e tutelare le aree libere residuali</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

Dovrà essere verificato lo stato delle alberature esistenti. La realizzazione dei parcheggi dovrà prevedere l'impiego di materiali permeabili o semipermeabili, con la possibilità di utilizzo del fondo asfaltato esclusivamente nelle aree di accesso e/o di manovra. Si prevede un incremento delle alberature. Tutti gli apparati vegetazionali ed arborei dovranno essere serviti, almeno nelle fasi di avvio, da idoneo impianto di irrigazione a goccia e di protezioni del tronco.

Comune di Viareggio

Ufficio di Piano

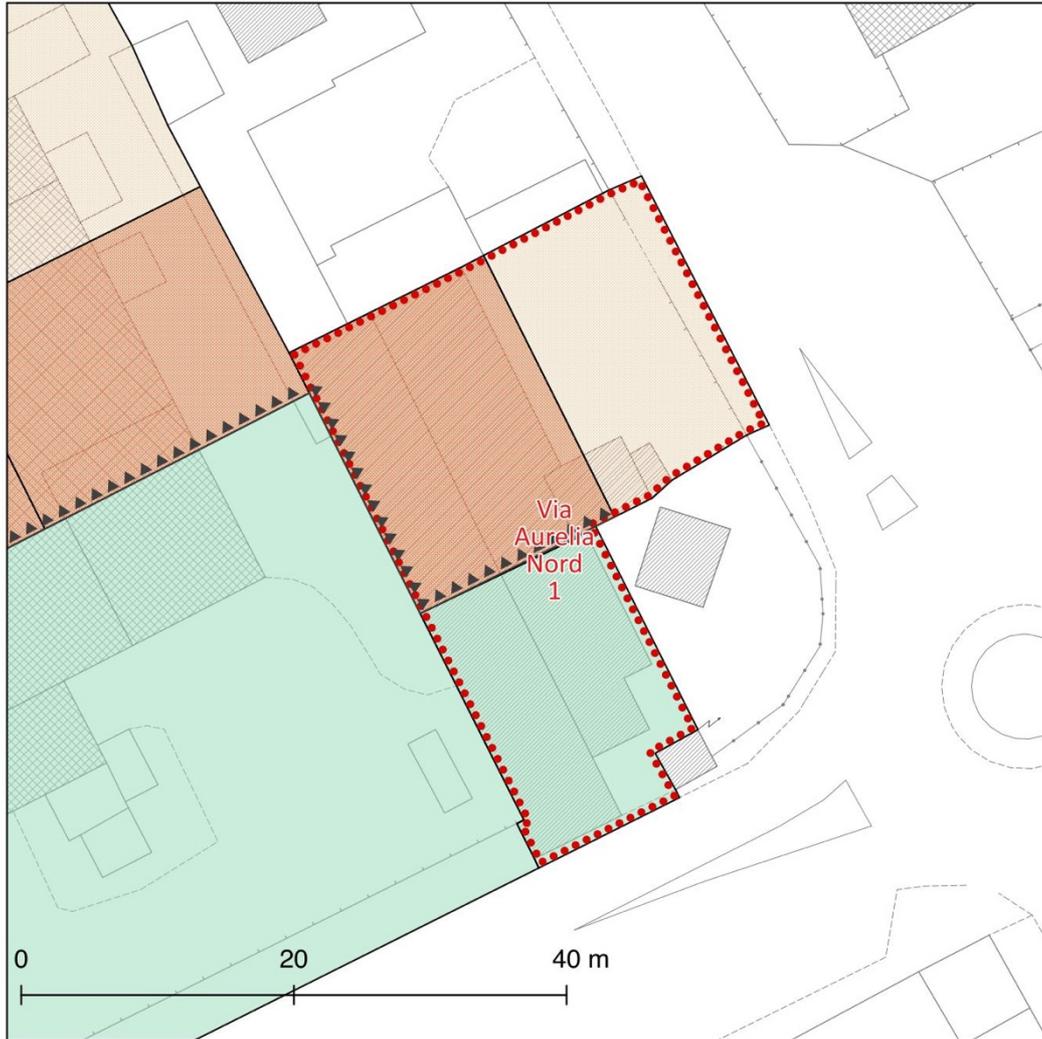
Regolamento Urbanistico

Scheda-norma per le aree di trasformazione

Scheda n.	2.02	Nome dell'area	Via Aurelia Nord 1
------------------	------	-----------------------	--------------------

D.M. 1444/68

Zona Omogenea B



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

Concezione edificato pubblico

Parcheggio Pubblico

Parco Pubblico

Viabilità di Progetto

(...)

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

La trasformazione in oggetto dovrà perseguire, in particolare, i seguenti obiettivi del Piano Strutturale:

- a. Riqualificazione delle aree di degrado o incompatibili, con processi di riqualificazione urbana;
- b. Nelle aree oggetto di riqualificazione urbana il R.U. potrà prevedere interventi fino alla Ristrutturazione Urbanistica, con allontanamento degli edifici esistenti dalla viabilità principale e dalle strutture cimiteriali, destinando le aree prospicienti a verde pubblico e/o parcheggi, privilegiando a tal fine le aree di proprietà pubblica.

L'area dovrà essere riqualificata mediante interventi di ristrutturazione ricostruttiva o sostituzione edilizia dell'immobile commerciale dismesso concentrando l'edificato nell'area indicata: è ammesso il recupero delle volumetrie esistenti commerciali dell'edificio posto nell'angolo tra Via Marco Polo e Via Aurelia Nord che potranno essere disposte su due piani (esclusa la media struttura di vendita). Contestualmente ai succitati interventi dovrà avvenire la cessione di aree da destinare a spazi aperti pubblici: Piazza o spazi verdi attrezzati.

5. Dimensionamento di progetto

Totale ST (mq)	% su ST
905 mq	100%
ST Dotazioni pubbliche di progetto (mq)	% su ST
285 mq	30%
ST Verde Pubblico (mq)	% Verde Pubblico su ST
285	30%
Superficie Fondiaria destinazioni d'uso di progetto	% su ST
620	70%
SE funzione commerciale	di cui aggiuntivi
A parità di SE esistente	0 mq
IT di progetto (mc/mq)	IT MAX da PS (mc/mq)
1,5 max	1,5

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

Funzione commerciale: commercio di vicinato	
Rc	Nei limiti dell'area di concentrazione dell'edificato indicato in planimetria
SE massima commerciale – negozio di vicinato (mq)	A parità di SE esistente
N. piani max	2
H max (ml)	7
Tipo edilizio	Specialistico commerciale
Distanze minime	È ammessa la costruzione fino al confine dell'area destinata alla concentrazione dell'edificato in planimetria nel rispetto delle distanze fissate dal DM 1444/68
Dotazioni parcheggio privato minimo	Ai sensi del D.P.G.R. 15/R del 01.04.2009

Dotazioni standard pubblico minimi	Ai sensi del DM 1444/68 – tali quantità potranno essere reperite nelle aree di cessione come indicato nella planimetria
------------------------------------	---

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

1. *Approvvigionamento idrico*: verificare l'adeguatezza della rete acquedottistica all'incremento di carico urbanistico.
2. *Depurazione*: collegare il comparto alla fognatura nera e verificare l'adeguatezza della rete fognaria esistente al carico urbanistico indotto dalle trasformazioni.
3. *Inquinamento acustico*: si prescrive la valutazione previsionale dell'impatto acustico per le funzioni commerciali, con particolare riferimento al traffico veicolare indotto.
4. *Bonifica del Suolo*: il rilascio dei titoli abilitativi comunque denominati è vincolato alla chiusura del procedimento di bonifica ambientale.

8. Elementi indicativi e condizioni di qualità paesaggistica

- a) Le nuove volumetrie dovranno essere realizzate creando un giusto rapporto compositivo, funzionale ed estetico con gli edifici fronteggianti la Via Aurelia. Dovranno essere correttamente definiti i materiali e le finiture del nuovo edificio al fine di creare un inserimento paesaggistico adeguato al contesto.
- b) Gli accessi e le facciate principali dei nuovi edifici dovranno rivolgersi verso gli spazi pubblici di nuova realizzazione in direzione della Via Marco Polo e verso la Via Aurelia e dovranno essere rispettati gli allineamenti indicati in planimetria ammettendo un eventuale arretramento del fronte del fabbricato massimo di 5ml.
- c) Gli interventi dovranno valorizzare le opportunità tecnologiche connesse al risparmio energetico e alla produzione di energie rinnovabili.
- d) Le aree di pertinenza dei nuovi edifici dovranno ridurre la frammentazione dei corpi di fabbrica evitando così di occupare intensamente eventuali spazi aperti sistemati a verde o comunque permeabili dovranno essere dotate di alberature disposte lungo i confini a contatto con la viabilità; le recinzioni dovranno rispettare i caratteri tipici dell'attuale tessuto.

9. 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	
D.M. 15/12/1959 G.U. 42/1960 Fascia costiera Disciplina d'uso	
Obiettivi	Direttive e Prescrizioni
Obiettivo 3.a.4. Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica e edilizia non compromettano i	Direttive: 3.b.4. Definire strategie, misure e regole / discipline volte a:

<p>valori identitari dello skyline costiero, gli elementi strutturanti il paesaggio, concorrano alla riqualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 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: <ul style="list-style-type: none"> - 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>Prescrizioni: 3.c.4. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che: <ul style="list-style-type: none"> - 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>
---	--

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

<p>Scheda d’ambito n. 2 Versilia e costa apuana</p>
<p><i>Obiettivi e direttive correlate pertinenti</i></p>
<p>Obiettivo 4 Riqualificare il sistema insediativo e infrastrutturale diffuso nella pianura e lungo la fascia costiera e tutelare le aree libere residuali</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

Nelle superfici destinate a parcheggio dovranno essere impiegati materiali permeabili o semipermeabili, con la possibilità di utilizzo del fondo asfaltato nelle aree di accesso e/o di manovra. Nelle aree verdi si dovranno impiantare aiuole verdi, alberature, siepi. Tutti gli apparati vegetazionali ed arborei dovranno essere serviti, almeno nelle fasi di avvio, da idoneo impianto di irrigazione a goccia e di protezioni del tronco.

Comune di Viareggio

Ufficio di Piano

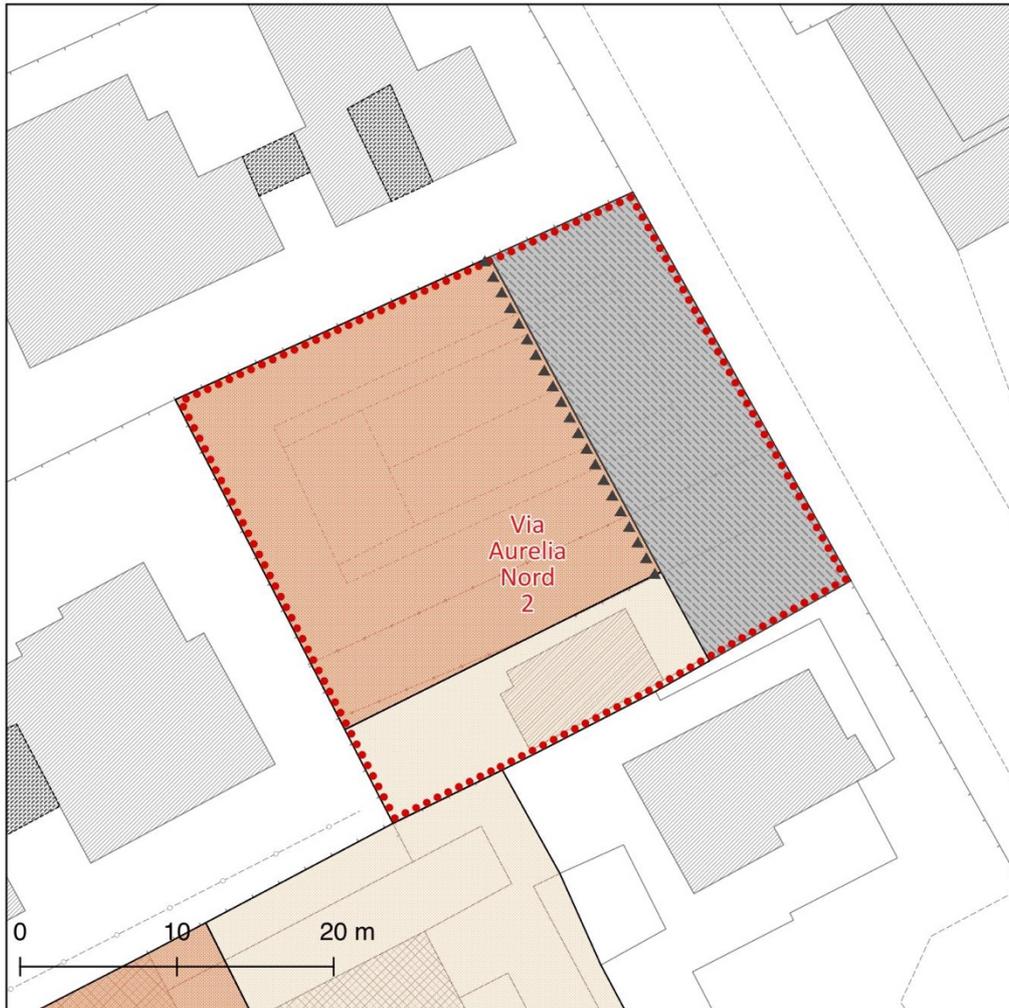
Regolamento Urbanistico

Scheda-norma per le aree di trasformazione

Scheda n.	2.03	Nome dell'area	Via Aurelia Nord 2
------------------	------	-----------------------	--------------------

D.M. 1444/68

Zona Omogenea B



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

(...)

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

La trasformazione in oggetto dovrà perseguire, in particolare, i seguenti obiettivi del Piano Strutturale:

- a. Riqualificazione delle aree di degrado o incompatibili, con processi di riqualificazione urbana.
- b. Nelle aree oggetto di riqualificazione urbana il R.U. potrà prevedere interventi fino alla Ristrutturazione Urbanistica, con allontanamento degli edifici esistenti dalla viabilità principale e dalle strutture cimiteriali, destinando le aree prospicienti a verde pubblico e/o parcheggi, privilegiando a tal fine le aree di proprietà pubblica.

E' ammessa la demolizione di tutti i i manufatti e la realizzazione di nuova attività direzionale. Contestualmente ai succitati interventi dovrà avvenire la cessione di aree da destinare a spazi aperti pubblici.

5. Dimensionamento di progetto

Totale ST (mq)	% su ST
970 mq	100%
ST Dotazioni pubbliche di progetto (mq)	% su ST
340 mq	35%
ST Parcheggi e Viabilità (mq)	% Parcheggi e Viabilità su ST
340 mq	35%
Superficie Fondiaria destinazioni d'uso di progetto	% su ST
630	65%
SE funzione direzionale	di cui aggiuntivi
250 mq	250 mq
IT di progetto (mc/mq)	IT MAX da PS (mc/mq)
1,5 max	1,5

5.1 Il progetto unitario convenzionato dovrà prevedere l'impegno da parte del soggetto privato attuatore alla realizzazione delle opere pubbliche suddette: parcheggio pubblico almeno di superficie pari a 340 mq.

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

Funzione direzionale	
Rc	Nei limiti dell'area di concentrazione dell'edificato indicato in planimetria
SE massima direzionale	250 mq
N. piani max	2
H max	7ml
Tipo edilizio	Specialistico direzionale
Distanze minime	È ammessa la costruzione fino al confine dell'area destinata alla concentrazione dell'edificato in planimetria nel rispetto delle distanze fissate dal DM 1444/68
Dotazioni parcheggio privato minime	Ai sensi del D.P.G.R. 15/R del 01.04.2009

Dotazioni standard pubblico minime	Ai sensi del DM 1444/68 – tali quantità potranno essere reperite nelle aree di cessione come indicato nella planimetria
------------------------------------	---

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

- 1. Approvvigionamento idrico:* verificare l'adeguatezza della rete acquedottistica all'incremento di carico urbanistico.
- 2. Depurazione:* collegare il comparto alla fognatura nera e verificare l'adeguatezza della rete fognaria esistente al carico urbanistico indotto dalle trasformazioni.
- 3. Inquinamento acustico:* si prescrive la valutazione previsionale dell'impatto acustico per le funzioni commerciali, con particolare riferimento al traffico veicolare indotto.
- 4. Bonifica del Suolo:* il rilascio dei titoli abilitativi comunque denominati è vincolato alla chiusura del procedimento di bonifica ambientale.

8. Elementi indicativi e condizioni di qualità paesaggistica

- a) Le nuove volumetrie dovranno essere realizzate creando un giusto rapporto compositivo, funzionale ed estetico con gli edifici fronteggianti la Via Aurelia; Dovranno essere correttamente definiti i materiali e le finiture del nuovo edificio al fine di creare un inserimento paesaggistico adeguato al contesto.
- b) Gli accessi e le facciate principali dei nuovi edifici dovranno rivolgersi verso gli spazi pubblici di nuova realizzazione in direzione della Via Marco Polo e verso la Via Aurelia e dovranno essere rispettati gli allineamenti indicati in planimetria ammettendo un eventuale arretramento del fronte del fabbricato massimo di 5ml.
- c) Gli interventi dovranno valorizzare le opportunità tecnologiche connesse al risparmio energetico e alla produzione di energie rinnovabili.
- d) Le aree di pertinenza dei nuovi edifici dovranno ridurre la frammentazione dei corpi di fabbrica evitando così di occupare intensamente eventuali spazi aperti sistemati a verde o comunque permeabili dovranno essere dotate di alberature disposte lungo i confini a contatto con la viabilità; le recinzioni dovranno rispettare i caratteri tipici dell'attuale tessuto.

9. Disciplina del PIT-PPR

Beni architettonici e paesaggistici (art. 136, D.LGS. 42/2004)	
	<p>Immobili ed aree di notevole interesse pubblico:</p> <p>- D.M. 15/12/1959 - G.U. 42/1960 - Fascia costiera</p>
<p>D.M. 15/12/1959 G.U. 42/1960 Fascia costiera Disciplina d'uso</p>	
Obiettivi	Direttive e Prescrizioni
<p>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.</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 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>

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
<i>Obiettivi e direttive correlate pertinenti</i>
<p>Obiettivo 4 Riqualificare il sistema insediativo e infrastrutturale diffuso nella pianura e lungo la fascia costiera e tutelare le aree libere residuali</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

Nelle superfici destinate a parcheggio dovranno essere impiegati materiali permeabili o semipermeabili, con la possibilità di utilizzo del fondo asfaltato nelle aree di accesso e/o di manovra. Nelle aree verdi si dovranno impiantare aiuole verdi, alberature, siepi. Tutti gli apparati vegetazionali ed arborei dovranno essere serviti, almeno nelle fasi di avvio, da idoneo impianto di irrigazione a goccia e di protezioni del tronco.

Comune di Viareggio

Ufficio di Piano

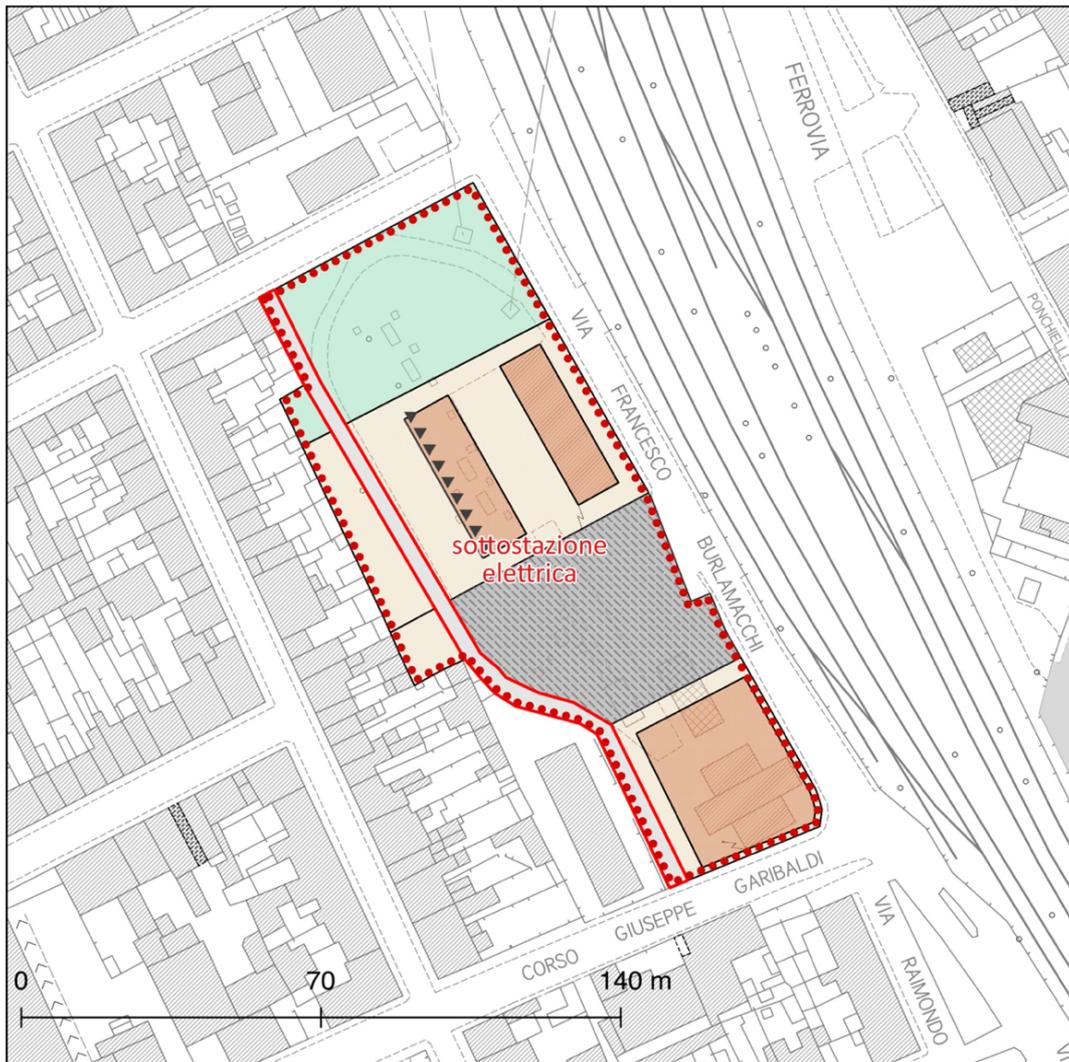
Regolamento Urbanistico

Scheda-norma per le aree di trasformazione

Scheda n.	5.01	Nome dell'area	Sottostazione elettrica
------------------	------	-----------------------	-------------------------

D.M. 1444/68

Zona Omogenea D



Legenda

- | | | |
|-----------------|--|----------------------|
| ●●●● | perimetro area di trasformazione | disciplina dei suoli |
| ▲▲▲ | allineamento fronte | |
| ■ (light tan) | Superficie fondiaria libera da edificato | |
| ■ (brown) | Superficie fondiaria di concentrazione edificato | |
| ■ (green) | Dotazioni pubbliche | |
| ■ (grey) | Parcheggio Pubblico | |
| ■ (red outline) | Viabilità di Progetto | |

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

La trasformazione in oggetto dovrà perseguire, in particolare, i seguenti obiettivi del Piano Strutturale:

- a. Spostamento in altra zona, idonea e fuori dal centro Abitato delle Sottostazioni Enel e FS e riqualificazione urbanistica ed ambientale delle aree rimanenti.

Al fine del raggiungimento di tale obiettivo dovrà essere attuato un Recupero dell'area attualmente destinata alla presenza di attrezzature tecnologiche prossime alla dismissione per realizzare parcheggi e aree verdi attrezzate oltre alla cessione gratuita al comune di 1000 mq di SE del nuovo edificio direzionale per attrezzature pubbliche. Coerentemente con quanto indicato dall'Art. 27 comma 9 e 10 del PIT il ruolo dell'area di trasformazione ha una prevalente funzione di riorganizzazione della viabilità e dei parcheggi.

Previa verifica del valore testimoniale del fabbricato posto nell'angolo Via Garibaldi Via Burlamacchi è ammessa l'eventuale demolizione e costruzione di un nuovo edificio con le dimensioni massime da previsione.

5. Dimensionamento di progetto

Totale ST (mq)	% su ST
9440	100%
ST Dotazioni pubbliche di progetto	% su ST
4720 (> 2.400 = 80% di 3.000 ai sensi art. 77 P.S)	50%
Superficie Fondiaria destinazioni d'uso di progetto	% su ST
4720	50%
SE funzione direzionale (mq)	di cui aggiuntivi (mq)
4000	4000
IT di progetto (mc/mq)	IT MAX da PS (mc/mq)
1,27	1,8

5.1 In alternativa alla cessione gratuita in favore del Comune del 50% dell'area come previsto nelle suddette quantità vale a dire 4720 mq, è ammessa la cessione di un'area ridotta del 30% equivalente a 3304 mq con contestuale impegno alla realizzazione della rotonda all'intersezione tra via Burlamacchi e via Garibaldi oltre ad una sistemazione dei percorsi pedonali e ciclabili lungo la Via Burlamacchi. Il Piano attuativo dovrà dimostrare con apposito elaborato almeno la equivalenza tra il valore di riduzione della cessione pubblica e l'importo necessario alla realizzazione delle opere pubbliche suddette. E' prescritto il mantenimento dello schema di localizzazione delle dotazioni pubbliche secondo la planimetria della presente scheda norma: in particolare si dovranno mantenere gli allineamenti e si dovrà garantire la continuità tra spazi pubblici e viabilità pubblica o di uso pubblico.

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

Superficie di cessione minima (mq)	4720
Destinazione direzionale	
SE max (mq)	4000 di cui 1000 da recupero della SE esistente
N. piani max	2
H max (ml)	7 ml o come da edifici esistenti se superiore
Tipo edilizio	Analogo all'edificio esistente nell'area

Distanze minime	È ammessa la costruzione fino al confine dell'area destinata alla concentrazione dell'edificato in planimetria nel rispetto delle distanze fissate dal DM 1444/68
Dotazioni standard pubblico minimi	Ai sensi del DM 1444/68 – tali quantità potranno essere reperite nelle aree di cessione come indicato nella planimetria anche nell'area n.2
Distanza min da strade e confini	5 m dalla Via Burlamacchi; per le distanze dai confini come da Codice Civile
Categorie di intervento ammesse	Nuova costruzione; Ristrutturazione urbanistica o interventi ammessi su edifici di valore testimoniale se riconosciuti tali dalla Soprintendenza.

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

1. *Approvvigionamento idrico*: verificare l'adeguatezza della rete acquedottistica all'incremento di carico urbanistico.

2. *Depurazione*: collegare il comparto alla fognatura nera e verificare l'adeguatezza della rete fognaria esistente al carico urbanistico indotto dalle trasformazioni.

3. *Inquinamento acustico*: si prescrive la valutazione del clima acustico delle aree interessate alla realizzazione di nuovi insediamenti direzionali in prossimità della linea ferroviaria. Gli interventi devono garantire l'applicazione del D.P.C.M. 5 dicembre 1997 "Determinazione dei requisiti acustici passivi". I limiti di classificazione acustica dovranno essere garantiti anche mediante dispositivi di riduzione del rumore da applicarsi anche in prossimità alle sedi ferroviarie (previo accordo con il gestore) al fine di garantire la fruizione degli spazi a verde.

4. *Fase di Cantiere*: si prescrive la redazione, in fase di presentazione del Piano Attuativo, di un Piano di Gestione Ambientale del Cantiere con misure di riduzione dell'impatto ambientale (in particolare polveri e rumore) sul contesto urbano di inserimento.

Si prescrive la preliminare delocalizzazione degli impianti e delle infrastrutture elettriche (stazione di trasformazione e tratto di elettrodotto) e dell'impianto SRB, come da previsione del Programma Comunale degli Impianti di Radiocomunicazione del Comune di Viareggio.

8. Elementi indicativi e condizioni di qualità paesaggistica

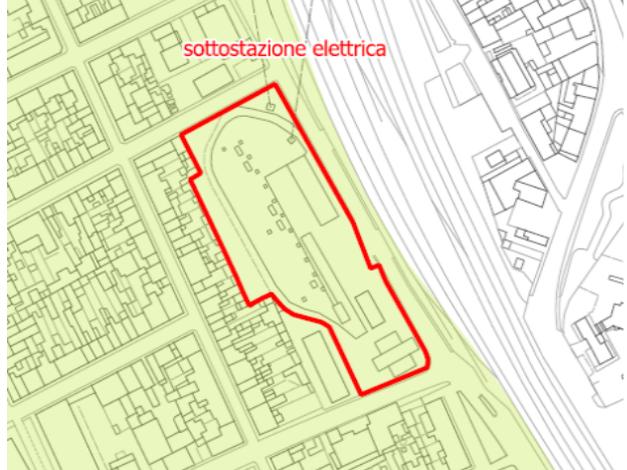
a) Le nuove volumetrie dovranno essere realizzate creando un giusto rapporto compositivo, funzionale ed estetico con gli edifici fronteggianti la Via Burlamacchi; Dovranno essere correttamente definiti i materiali e le finiture dei nuovi edifici al fine di creare un inserimento paesaggistico adeguato al contesto.

b) Gli accessi e le facciate principali dei nuovi edifici dovranno rivolgersi verso gli spazi pubblici di nuova realizzazione e verso la Via Burlamacchi e dovranno essere rispettati gli allineamenti indicati in planimetria ammettendo un eventuale arretramento del fronte del fabbricato massimo di 5ml.

c) Gli interventi dovranno valorizzare le opportunità tecnologiche connesse al risparmio energetico e alla produzione di energie rinnovabili.

d) Le aree di pertinenza dei nuovi edifici dovranno ridurre la frammentazione dei corpi di fabbrica evitando così di occupare intensamente eventuali spazi aperti sistemati a verde o comunque permeabili dovranno essere dotate di alberature disposte lungo i confini a contatto con la viabilità; le recinzioni dovranno rispettare i caratteri tipici dell'attuale tessuto.

9. Disciplina del PIT-PPR

Beni architettonici e paesaggistici (art. 136, D.LGS. 42/2004)	
	<p>Immobili ed aree di notevole interesse pubblico:</p> <p style="background-color: #90ee90; display: inline-block; width: 20px; height: 10px; margin-right: 5px;"></p> - D.M. 15/12/1959 - G.U. 42/1960 - Fascia costiera
<p>D.M. 15/12/1959 G.U. 42/1960 Fascia costiera Disciplina d'uso</p>	
Obiettivi	Direttive e Prescrizioni
<p>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.</p>	<p>Direttive: 3.b.4. Definire strategie, misure e regole / discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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>Prescrizioni: 3.c.4. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - non alterino i valori identitari dello skyline o compromettano i caratteri morfologici della città consolidata, della relativa percettibilità, con particolare riguardo ai margini urbani e ai con visivi che si aprono verso i rilievi e il litorale; - siano 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>3.a.5. Conservare il patrimonio edilizio di matrice storica, costituito dalle ville (Villa Borbone), palazzi, chiese, edifici specialistici, al fine di salvaguardarne l'integrità storico-culturale, la percezione visiva e la valenza identitaria.</p>	<p>Direttive: 3.b.6. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - conservare i caratteri morfologici, tipologici, architettonici del patrimonio edilizio di valore storico-paesaggistico e orientare le trasformazioni, compresa la manutenzione, verso la conservazione dei caratteri storici; - assicurare la compatibilità tra destinazioni d'uso e i caratteri tipologici degli edifici e delle aree di pertinenza; <p>Prescrizioni:</p>

	<p>3.c.6. Per gli interventi che interessano gli edifici ed i manufatti di valore storico, architettonico e testimoniale, i complessi monumentali e relativi parchi, orti e giardini, le relative aree di pertinenza di valore storico-paesaggistico, sono prescritti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il mantenimento dei caratteri morfologici, tipologici e architettonici con particolare riferimento all'edilizia storica che caratterizza i territori costieri e retro costieri, l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con i caratteri storici.
<p>Obiettivo 4.a.1 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.</p>	<p>Direttive:</p> <p>4.b.2. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - pianificare e razionalizzare il passaggio delle infrastrutture tecnologiche (linee elettriche aeree, impianti per la telefonia, sistema di trasmissione radio-televisiva) al fine di minimizzare l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo, anche mediante soluzioni tecnologiche innovative che consentano la riduzione dei dimensionamenti e la rimozione degli elementi obsoleti e privilegiando la condivisione delle strutture di supporto per i vari apparati dei diversi gestori; - 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>Prescrizioni:</p> <p>4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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; - 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>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>Scheda d'ambito n. 2 Versilia e costa apuana</p>
<p>Obiettivi e direttive correlate pertinenti</p>
<p>Obiettivo 4 Riqualificare il sistema insediativo e infrastrutturale diffuso nella pianura e lungo la fascia costiera e tutelare le aree libere residuali</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

Nelle aree destinate a parcheggio dovranno essere impiegati materiali permeabili o semipermeabili, con la possibilità di utilizzo del fondo asfaltato esclusivamente nelle aree di accesso e/o di manovra.

Si devono prevedere sistemi di raccolta e ritenzione, anche temporanea, delle acque meteoriche quali piccoli sistemi di stoccaggio naturali e artificiali, avvallamenti, canalette e consimili. Dovrà essere realizzata un'area a verde pubblico attrezzato con superfici permeabili ed inerbite. Si dovrà realizzare la piantumazione con alberature lungo la strada di progetto interna all'area di trasformazione, e siepi perimetrali in corrispondenza di altre proprietà private.

Comune di Viareggio

Ufficio di Piano

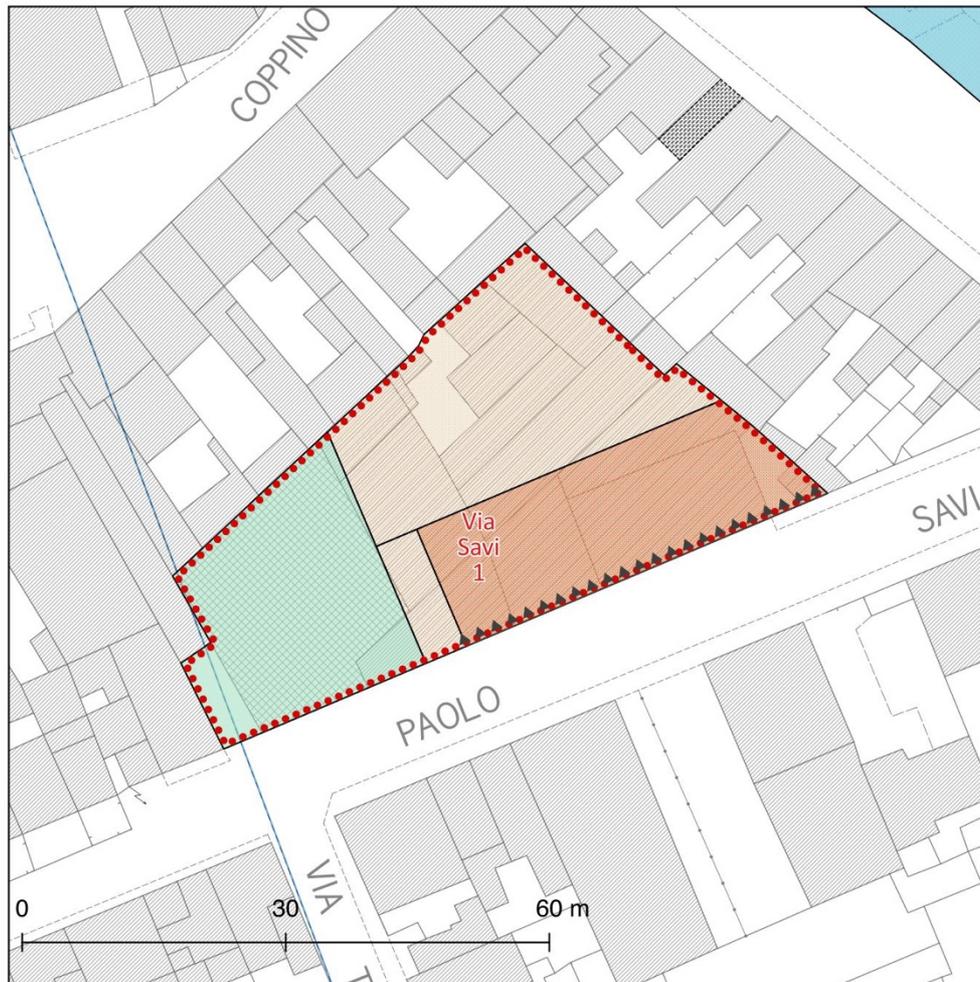
Regolamento Urbanistico

Scheda-norma per le aree di trasformazione

Scheda n.	6.01	Nome dell'area	Via Savi 1
------------------	------	-----------------------	------------

D.M. 1444/68

Zona Omogenea B



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

(...)

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

La trasformazione in oggetto dovrà perseguire, in particolare, i seguenti obiettivi del Piano Strutturale:

- a. per le zone che richiedono operazioni di ristrutturazione urbana, dovranno essere indicate le utilizzazioni compatibili e le destinazioni d'uso assicurando:
 - la priorità dell'utilizzazione abitativa;
 - la presenza di attività di servizio agli abitanti;
 - soddisfacenti dotazioni di parcheggi.

Realizzazione di area a verde e parcheggi (30% ST) compensata con la realizzazione di intervento residenziale plurifamiliare.

5. Dimensionamento di progetto

Totale ST (mq)	% su ST
1980	100%
ST Dotazioni pubbliche di progetto (mq)	% su ST
600	30%
Superficie Fondiaria destinazioni d'uso di progetto	% su ST
1380	70%
SE residenziale (mq)	di cui aggiuntivi (mq)
780	780
N MAX alloggi	di cui aggiuntivi (mq)
6	6
IT di progetto (mc/mq)	IT MAX da PS (mc/mq)
0,90	2

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

Superficie di cessione minima (mq)	600
Destinazione ammessa	residenziale
SE max (mq)	780 mq
N. alloggi massimo	6
N. piani max	2
H max (ml)	7,50
Tipo edilizio	Casa a schiera
Distanze minime	È ammessa la costruzione fino al confine dell'area destinata alla concentrazione dell'edificio in planimetria nel rispetto delle distanze fissate dal DM 1444/68
Dotazioni parcheggio privato minimo	Ai sensi della L. 122/89
Dotazioni standard pubblico minimi	Ai sensi del DM 1444/68 – tali quantità potranno essere reperite nelle aree di cessione
Categorie di intervento ammesse	Demolizione e nuova costruzione

7. Elementi indicativi e condizioni di qualità paesaggistica

- a) In generale dovrà essere rispettato l'eventuale allineamento del sedime dell'edificio oggetto di intervento con gli edifici limitrofi laddove oggettivamente esistente e caratterizzante i fronti continui lungo la viabilità anche se arretrati rispetto al confine del lotto.
- b) Non è ammesso l'inserimento di elementi edilizi e decorativi e di insegne e cartellonistica pubblicitaria estranei alla tipologia tradizionale dell'edificato.
- c) Negli interventi dovranno rispettare i seguenti parametri e prescrizioni:
- superficie permeabile minima pari a 35%;
 - rapporto di copertura massima 60%.

8. Prescrizioni sugli spazi aperti per la resilienza urbana

Le aree di pertinenza degli edifici interessati da interventi edilizi dovranno essere organizzate in modo da ridurre la frammentazione dei corpi di fabbrica addossando eventuali nuovi corpi di fabbrica agli edifici esistenti evitando così di occupare intensamente eventuali spazi aperti sistemati a verde o comunque permeabili.

9. Disciplina del PIT-PPR

Beni architettonici e paesaggistici (art. 136, D.LGS. 42/2004)	
	<p>Immobili ed aree di notevole interesse pubblico:</p> <p style="background-color: #d9ead3; padding: 2px;">- D.M. 15/12/1959 - G.U. 42/1960 - Fascia costiera</p>
<p>D.M. 15/12/1959 G.U. 42/1960 Fascia costiera Disciplina d'uso</p>	
Obiettivi	Direttive e Prescrizioni
<p>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.</p>	<p>Direttive:</p> <p>3.b.4. Definire strategie, misure e regole / discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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>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">- 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.
--	---

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
<i>Obiettivi e direttive correlate pertinenti</i>
Obiettivo 4 Riqualificare il sistema insediativo e infrastrutturale diffuso nella pianura e lungo la fascia costiera e tutelare le aree libere residuali
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.

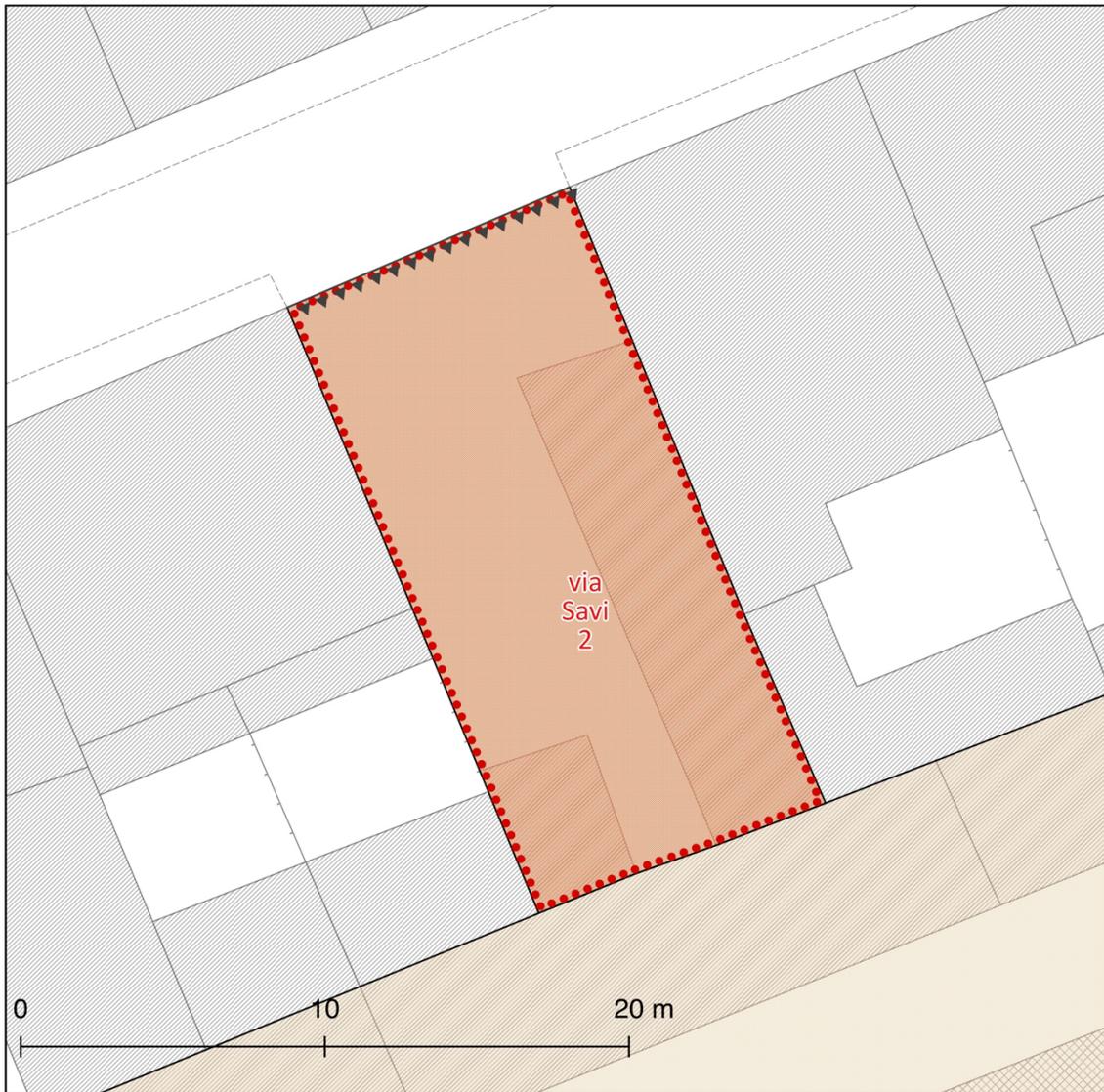
Comune di Viareggio
Ufficio di Piano

Regolamento Urbanistico

Scheda-norma per le aree di trasformazione

Scheda n.	6.02	Nome dell'area	Via Savi 2
-----------	------	----------------	------------

D.M. 1444/68 Zona Omogenea B



Legenda

- *perimetro area di trasformazione disciplina dei suoli*
- ▲▲▲ *elementi progettuali allineamento fronte*
- (light beige) *Superficie fondiaria libera da edificato*
- (brown) *Superficie fondiaria di concentrazione edificato*

(...)

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

La trasformazione in oggetto dovrà perseguire, in particolare, i seguenti obiettivi del Piano Strutturale:

- b. per le zone che richiedono operazioni di ristrutturazione urbana, dovranno essere indicate le utilizzazioni compatibili e le destinazioni d'uso assicurando;
 - la priorità dell'utilizzazione abitativa.

L'intervento ammesso consiste nella ricostruzione di edificio residenziale crollato a seguito eventi bellici con vincolo tipologico rispettoso dello stato originario in continuità e allineamento con gli edifici adiacenti e nei limiti dei parametri prescritti nella presente scheda.

5. Dimensionamento di progetto

Totale ST (mq)	% su ST
220	100%
ST Dotazioni pubbliche di progetto (mq)	% su ST
0*	0%
Superficie Fondiaria destinazioni d'uso di progetto	% su ST
220	100%
SE residenziale (mq)	di cui aggiuntivi (mq)
140	140
N MAX alloggi	di cui aggiuntivi (mq)
1	1
IT di progetto (mc/mq)	IT MAX da PS (mc/mq)
1,90	2

* stante la particolarità dell'intervento non è richiesto il reperimento di aree di cessione né di aree a standard urbanistico in quanto volto a ripristinare lo stato dei luoghi preesistente.

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

Superficie di cessione minima (mq)	0*
Destinazione ammessa	residenziale
SE max (mq)	140
N. alloggi massimo	1
N. piani max	2
H max (ml)	7
Tipo edilizio	Casa a schiera
Distanza min da strade e confini	È prescritto il posizionamento del fronte del fabbricato a confine con il perimetro dell'area di intervento lungo strada; per le distanze dai confini come da Codice Civile. È ammessa la costruzione in aderenza alle pareti degli edifici adiacenti salvo diritti di terzi.
Categorie di intervento ammesse	Nuova costruzione.

* stante la particolarità dell'intervento non è richiesto il reperimento di aree di cessione né di aree a standard urbanistico in quanto volto a ripristinare lo stato dei luoghi preesistente.

7. Elementi indicativi e condizioni di qualità paesaggistica

- a) In generale dovrà essere rispettato l'eventuale allineamento del sedime dell'edificio oggetto di intervento con gli edifici limitrofi.
- b) Non è ammesso l'inserimento di elementi edilizi e decorativi e di insegne e cartellonistica pubblicitaria estranei alla tipologia tradizionale dell'edificato.

8. Prescrizioni sugli spazi aperti per la resilienza urbana

Le aree di pertinenza degli edifici interessati da interventi edilizi dovranno essere organizzate in modo da ridurre la frammentazione dei corpi di fabbrica addossando eventuali nuovi corpi di fabbrica agli edifici esistenti evitando così di occupare intensamente eventuali spazi aperti sistemati a verde o comunque permeabili.

9. Disciplina del PIT-PPR

Beni architettonici e paesaggistici (art. 136, D.LGS. 42/2004)	
	
<p>Immobili ed aree di notevole interesse pubblico:</p> <p>- D.M. 15/12/1959 - G.U. 42/1960 - Fascia costiera</p>	
<p>D.M. 15/12/1959 G.U. 42/1960 Fascia costiera Disciplina d'uso</p>	
Obiettivi	Prescrizioni
<p>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.</p>	<p>3.c.4. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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>Obiettivo 4.a.1 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.</p>	<p>4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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>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>Scheda d'ambito n. 2 Versilia e costa apuana</p>
<p>Obiettivi e direttive correlate pertinenti</p>
<p>Obiettivo 4 Riqualificare il sistema insediativo e infrastrutturale diffuso nella pianura e lungo la fascia costiera e tutelare le aree libere residuali</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>

Comune di Viareggio

Ufficio di Piano

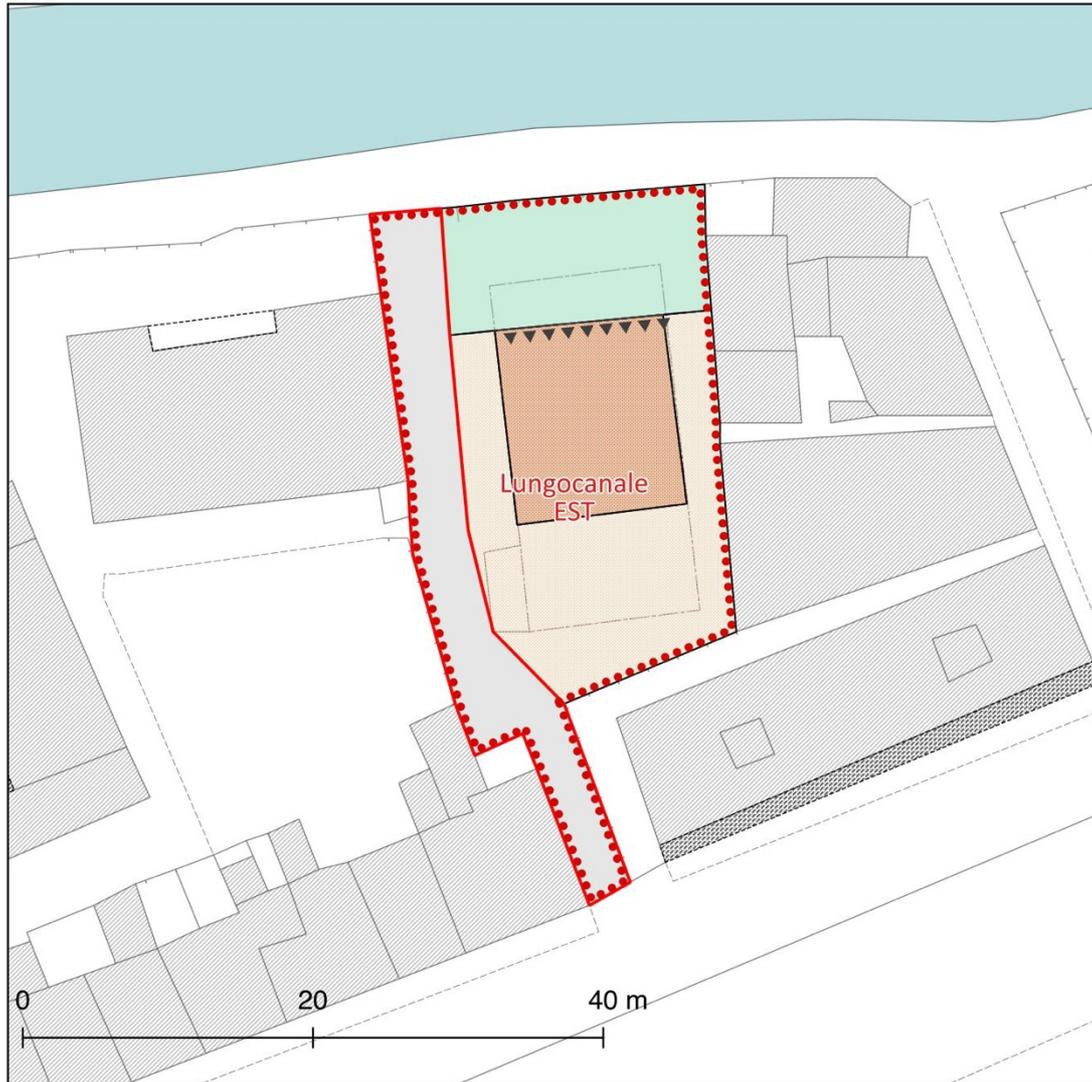
Regolamento Urbanistico

Scheda-norma per le aree di trasformazione

Scheda n.	6.03	Nome dell'area	Lungocanale Est
------------------	------	-----------------------	-----------------

D.M. 1444/68

Zona Omogenea B



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

(...)

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

La trasformazione in oggetto dovrà perseguire, in particolare, i seguenti obiettivi del Piano Strutturale:

- c. per le zone che richiedono operazioni di ristrutturazione urbana, dovranno essere indicate le utilizzazioni compatibili e le destinazioni d'uso assicurando;
 - la priorità dell'utilizzazione abitativa.

L'intervento è volto al recupero delle aree degradate attualmente destinate a volumi direzionali mediante la realizzazione di spazi aperti pubblici anche utili al collegamento tra via Lungocanale Est e piazza Brin in compensazione alla realizzazione di volumetrie residenziali. Nelle more di attuazione della trasformazione è ammesso il mantenimento della destinazione direzionale e interventi fino alla ricostruzione della volumetria preesistente.

5. Dimensionamento di progetto

Totale ST (mq)	% su ST
800	100%
ST Dotazioni pubbliche di progetto (mq)	% su ST
400	50%
Superficie Fondiaria destinazioni d'uso di progetto	% su ST
400	50%
SE residenziale (mq)	di cui aggiuntivi (mq)
235	285
N MAX alloggi	di cui aggiuntivi (mq)
3	3
IT di progetto (mc/mq)	IT MAX da PS (mc/mq)
1,07	2

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

Superficie di cessione minima (mq)	400
Destinazione ammessa	residenziale
SE max (mq)	285
N. alloggi max	3
N. piani max	2
H max (ml)	7
Tipo edilizio	Casa a schiera o palazzina
Distanze minime	È ammessa la costruzione fino al confine dell’area destinata alla concentrazione dell’edificato in planimetria nel rispetto delle distanze fissate dal DM 1444/68
Dotazioni parcheggio privato minimo	Ai sensi della L. 122/89
Dotazioni standard pubblico minimi	Ai sensi del DM 1444/68 – tali quantità potranno essere reperite nelle aree di cessione
Categorie di intervento ammesse	Demolizione e nuova costruzione

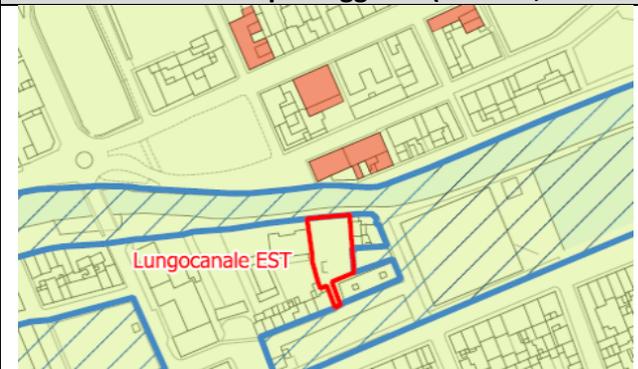
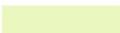
7. Elementi indicativi e condizioni di qualità paesaggistica

- a) In generale dovrà essere rispettato l’eventuale allineamento del sedime dell’edificio oggetto di intervento con gli edifici limitrofi.
- b) Non è ammesso l’inserimento di elementi edilizi e decorativi e di insegne e cartellonistica pubblicitaria estranei alla tipologia tradizionale dell’edificato.

8. Prescrizioni sugli spazi aperti per la resilienza urbana

Le aree di pertinenza degli edifici interessati da interventi edilizi dovranno essere organizzate in modo da ridurre la frammentazione dei corpi di fabbrica addossando eventuali nuovi corpi di fabbrica agli edifici esistenti evitando così di occupare intensamente eventuali spazi aperti sistemati a verde o comunque permeabili.

9. 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
	<p align="center">D.M. 15/12/1959 G.U. 42/1960 Fascia costiera Disciplina d’uso</p>
Obiettivi	Prescrizioni

<p>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.</p>	<p>3.c.4. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale; - sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva; - sia garantita l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità.
<p>Obiettivo 4.a.1 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.</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>Scheda d'ambito n. 2 Versilia e costa apuana</p>
<p><i>Obiettivi e direttive correlate pertinenti</i></p>
<p>Obiettivo 3 Recuperare e valorizzare le relazioni territoriali storiche fra montagna, collina, pianura e fascia costiera</p>
<p>3.1 - salvaguardare e valorizzare i collegamenti trasversali (pendoli interno-costa) che collegano le marine con i centri storici pedecollinari dell'entroterra ([...] Camaiore, Massarosa) attestati sull'asse Sarzanese-Aurelia, e con il sistema dei borghi collinari e montani favorendo le modalità di spostamento integrate, sostenibili e multimodali</p> <p><i>Orientamenti:</i> <i>creare percorsi per la mobilità dolce e migliorare continuità dei tracciati esistenti;</i> <i>tutelare e mettere a sistema i percorsi e gli spazi aperti residuali lungo i corsi d'acqua.</i></p>
<p>Obiettivo 4 Riqualificare il sistema insediativo e infrastrutturale diffuso nella pianura e lungo la fascia costiera e tutelare le aree libere residuali</p>
<p>4.3 - tutelare e riqualificare gli spazi aperti presenti all'interno del tessuto urbano, anche al fine di evitare la saldatura tra le espansioni dei centri litoranei, assegnando ai varchi urbani funzioni ambientali, oltre che di visuali e di coni ottici privilegiati sia verso la costa sia verso le Apuane, con particolare riferimento alle aree libere residuali che si concentrano tra Lido di Camaiore e Viareggio [...].</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>

Comune di Viareggio

Ufficio di Piano

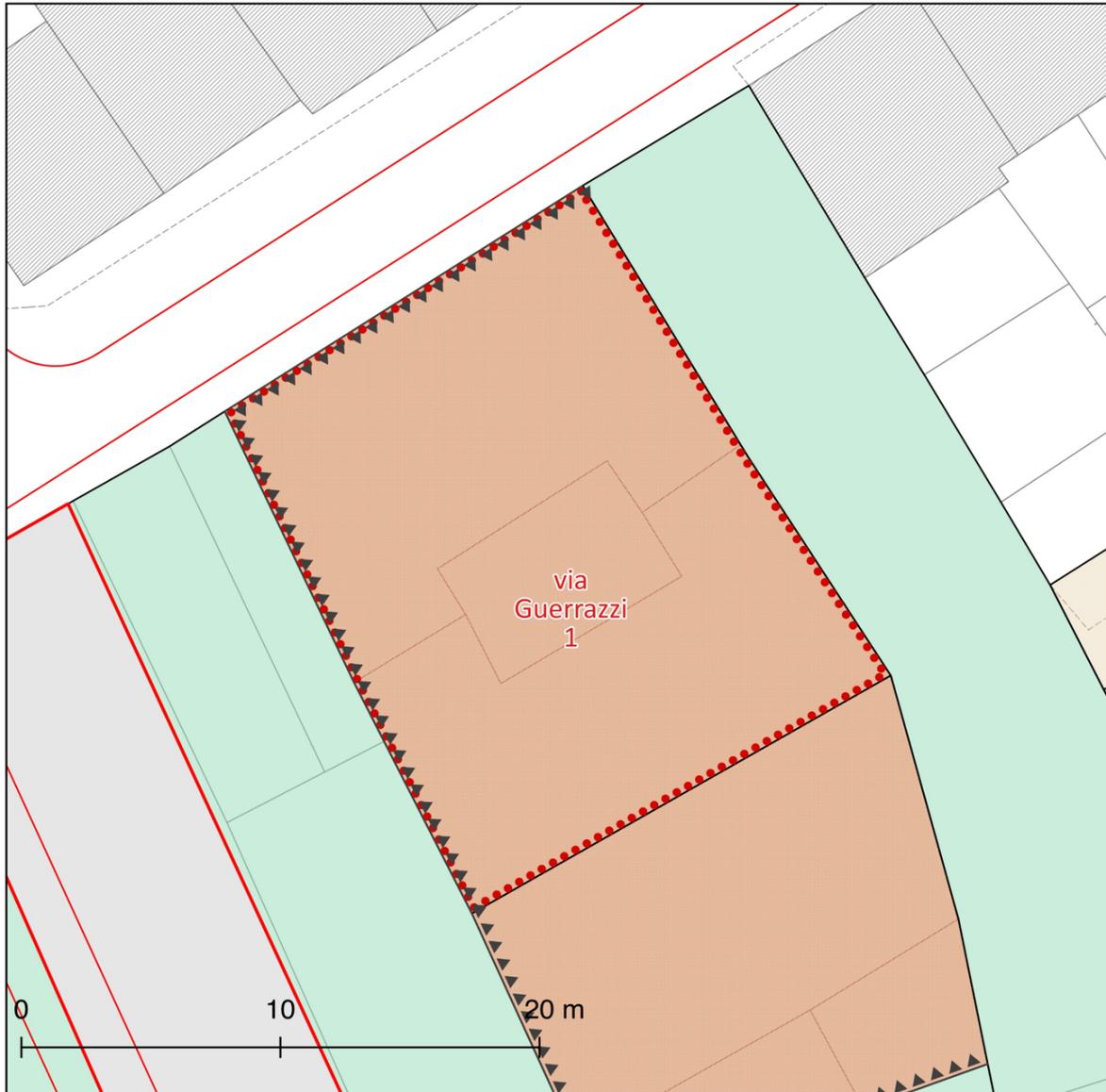
Regolamento Urbanistico

Scheda-norma per le aree di trasformazione

Scheda n.	6.04	Nome dell'area	Via Guerrazzi 1
-----------	------	----------------	-----------------

D.M. 1444/68

Zona Omogenea B



Legenda

- *perimetro area di trasformazione disciplina dei suoli*
- elementi progettuali*
- *Superficie fondiaria di concentrazione edificato*
- *Dotazioni pubbliche*
- ▲▲▲ *allineamento fronte*

(...)

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

La trasformazione in oggetto dovrà perseguire, in particolare, i seguenti obiettivi del Piano Strutturale:

- d. per le zone che richiedono operazioni di ristrutturazione urbana, dovranno essere indicate le utilizzazioni compatibili e le destinazioni d'uso assicurando;
- la priorità dell'utilizzazione abitativa.

L'intervento è volto al recupero di volumetrie artigianali degradate e dismesse da destinare a residenza con cessione di area pari al 50% della ST ove realizzare un alloggio di proprietà comunale.

5. Dimensionamento di progetto

Totale ST (mq)	% su ST
380	100%
ST Dotazioni pubbliche di progetto (mq)	% su ST
190	50%
Superficie Fondiaria destinazioni d'uso di progetto	% su ST
190	50%
SE residenziale (mq)	di cui aggiuntivi (mq)
200	200
N MAX alloggi	di cui aggiuntivi (mq)
2	2
IT di progetto (mc/mq)	IT MAX da PS (mc/mq)
1,58	2

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

Superficie di cessione minima (mq)	400
Destinazione ammessa	residenziale
SE max (mq)	200
n. alloggi max	2
n. piani max	2
H max (ml)	7
Tipo edilizio	Casa a schiera
Distanze minime	È ammessa la costruzione fino al confine dell'area destinata alla concentrazione dell'edificato in planimetria nel rispetto delle distanze fissate dal DM 1444/68
Dotazioni parcheggio privato minimo*	Ai sensi della L. 122/89
Dotazioni standard pubblico minimi*	Ai sensi del DM 1444/68 – tali quantità potranno essere reperite nelle aree di cessione
Categorie di intervento ammesse	Demolizione e nuova costruzione

*Considerata l'esigua dimensione dell'area in oggetto e considerata la previsione di cessione dell'area per la realizzazione di un alloggio da cedere gratuitamente al Comune il reperimento delle aree a parcheggio potrà avvenire in un'area compresa in un raggio di 300 m oppure è ammessa la monetizzazione di tali parcheggi.

7. Elementi indicativi e condizioni di qualità paesaggistica

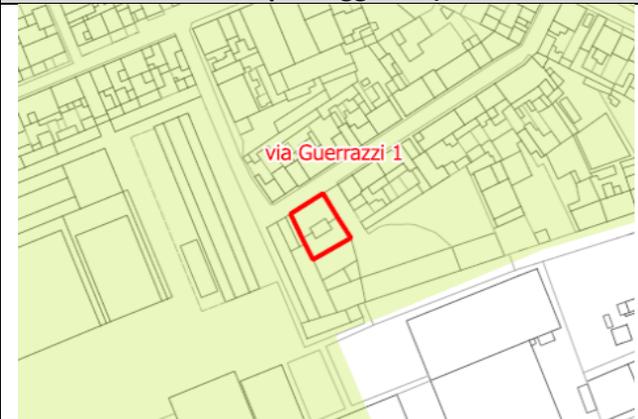
a) In generale dovrà essere rispettato l'eventuale allineamento del sedime dell'edificio oggetto di intervento con gli edifici limitrofi laddove oggettivamente esistente e caratterizzante i fronti continui lungo la viabilità anche se arretrati rispetto al confine del lotto.

b) Non è ammesso l'inserimento di elementi edilizi e decorativi e di insegne e cartellonistica pubblicitaria estranei alla tipologia tradizionale dell'edificato.

8. Prescrizioni sugli spazi aperti per la resilienza urbana

Le aree di pertinenza degli edifici interessati da interventi edilizi dovranno essere organizzate in modo da ridurre la frammentazione dei corpi di fabbrica addossando eventuali nuovi corpi di fabbrica agli edifici esistenti evitando così di occupare intensamente eventuali spazi aperti sistemati a verde o comunque permeabili.

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>D.M. 15/12/1959 G.U. 42/1960 Fascia costiera Disciplina d'uso</p>	
Obiettivi	Direttive e Prescrizioni
<p>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.</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.</p> <p>Prescrizioni: 3.c.4. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che: - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;</p>

	- sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva.
--	--

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
<i>Obiettivi e direttive correlate pertinenti</i>
Obiettivo 4 Riqualificare il sistema insediativo e infrastrutturale diffuso nella pianura e lungo la fascia costiera e tutelare le aree libere residuali
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.

Comune di Viareggio

Ufficio di Piano

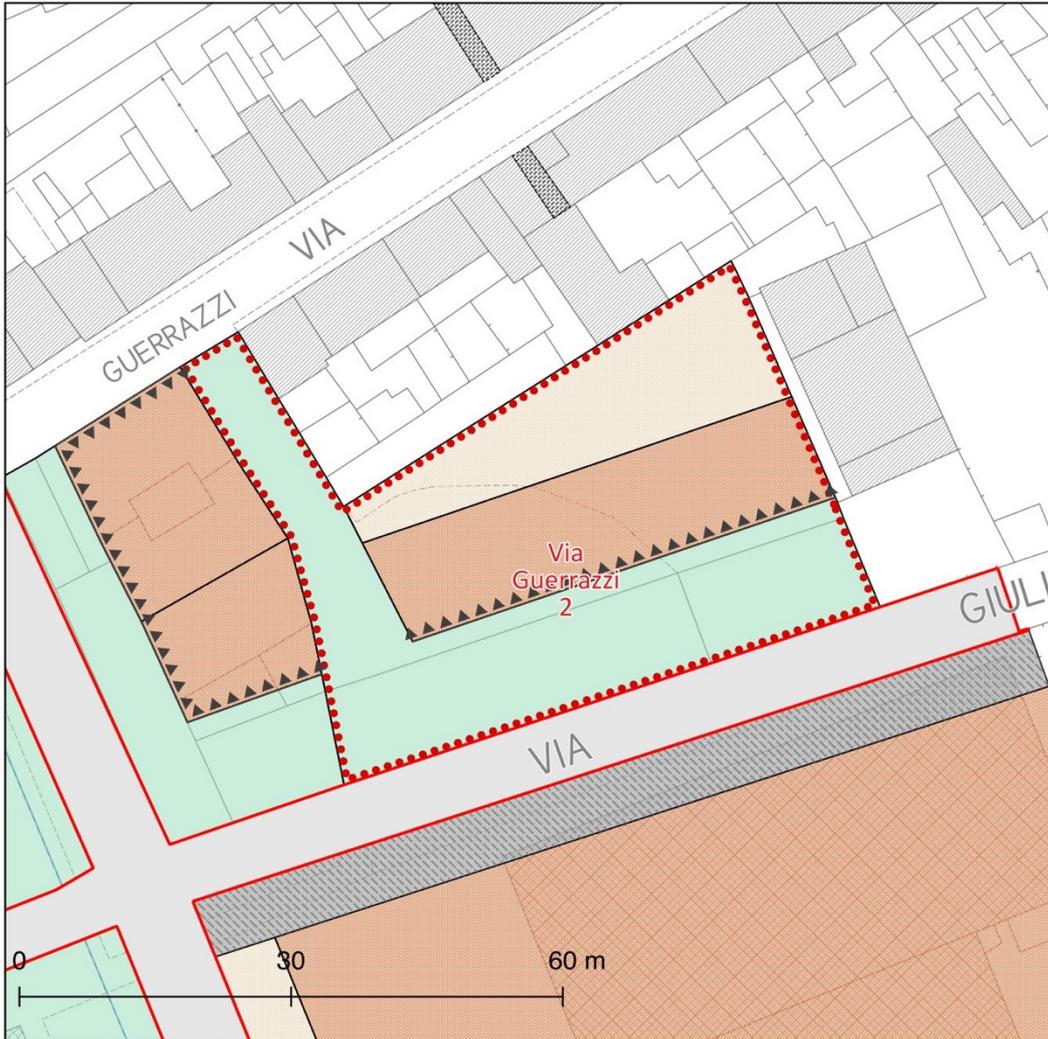
Regolamento Urbanistico

Scheda-norma per le aree di trasformazione

Scheda n.	6.05	Nome dell'area	Via Guerrazzi 2
------------------	------	-----------------------	-----------------

D.M. 1444/68

Zona Omogenea D



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

Concrazione edificato pubblico

Parcheggio Pubblico

Parco Pubblico

Viabilità di Progetto

(...)

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

L'intervento prevede la realizzazione di attrezzature pubbliche e viabilità (50% ST) compensate dal recupero delle volumetrie da destinare a direzionale e servizi.

5. Dimensionamento di progetto

Totale ST (mq)	% su ST
2.231	100%
ST Dotazioni pubbliche di progetto (mq)	% su ST
1.120 > 360 = 80% della SE ai sensi dell'Art. 77 del P.S.	50%
Superficie Fondiaria destinazioni d'uso di progetto	% su ST
1120	50%
SE direzionale (mq)	di cui aggiuntivi (mq)
450	450
IT di progetto (mc/mq)	IT MAX da PS (mc/mq)
0,60	2

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

Superficie di cessione minima (mq)	1120
Destinazione ammessa	direzionale
SE max (mq)	350
N. piani max	2
H max (ml)	7
Tipo edilizio	Specialistico direzionale con caratteristiche simili alla tipologia residenziale a schiera
Distanza min da strade e confini	per le distanze dai confini come da Codice Civile e nel rispetto del DM 1444/68
Categorie di intervento ammesse	Demolizione e nuova costruzione

7. Elementi indicativi e condizioni di qualità paesaggistica

a) In generale dovrà essere rispettato l'eventuale allineamento del sedime dell'edificio oggetto di intervento con gli edifici limitrofi laddove oggettivamente esistente e caratterizzante i fronti continui lungo la viabilità anche se arretrati rispetto al confine del lotto.

b) Non è ammesso l'inserimento di elementi edilizi e decorativi e di insegne e cartellonistica pubblicitaria estranei alla tipologia tradizionale dell'edificato.

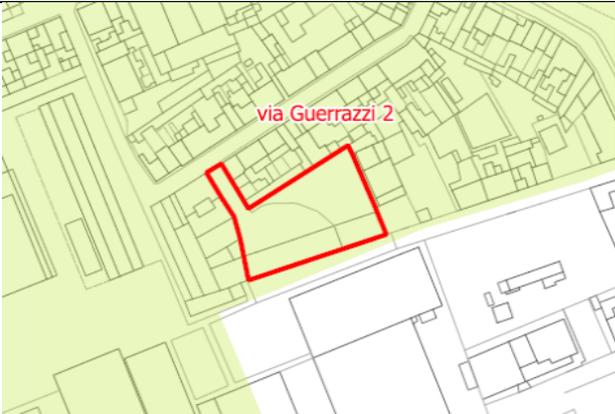
c) Negli interventi dovranno rispettare i seguenti parametri e prescrizioni:

- superficie permeabile minima pari a 35%;
- rapporto di copertura nei limiti dell'area di concentrazione degli edifici privati.

8. Prescrizioni sugli spazi aperti per la resilienza urbana

Le aree di pertinenza degli edifici interessati da interventi edilizi dovranno essere organizzate in modo da ridurre la frammentazione dei corpi di fabbrica addossando eventuali nuovi corpi di fabbrica agli edifici esistenti evitando così di occupare intensamente eventuali spazi aperti sistemati a verde o comunque permeabili.

9. Disciplina del PIT-PPR

Beni architettonici e paesaggistici (art. 136, D.LGS. 42/2004)	
	<p>Immobili ed aree di notevole interesse pubblico:</p> <p>- D.M. 15/12/1959 - G.U. 42/1960 - Fascia costiera</p>
<p>D.M. 15/12/1959 G.U. 42/1960 Fascia costiera Disciplina d'uso</p>	
Obiettivi	Direttive e Prescrizioni
<p>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.</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.</p> <p>Prescrizioni: 3.c.4. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che: - 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>

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
<i>Obiettivi e direttive correlate pertinenti</i>
<p>Obiettivo 4 Riqualificare il sistema insediativo e infrastrutturale diffuso nella pianura e lungo la fascia costiera e tutelare le aree libere residuali</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>

Comune di Viareggio

Ufficio di Piano

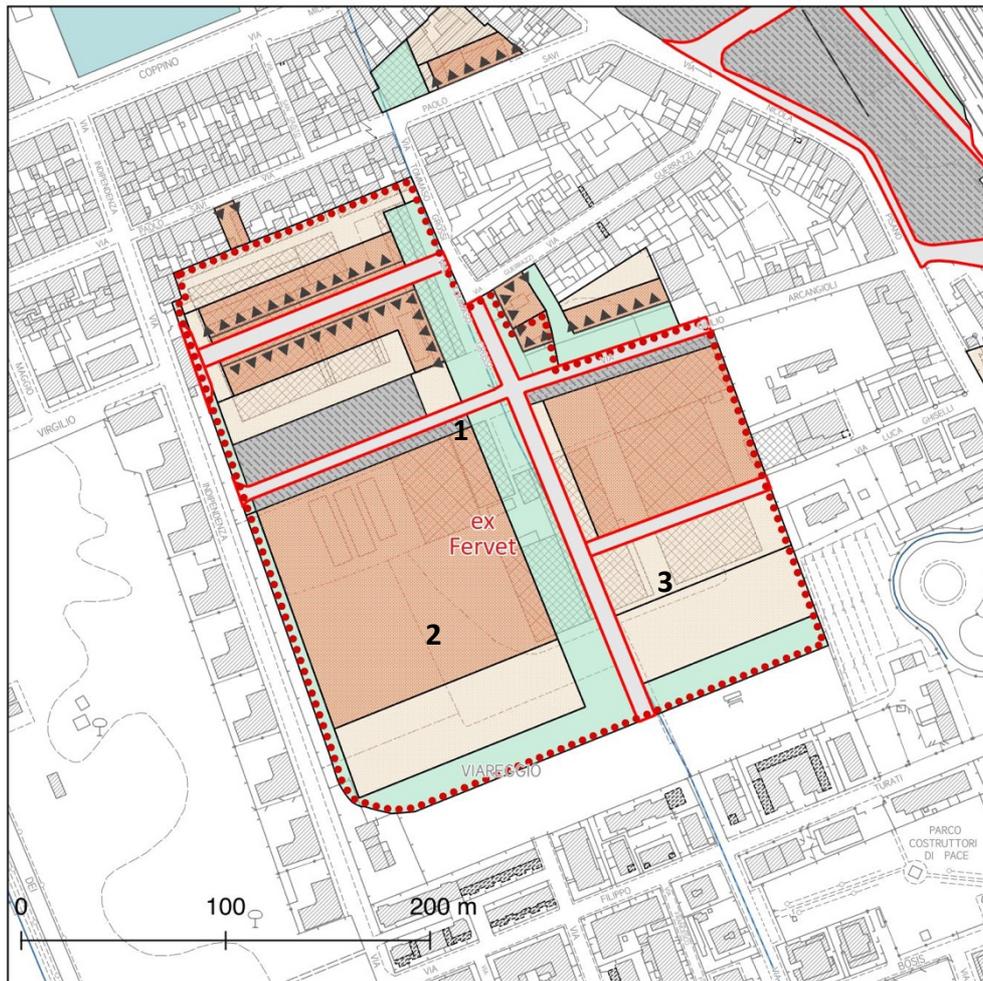
Regolamento Urbanistico

Scheda-norma per le aree di trasformazione

Scheda n.	6.06	Nome dell'area	ex Fervet
------------------	------	-----------------------	-----------

D.M. 1444/68

Zona Omogenea D per la parte produttiva e Zona omogenea B per la parte residenziale/ commerciale di vicinato, oltre a nuove opere di urbanizzazione.



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

(...)

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

La trasformazione in oggetto dovrà perseguire, in particolare, i seguenti obiettivi del Piano Strutturale:

- per le aziende che risultano non più adeguabili, o comunque in zone urbanisticamente incompatibili, la trasformazione dell'esistente configurazione a diversa utilizzazione, verificabile sul piano della sostenibilità urbana.

Gli obiettivi per la definizione delle dotazioni pubbliche riguardano una migliore definizione della viabilità, prolungando gli assi viari esistenti al contorno, aumentando la dotazione di spazi verdi e parcheggi ed infine attuando una azione di miglioramento ambientale attraverso la previsione della riapertura del Fosso Fiaschetto oggi interrato.

L'intervento prevede dunque il Recupero di aree da destinare a viabilità, parcheggi, verde pubblico e 6 alloggi da cedere gratuitamente al Comune in compensazione alla riorganizzazione di parte delle volumetrie esistenti verso una destinazione residenziale: n. alloggi massimo 30 (oltre ai 6 alloggi da cedere) con tipologia a schiera, 2 piani, h. max 7 metri, in continuità all'assetto tradizionale di Via Virgilio. È ammessa la destinazione commerciale di vicinato (esclusa la media struttura di vendita) in prossimità dei nuovi spazi pubblici adiacenti alla Via Arcangioli/Via Grossi. E' altresì ammessa la realizzazione di un volume direzionale/commerciale tra Via Arcangioli e il prolungamento di Via Ghiselli escludendo sempre la media struttura di vendita. Le restanti volumetrie produttive potranno essere riorganizzate mantenendo la destinazione industriale/artigianale esistente fissando come altezza massima il limite di 12 metri salvo casi di dimostrata necessità produttiva (fino a 15 metri) e garantendo comunque il rispetto del limite di IT massimo di 2 mc/mq. Le quantità complessive ammissibili sono indicate nei punti seguenti.

5. Dimensionamento di progetto

Totale ST (mq)	% su ST
59720	100%
ST Dotazioni pubbliche di progetto (mq)	% su ST
19.660 (>5.972 + 2400 mq. = 10% ST + 80% SE comm. ai sensi del PS)	32%
Superficie Fondiaria destinazioni d'uso di progetto	% su ST
40060	68%
SE residenziale (mq)	di cui aggiuntivi (mq)
3600	3600
N MAX alloggi	di cui aggiuntivi
36	36
SE commerciale (mq)	di cui aggiuntivi (mq)
1000	1000
SE direzionale (mq)	di cui aggiuntivi (mq)
2000	2000
SE industriale/artigianale (mq)	di cui aggiuntiva
Recupero della SE esistente fino a un max di 8000	0
IT di progetto (mc/mq)	IT MAX da PS (mc/mq)
2 max	2

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

Superficie di cessione minima (mq)	19.660
------------------------------------	--------

Area individuata nella planimetria con il simbolo 1

Destinazioni ammesse	Residenziale, commerciale
SE max (mq)	Residenziale: 3600; commerciale di vicinato: 500
N. piani max	2
H max (ml)	7
Tipo edilizio	Residenziale: tipologia a schiera analoga agli alloggi già presenti lungo Via Virgilio Commerciale: edificio specialistico allineato sul fronte strada
Distanza min da strade e confini	per le distanze da strade e confini come da Codice Civile
Categorie di intervento ammesse	Ristrutturazione urbanistica: è prescritta la prioritaria demolizione dei manufatti presenti sull'area e la successiva edificazione dei nuovi volumi contestualmente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Area individuata nella planimetria con il simbolo 2

Destinazioni ammesse	industriale/artigianale
SE max (mq)	Recupero della SE esistente fino a un massimo di 8000 mq
N. piani max	2
H max (ml)	12 (salvo casi di dimostrata necessità produttiva fino a 15 metri)
Tipo edilizio	Specialistico produttivo
Distanza min da strade e confini	Pari all'altezza massima dell'edificio più prossimo ai confini fondiari.
Categorie di intervento ammesse	Ristrutturazione urbanistica

Area individuata nella planimetria con il simbolo 3

Destinazioni ammesse	Direzionale, commerciale
SE max (mq)	Direzionale: 2000; commerciale di vicinato: 500
N. piani max	2
H max (ml)	8
Tipo edilizio	Direzionale/Commerciale: edificio specialistico allineato SE fronte strada
Distanza min da strade e confini	per le distanze da strade e confini come da Codice Civile
Categorie di intervento ammesse	Ristrutturazione urbanistica: è prescritta la prioritaria demolizione dei manufatti presenti sull'area e la successiva edificazione dei nuovi volumi contestualmente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.

7. 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 effettuare la predisposizione all'allacciamento all'acquedotto duale e/o 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 del clima acustico e la valutazione previsionale dell'impatto acustico per le funzioni produttive. Ai sensi della legge n.447/95, è fatto obbligo di produrre una valutazione previsionale del clima acustico delle aree interessate alla realizzazione di nuovi insediamenti residenziali in prossimità delle funzioni produttive. Gli interventi residenziali devono garantire l'applicazione del D.P.C.M. 5 dicembre 1997 "Determinazione dei requisiti acustici passivi".

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 11.

In relazione alla complessità ed alla rilevanza strategica dell'area e delle relative previsioni trasformative, in rapporto al sistema urbano, viste le caratteristiche delle previsioni di cui alla presente scheda, si prescrive di sottoporre il Piano Attuativo a procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

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.

Le procedure di VAS e VIEC del Piano Attuativo potranno essere svolte in modo integrato ai sensi della LR 10/2010.

8. Elementi indicativi e condizioni di qualità paesaggistica

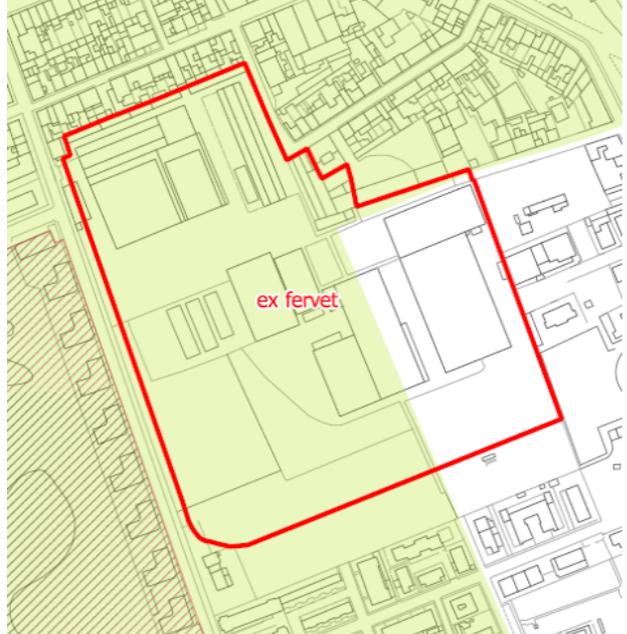
Il Piano Attuativo dovrà assicurare che i nuovi interventi, anche quelli pubblici relativi alla viabilità, siano coerenti con il paesaggio urbano di contesto per le scelte di tipi edilizi, materiali, colori e altezze. Dovrà altresì assicurare che i nuovi interventi si armonizzino per forma, dimensione, partitura, allineamento ed orientamento con il tessuto consolidato. Dovranno essere rispettati gli allineamenti dei fronti edilizi indicati in planimetria. Dovrà assicurare la qualità progettuale degli interventi edilizi, con linguaggi architettonici contemporanei che interpretino i caratteri paesaggistici del contesto, con particolare attenzione:

(i) alla qualità del disegno d'insieme del nuovo intervento in rapporto alla tradizionale tipologia dell'edificato storico e dell'edificato esistente;

(ii) all'armonioso rapporto verde-costruito ed alla contestuale integrazione del progetto delle aree verdi e delle finiture pertinenziali con il progetto architettonico. Dovrà evitare di compromettere la

qualità estetico-percettiva delle visuali da e verso i rilievi, le pinete, la costa e il mare, con particolare attenzione alla salvaguardia e valorizzazione degli spazi pubblici tutelando le aree verdi esistenti.
 (iii) le nuove sistemazioni dovranno prevedere la riapertura, anche parziale, del fosso fiaschetta in un disegno coerente alla planimetria della presente scheda norma individuando soluzioni di progettazione paesaggistica e mediante tecniche di ingegneria naturalistica.

9. Disciplina del PIT-PPR

Beni architettonici e paesaggistici (art. 136, D.LGS. 42/2004)	
 <div style="float: right; text-align: right;"> <p>Immobili ed aree di notevole interesse pubblico: - D.M. 15/12/1959 - G.U. 42/1960 - Fascia costiera</p> </div>	
<p>D.M. 15/12/1959 G.U. 42/1960 Fascia costiera Disciplina d'uso</p>	
Obiettivi	Direttive e Prescrizioni
<p>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.</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; - non compromettere la qualità estetico-percettiva delle visuali da e verso i rilievi, le pinete, la costa e il mare, con particolare attenzione alla salvaguardia e valorizzazione degli spazi pubblici; - 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"> - 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 con visivi che si aprono verso i rilievi e il litorale; - siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali sul paesaggio; - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale; - sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva; - sia garantita l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità.
<p>Obiettivo 4.a.1 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.</p>	<p>Direttive:</p> <p>4.b.2. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - pianificare e razionalizzare il passaggio delle infrastrutture tecnologiche (linee elettriche aeree, impianti per la telefonia, sistema di trasmissione radio-televisiva) al fine di minimizzare l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo, anche mediante soluzioni tecnologiche innovative che consentano la riduzione dei dimensionamenti e la rimozione degli elementi obsoleti e privilegiando la condivisione delle strutture di supporto per i vari apparati dei diversi gestori; - 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>Prescrizioni:</p> <p>4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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>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
Obiettivo 4 Riqualificare il sistema insediativo e infrastrutturale diffuso nella pianura e lungo la fascia costiera e tutelare le aree libere residuali
4.3 - tutelare e riqualificare gli spazi aperti presenti all'interno del tessuto urbano, anche al fine di evitare la saldatura tra le espansioni dei centri litoranei, assegnando ai varchi urbani funzioni ambientali, oltre che di visuali e di coni ottici privilegiati sia verso la costa sia verso le Apuane, con particolare riferimento alle aree libere residuali che si concentrano tra Lido di Camaiore e Viareggio, tra Focette e Marina di Pietrasanta, e in prossimità della località Fiumetto;
4.11 - 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

In relazione alle destinazioni residenziali, si prevede l'utilizzo di materiali permeabili o semipermeabili nelle superfici destinate a parcheggio, con la possibilità di utilizzo del fondo asfaltato nelle aree di accesso e/o di manovra. Si devono prevedere sistemi di raccolta e ritenzione, anche temporanea, delle acque meteoriche.

I parcheggi devono essere alberati; devono essere utilizzate specie in continuità con il contesto, per esempio il Platano (*Platanushybrida*), già presente in Via Indipendenza, potrebbe essere utilizzato lungo strada, mentre all'interno delle aree a parcheggio specie che garantiscano ombreggiatura, privi di frutti e che non producano resine o altre sostanze imbrattanti.

In relazione alle funzioni produttive, 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.

(...)

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

L'intervento, coerentemente con le indicazioni del P.S. prevede la riorganizzazione delle funzioni pubbliche e della viabilità pubblica. Coerentemente con quanto indicato dall'Art. 27 comma 9 e 10 del PIT il ruolo dell'area di trasformazione ha una prevalente funzione di riorganizzazione della viabilità e dei parcheggi. Per i volumi del mercato ortofrutticolo è ammessa la ristrutturazione urbanistica destinata a prevalente utilizzo per attività culturali, spettacolo e servizi connessi (recupero della volumetria esistente, altezza max 7 ml, n. piani 2). Per l'edificio della stazione vecchia e l'edificio adiacente già di pertinenza ferroviaria è ammessa la destinazione direzionale e pubblici esercizi mediante intervento di ristrutturazione edilizia conservativa con mantenimento della sagoma, dei corpi aggettanti e della tipologia delle aperture esistenti.

In accordo con i soggetti competenti, è ammessa la possibilità della riarticolazione della sponda del canale Burlamacca al fine di sistemare una darsena di ricovero per natanti compatibilmente con la localizzazione del sottopasso pedociclabile finalizzato ad attraversare la ferrovia.

5. Dimensionamento di progetto

Totale ST (mq)	% su ST
30358	100%
ST Dotazioni pubbliche di progetto (mq)	% su ST
30358	100%
Superficie Fondiaria destinazioni d'uso di progetto	% su ST
48992	70%
SE direzionale (mq)	di cui aggiuntivi (mq)
1400	0
IT di progetto (mc/mq)	IT MAX da PS (mc/mq)
0.71	2

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

Superficie di cessione minima (mq)	
Destinazioni ammesse	Aree e Attrezzature pubbliche
SE max (mq)	1400 (oltre alla riorganizzazione a parità di SE e sagoma dei volumi della stazione e spazi attigui.)
N. piani max	2
H max (ml)	7
Tipo edilizio	Specialistico
Distanza min da strade e confini	Come da codice civile, è ammessa la costruzione fino al confine o fino al confine con la strada
Categorie di intervento ammesse	Demolizione e nuova costruzione; Ristrutturazione urbanistica

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

1. *Approvvigionamento idrico*: verificare l'adeguatezza della rete acquedottistica all'incremento di carico urbanistico.

2. *Depurazione*: collegare il comparto alla fognatura nera e verificare l'adeguatezza della rete fognaria esistente al carico urbanistico indotto dalle trasformazioni.

3. *Inquinamento acustico*: si prescrive la valutazione del clima acustico delle aree interessate alla realizzazione di nuovi insediamenti direzionali in prossimità della linea ferroviaria. Gli interventi devono garantire l'applicazione del D.P.C.M. 5 dicembre 1997 "Determinazione dei requisiti acustici passivi". I limiti di classificazione acustica dovranno essere garantiti anche mediante dispositivi di riduzione del rumore da applicarsi anche in prossimità delle sedi ferroviarie (previo accordo con il gestore) al fine di garantire la fruizione degli spazi a verde.

4. *Fase di Cantiere*: si prescrive la redazione, in fase di presentazione del Piano Attuativo, di un Piano di Gestione Ambientale del Cantiere con misure di riduzione dell'impatto ambientale (in particolare polveri e rumore) sul contesto urbano di inserimento.

8. Elementi indicativi e condizioni di qualità paesaggistica

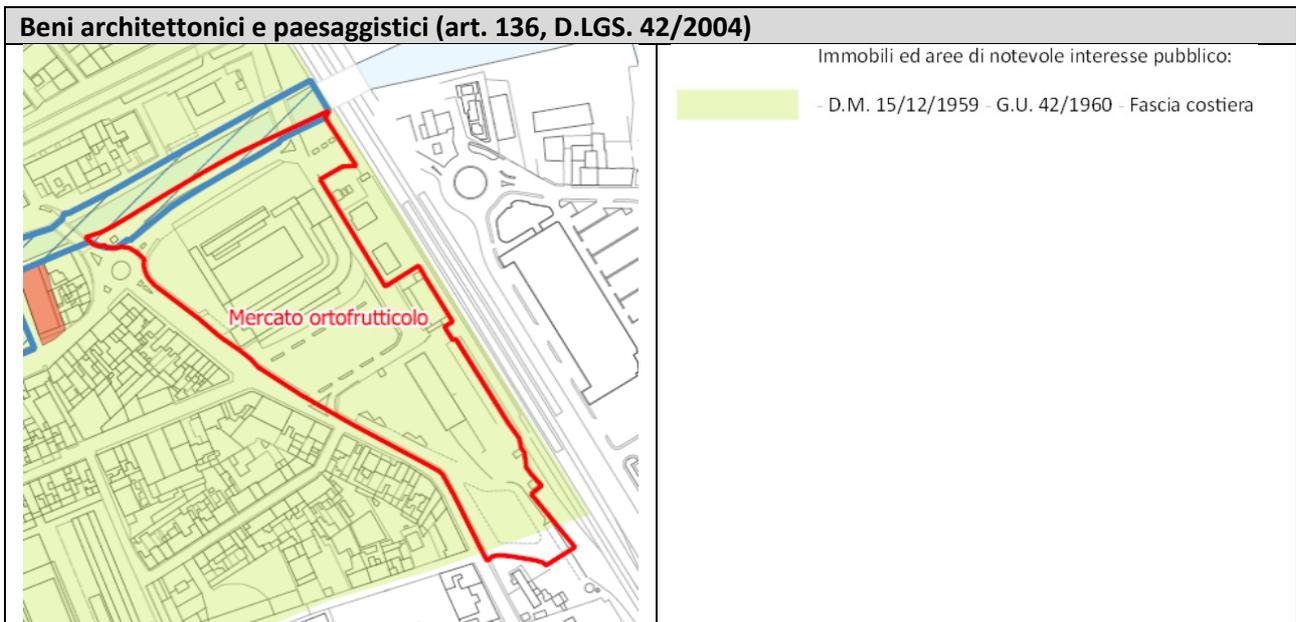
a) Le aree di pertinenza degli edifici eventualmente interessati da interventi edilizi previsti dal Piano Particolareggiato dovranno essere organizzate in modo da ridurre la frammentazione dei corpi di fabbrica addossando eventuali nuovi corpi di fabbrica agli edifici esistenti evitando così di occupare intensamente eventuali spazi aperti sistemati a verde o comunque permeabili; le recinzioni dovranno rispettare i caratteri tipici dell'attuale tessuto in cui si inserisce l'area in oggetto. Dovranno essere rispettati gli allineamenti indicati in planimetria ammettendo un eventuale arretramento del fronte del fabbricato massimo di 5ml.

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

c) Il nuovo Parco pubblico dovrà essere organizzato per la maggior parte a verde attrezzato nelle restanti aree il Piano Particolareggiato potrà inserire nuove attrezzature a servizio del parco che abbiano caratteristiche coerenti e compatibili con i caratteri paesaggistici propri del contesto periurbano 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.

9. Disciplina del PIT-PPR



D.M. 15/12/1959 G.U. 42/1960 Fascia costiera Disciplina d'uso	
Obiettivi	Direttive e Prescrizioni
<p>Obiettivo 2.a.1. Conservare le aree di rilevante pregio ambientale proprie del Lago di Massaciuccoli e del sistema delle aree umide ad esso strettamente connesso, la rete dei fossi e canali, quali Burlamacca e Farabola, e il relativo sistema vegetazionale.</p>	<p>Direttive: 2.b.2. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a: - evitare interventi che comportino aumento dell'impermeabilità dei suoli nelle aree di pertinenza fluviale.</p> <p>Prescrizioni: 2.c.1. Non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli eco-sistemi fluviali in contrasto con le specifiche norme in materia. Eventuali interventi in tale contesto dovranno porsi l'obiettivo della salvaguardia della vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, fatti salvi gli interventi per la messa in sicurezza idraulica delle sponde. Detti interventi dovranno garantire la conservazione degli habitat faunistici presenti.</p>
<p>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 storicoculturale, la percezione visiva e la valenza identitaria.</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; - 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.</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; - 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.</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); - 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>3.c.3. Non sono ammesse alterazioni della flora esistente e consolidata storicamente.</p>
<p>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,</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;</p>

<p>concorrano alla riqualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 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; - non compromettere la qualità estetico-percettiva delle visuali da e verso i rilievi, le pinete, la costa e il mare, con particolare attenzione alla salvaguardia e valorizzazione degli spazi pubblici; - 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>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"> - non alterino i valori identitari dello skyline o compromettano i caratteri morfologici della città consolidata, della relativa percettibilità, con particolare riguardo ai margini urbani e ai con visivi che si aprono verso i rilievi e il litorale; - siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali sul paesaggio; - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale; - sia garantita qualità insediativa attraverso un’articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva; - sia garantita l’accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità.
<p>Obiettivo 3.a.8. Salvaguardare il canale Burlamacca quale elemento di valore storico, identitario e testimoniale.</p>	<p>Direttive:</p> <p>3.b.8. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a: 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.</p> <p>Prescrizioni:</p> <p>3.c.7. Non sono ammessi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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>Obiettivo 4.a.1 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.</p>	<p>Direttive: 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 radio-televisiva) al fine di minimizzare l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo, anche mediante soluzioni tecnologiche innovative che consentano la riduzione dei dimensionamenti e la rimozione degli elementi obsoleti e privilegiando la condivisione delle strutture di supporto per i vari apparati dei diversi gestori; - 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>Scheda d'ambito n. 2 Versilia e costa apuana</p>
<p>Obiettivi e direttive correlate pertinenti</p>
<p>Obiettivo 3 Recuperare e valorizzare le relazioni territoriali storiche fra montagna, collina, pianura e fascia costiera</p>
<p>3.1 - salvaguardare e valorizzare i collegamenti trasversali (pendoli interno-costa) che collegano le marine con i centri storici pedecollinari dell'entroterra ([...] Camaiore, Massarosa) attestati sull'asse Sarzanese-Aurelia, e con il sistema dei borghi collinari e montani favorendo le modalità di spostamento integrate, sostenibili e multimodali</p> <p><i>Orientamenti:</i> <i>creare percorsi per la mobilità dolce e migliorare continuità dei tracciati esistenti;</i> <i>tutelare e mettere a sistema i percorsi e gli spazi aperti residuali lungo i corsi d'acqua.</i></p>
<p>Obiettivo 4 Riqualificare il sistema insediativo e infrastrutturale diffuso nella pianura e lungo la fascia costiera e tutelare le aree libere residuali</p>
<p>4.3 - tutelare e riqualificare gli spazi aperti presenti all'interno del tessuto urbano, anche al fine di evitare la saldatura tra le espansioni dei centri litoranei, assegnando ai varchi urbani funzioni ambientali, oltre che di visuali e di cono ottici privilegiati sia verso la costa sia verso le Apuane, con particolare riferimento alle aree libere residuali che si concentrano tra Lido di Camaiore e Viareggio [...];</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

Il Piano particolareggiato dovrà dettagliare precisamente le modalità di realizzazione degli spazi pubblici: Il Parco dovrà prevedere la piantumazione di alberature, da integrare con le alberature esistenti che dovranno essere mantenute, secondo un progetto di dettaglio nel quale si inseriscano elementi di arredo come panchine, cestini, illuminazione e di fruizione come percorsi interni, di accesso e di collegamento con l'esterno. Il confine con la strada dovrà essere mitigato attraverso la piantumazione di alberature, come per esempio il Leccio, e da recinzione in legno, non tanto per limitare la fruizione da e verso l'area, quanto per una questione di sicurezza.

Si prevede l'inserimento di elementi idrografici, canali, piccoli specchi d'acqua, fontane, casse di accumulo scoperte, accompagnate da specie botaniche igrofile.

I parcheggi pubblici dovranno essere permeabili o semipermeabili e dovranno prevedere la piantumazione di alberature e la messa a dimora di siepi al confine con le altre proprietà.

Il verde esistente deve essere mantenuto ed integrato con l'area destinata a Parco. Si prevede l'inerbimento dell'area lungo strada a nord-ovest del lotto in questione e la realizzazione di alberature al confine con la strada e in continuità con i filari alberati lungo strada del Parco.

Comune di Viareggio

Ufficio di Piano

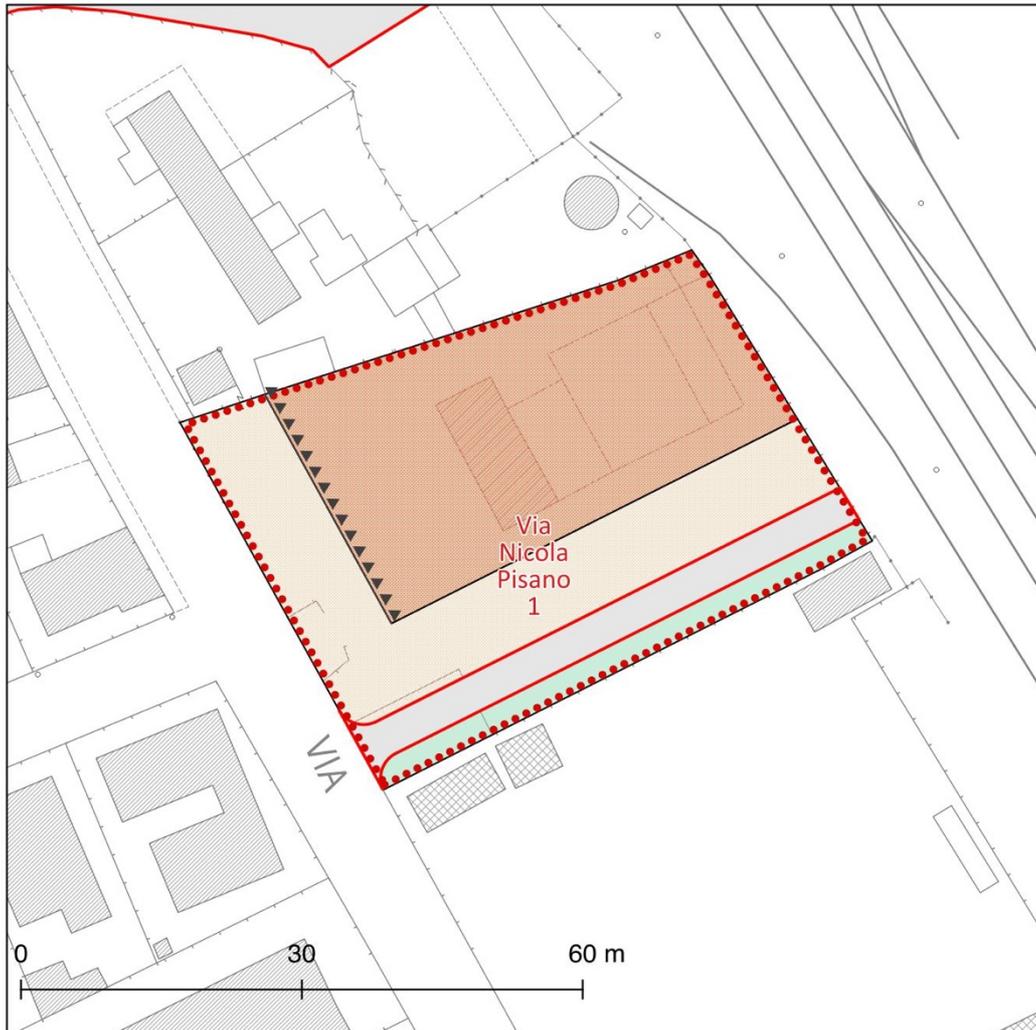
Regolamento Urbanistico

Scheda-norma per le aree di trasformazione

Scheda n.	6.08	Nome dell'area	Via Nicola Pisano 1
------------------	------	-----------------------	---------------------

D.M. 1444/68

Zona Omogenea D



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

(...)

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

L'intervento è volto alla realizzazione di nuova viabilità pubblica e aree annesse in compensazione alla riorganizzazione delle volumetrie esistenti mantenendo la destinazione produttiva ammettendo la completa demolizione e ricostruzione con diversa sagoma e posizione del sedime (h max 9 ml).

5. Dimensionamento di progetto

Totale ST (mq)	% su ST
2353	100%
ST Dotazioni pubbliche di progetto (mq)	% su ST
405	17%
Superficie Fondiaria destinazioni d'uso di progetto	% su ST
1948	83%
SE Industriale/Artigianale (mq)	di cui aggiuntivi (mq)
Recupero della SE esistente fino a un max di 500 mq	0
IT di progetto (mc/mq)	IT MAX da PS (mc/mq)
1.91	2

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

Superficie di cessione minima (mq)	405
Destinazioni ammesse	Industriale/Artigianale
SE max (mq)	500
N. piani max	1
H max (ml)	9
Tipo edilizio	Specialistico
Distanza min da strade e confini	5 m. o pari all'altezza massima dell'edificio più prossimo al confine o alla strada.
Categorie di intervento ammesse	Demolizione e nuova costruzione; Ristrutturazione urbanistica

7. Elementi indicativi e condizioni di qualità paesaggistica

a) In generale dovrà essere rispettato l'eventuale allineamento del sedime dell'edificio oggetto di intervento con gli edifici limitrofi laddove oggettivamente esistente e caratterizzante i fronti continui lungo la viabilità anche se arretrati rispetto al confine del lotto.

b) Non è ammesso l'inserimento di elementi edilizi e decorativi e di insegne e cartellonistica pubblicitaria estranei alla tipologia tradizionale dell'edificato.

c) Negli interventi dovranno rispettare i seguenti parametri e prescrizioni:

- superficie permeabile minima pari a 35%;

- rapporto di copertura nei limiti dell'area di concentrazione degli edifici privati.

8. Prescrizioni sugli spazi aperti per la resilienza urbana

Le aree di pertinenza degli edifici interessati da interventi edilizi dovranno essere organizzate in modo da ridurre la frammentazione dei corpi di fabbrica addossando eventuali nuovi corpi di fabbrica agli edifici esistenti evitando così di occupare intensamente eventuali spazi aperti sistemati a verde o comunque permeabili.

9. Disciplina del PIT-PPR

Nell'area in oggetto non sono presenti Beni architettonici e paesaggistici ai sensi degli artt. 136 e 142 del Decreto Legislativo n. 42/2004.

Scheda d'ambito n. 2 Versilia e costa apuana
<i>Obiettivi e direttive correlate pertinenti</i>
Obiettivo 4 Riqualificare il sistema insediativo e infrastrutturale diffuso nella pianura e lungo la fascia costiera e tutelare le aree libere residuali
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.

Comune di Viareggio

Ufficio di Piano

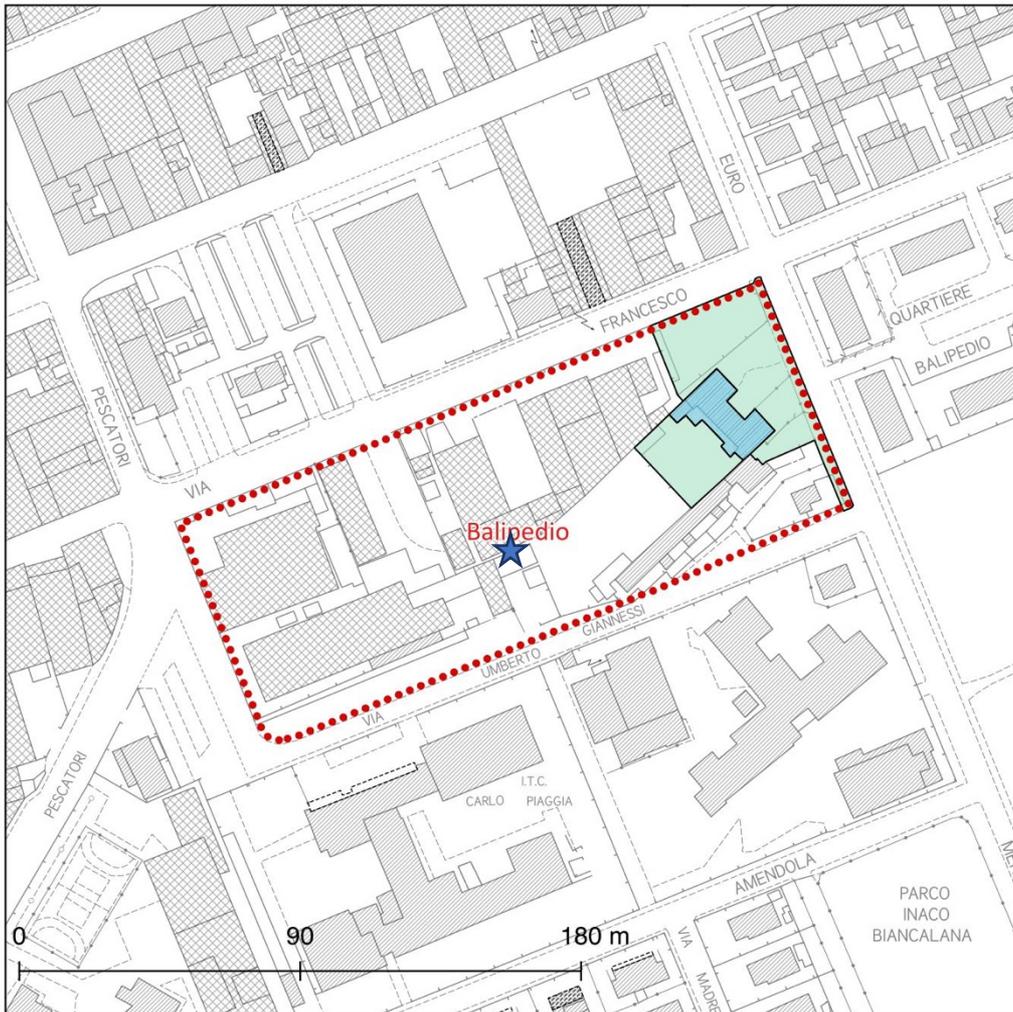
Regolamento Urbanistico

Scheda-norma per le aree di trasformazione

Scheda n.	6.10	Nome dell'area	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

■ Concrazione edificato pubblico

■ Parcheggio Pubblico

■ Parco Pubblico

■ Viabilità di Progetto

(...)

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. 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.

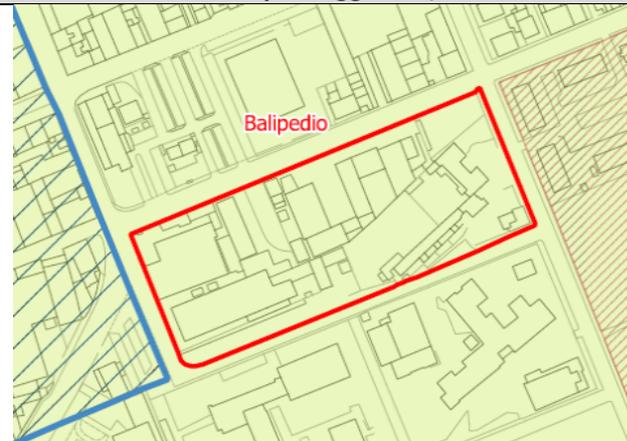
6. Elementi indicativi e condizioni di qualità paesaggistica

- 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.

7. Prescrizioni sugli spazi aperti per la resilienza urbana

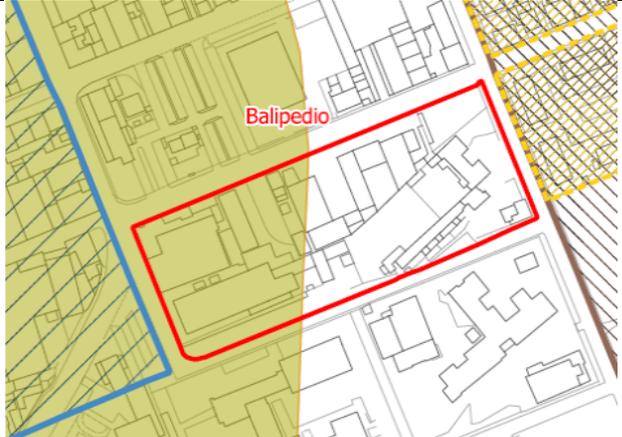
Si prevede una dettagliata progettazione degli spazi aperti dell’area sottoposta a Piano particolareggiato. Gli spazi aperti devono essere accessibili e fruibili e devono garantire la continuità sia all’interno del lotto sia con l’esterno. In relazione alla destinazione d’uso, gli spazi aperti dovranno 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)	
	
<p>Immobili ed aree di notevole interesse pubblico: - D.M. 15/12/1959 - G.U. 42/1960 - Fascia costiera</p>	
<p>D.M. 15/12/1959 G.U. 42/1960 Fascia costiera Disciplina d’uso</p>	
Obiettivi	Direttive e Prescrizioni
<p>Obiettivo 3.a.4. Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica e edilizia non compromettano i</p>	<p>Direttive: 3.b.4. Definire strategie, misure e regole / discipline volte a:</p>

<p>valori identitari dello skyline costiero, gli elementi strutturanti il paesaggio, concorrano alla riqualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 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: <ul style="list-style-type: none"> - 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>Prescrizioni: 3.c.4. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 con 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>Obiettivo 3.a.5. Conservare il patrimonio edilizio di matrice storica, costituito dalle ville (Villa Borbone), palazzi, chiese, edifici specialistici, al fine di salvaguardarne l’integrità</p>	<p>Direttive: 3.b.6. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - conservare i caratteri morfologici, tipologici, architettonici del patrimonio edilizio di valore storico-paesaggistico e orientare le trasformazioni, compresa la manutenzione, verso la conservazione dei caratteri storici; - assicurare la compatibilità tra destinazioni d’uso e i caratteri tipologici degli edifici e delle aree di pertinenza. <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"> - 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; - 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); - in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, il mantenimento dell’unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee conservare i manufatti accessori di valore storico-architettonico.
<p>Obiettivo 4.a.1 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.</p>	<p>Direttive: 4.b.2. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - pianificare e razionalizzare il passaggio delle infrastrutture tecnologiche (linee elettriche aeree, impianti per la telefonia, sistema di trasmissione radio-televisiva) al fine di minimizzare l’interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo, anche mediante soluzioni tecnologiche innovative che

	<p>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;</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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>Prescrizioni:</p> <p>4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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>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"> - 1. Litorale sabbioso Apuano-Versiliese
<p>Lettera a) I territori costieri: 1. Litorale sabbioso apuano versiliese Disciplina d'uso</p>	
Obiettivi	Direttive e Prescrizioni
<p>Obiettivi 3.1 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,</p>	<p>Direttive:</p> <p>d - Riconoscere e salvaguardare i caratteri identitari dello skyline costiero, derivanti: dagli elementi determinanti per la riconoscibilità degli insediamenti (profili consolidati nell'iconografia e nell'immagine collettiva) e/o dalla continuità del profilo d'insieme di valore paesaggistico.</p> <p>p - Conservare il patrimonio costiero di valore storico, identitario, nonché le relazioni figurative tra insediamenti costieri, emergenze architettoniche, naturalistiche e il mare ed evitare nuovi carichi insediativi al di fuori del territorio urbanizzato.</p>

<p>il tessuto storico degli stabilimenti balneari e l'ampio arenile).</p>	<p>Prescrizioni:</p> <p>d - Non sono ammessi gli interventi che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>e - Non è ammesso l'insediamento di nuove attività produttive industriali, di centri commerciali, di depositi a cielo aperto di materiali di qualunque natura, di impianti per smaltimento dei rifiuti, depurazione di acque reflue, produzione di energia. Sono escluse le aree ricomprese nelle circoscrizioni territoriali portuali esistenti alla data di approvazione del presente piano.</p> <p>f - La realizzazione di nuove aree di sosta e parcheggio, anche attrezzate a servizio delle attività esistenti, non diversamente localizzabili, è ammessa a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - siano realizzate con materiali coerenti con il contesto paesaggistico; - non comportino: - aumento di superficie impermeabile ad eccezione delle aree interne all'edificato ove, nel rispetto delle disposizioni regionali e comunali in materia di contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, è ammesso un incremento di superficie impermeabile del 5% dell'area per la realizzazione di nuove aree di sosta e parcheggio. <p>m - L'installazione di pannelli solari e fotovoltaici deve prevedere soluzioni progettuali integrate, l'uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto, e non deve interferire con le visuali da e verso il mare.</p> <p>n - Gli interventi di realizzazione o adeguamento degli impianti di illuminazione esterna dovranno essere attuati con sistemi o dispositivi atti a limitare l'inquinamento luminoso e nel rispetto della normativa regionale vigente al fine di permettere la migliore percezione del paesaggio costiero.</p>
--	---

<p>Scheda d'ambito n. 2 Versilia e costa apuana</p>
<p>Obiettivi e direttive correlate pertinenti</p>
<p>Obiettivo 4 Riqualificare il sistema insediativo e infrastrutturale diffuso nella pianura e lungo la fascia costiera e tutelare le aree libere residuali</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>

Comune di Viareggio

Ufficio di Piano

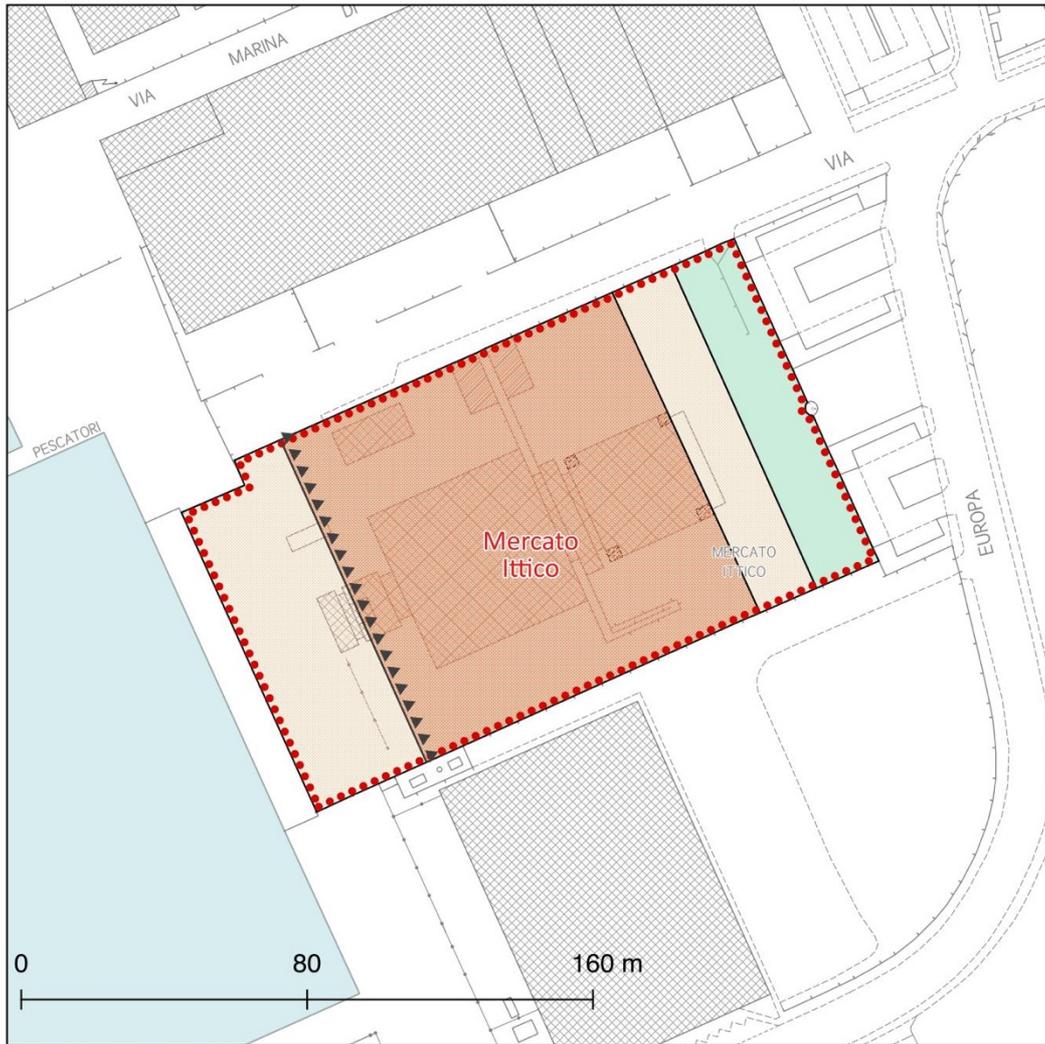
Regolamento Urbanistico

Scheda-norma per le aree di trasformazione

Scheda n.	6.11	Nome dell'area	Mercato Ittico
------------------	------	-----------------------	----------------

D.M. 1444/68

Zona Omogenea D



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

(...)

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

L'intervento prevede la riorganizzazione funzionale dell'area attualmente sottoutilizzata e dismessa e recupero di area pari al 10% dell'area da destinare ad ampliamento del parcheggio pubblico. È ammessa destinazione d'uso produttiva con nuove volumetrie ed altezza media dei singoli corpi di fabbrica pari a 7 m. l'altezza massima ammissibile è di 12 metri salvo esigenze particolari e dimostrate per le quali è ammessa una altezza massima fino a 15 m. Dovrà in ogni caso essere rispettato il limite massimo dell'IT di 2 mc/mq. E' altresì ammessa la formazione di un bacino di allaggio interno della profondità di 7 ml. utile alla produzione di Yacht di grandi dimensioni.

5. Dimensionamento di progetto

Totale ST (mq)	% su ST
17000	100%
ST Dotazioni pubbliche di progetto (mq)	% su ST
1700 (>10% della ST ai sensi art. 77 P.S.)	10%
Superficie Fondiaria destinazioni d'uso di progetto	% su ST
15.300	90%
SE Industriale/artigianale (mq)	di cui aggiuntivi (mq)
4800	4800
IT di progetto (mc/mq)	IT MAX da PS (mc/mq)
1.77	2

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

Superficie di cessione minima (mq)	1700
Destinazioni ammesse	Industriale – Artigianale compreso il refitting
SE max (mq)	4800
N. piani max	1
H max (ml)	di media gli edifici dovranno avere 7 ml di altezza fino ad una altezza massima di 12 ml salvo esigenze particolari e dimostrate per le quali è ammessa una altezza massima fino a 15 ml (sempre nel rispetto dell'ITmax pari a 2 mc/mq). E' altresì ammessa la formazione di un bacino di allaggio interno della profondità di 7 ml.
Tipo edilizio	Specialistico produttivo
Distanza min da strade e confini	Pari all'altezza massima dell'edificio più alto
Categorie di intervento ammesse	Demolizione e nuova costruzione; Ristrutturazione urbanistica

7. 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.

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.

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.

8. Elementi indicativi e condizioni di qualità paesaggistica

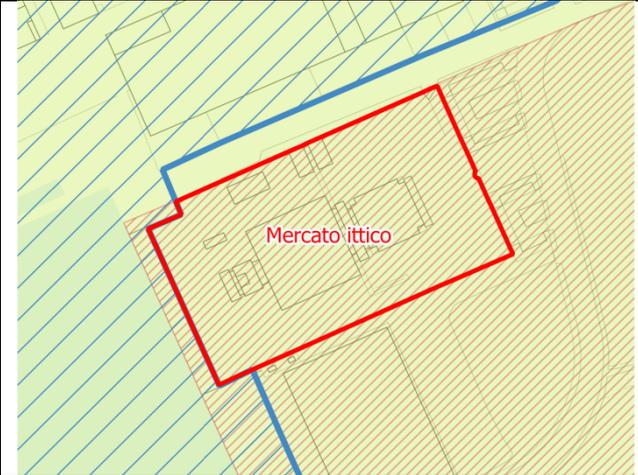
a) Gli allineamenti indicati in planimetria dovranno essere rispettati ammettendo un eventuale arretramento del fronte del fabbricato massimo di 10 ml.

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

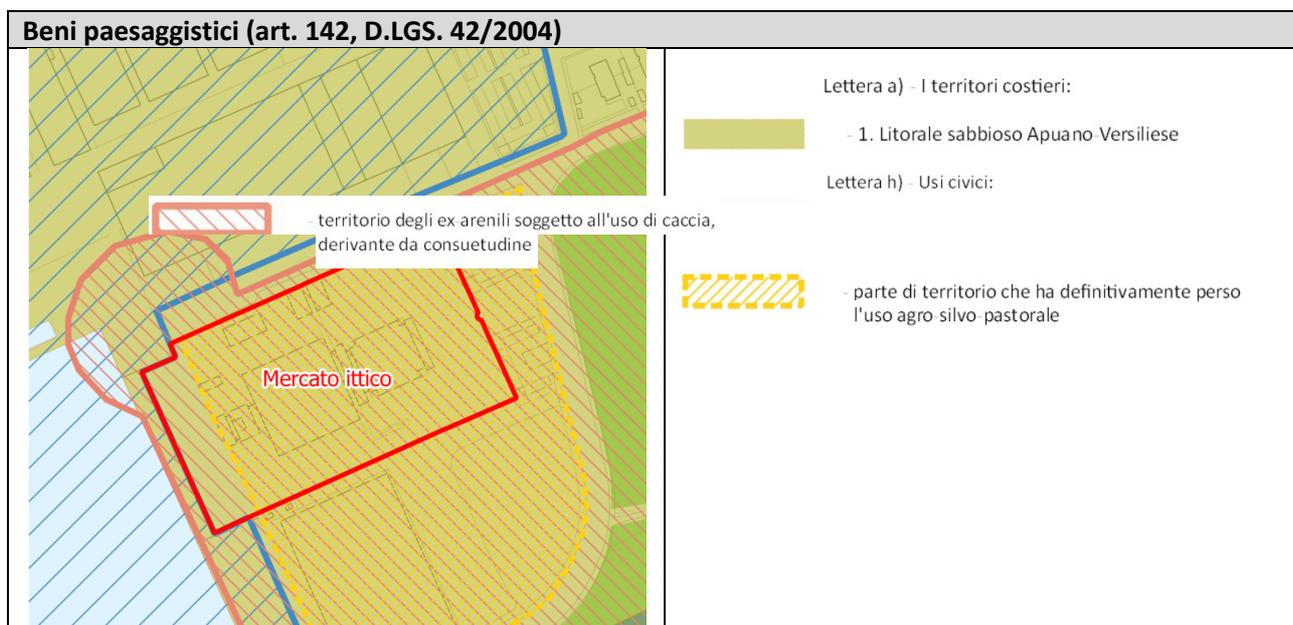
d) Il Piano Particolareggiato dovrà stabilire regole volte ad un corretto inserimento paesaggistico articolando nel dettaglio le direttive correlate alla Scheda dell'Ambito di Paesaggio Versilia e Costa Apuana del PIT-PPR nonché rispetto ai vincoli ex art. 136 e art. 142 ricadenti nell'area in oggetto.

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 - D.M. 17/10/1985 - G.U. 185/1985 - La zona comprendente l'area intercomunale costiera, la pineta di ponente e frange	
D.M. 15/12/1959 G.U. 42/1960 Fascia costiera Disciplina d'uso	
Obiettivi	Direttive e Prescrizioni
Obiettivo 3.a.4. Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica e edilizia non compromettano i valori identitari dello skyline costiero, gli	Direttive: 3.b.4. Definire strategie, misure e regole / discipline volte a:

<p>elementi strutturanti il paesaggio, concorrano alla riqualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 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: <ul style="list-style-type: none"> - 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 pertinentziali con il progetto architettonico; - non compromettere la qualità estetico-percettiva delle visuali da e verso i rilievi, le pinete, la costa e il mare, con particolare attenzione alla salvaguardia e valorizzazione degli spazi pubblici; - 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>Prescrizioni: 3.c.4. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - non alterino i valori identitari dello skyline o compromettano i caratteri morfologici della città consolidata, della relativa percettibilità, con particolare riguardo ai margini urbani e ai con visivi che si aprono verso i rilievi e il litorale; - siano 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>Obiettivo 4.a.1 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.</p>	<p>Direttive: 4.b.2. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - pianificare e razionalizzare il passaggio delle infrastrutture tecnologiche (linee elettriche aeree, impianti per la telefonia, sistema di trasmissione radio-televisiva) al fine di minimizzare l’interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo, anche mediante soluzioni tecnologiche innovative che consentano la riduzione dei dimensionamenti e la rimozione degli elementi obsoleti e privilegiando la condivisione delle strutture di supporto per i vari apparati dei diversi gestori; - 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>Prescrizioni: 4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole 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; - 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>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>D.M. 17/10/1985 G.U. 185/1985 L’area intercomunale costiera, la pineta di ponente e frange</p>	

Disciplina d'uso	
Obiettivi	Direttive e Prescrizioni
<p>Obiettivo 3.a.6. Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia non compromettano la leggibilità della forma degli insediamenti costieri, la riconoscibilità del tessuto di impianto storico, nonché gli elementi strutturanti e significativi del paesaggio litoraneo, concorrano alla riqualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.</p>	<p>Direttive: 3.b.7. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - orientare gli interventi, nell'ambito 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; - 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: - all'armonioso rapporto verde-costruito e alla contestuale integrazione del progetto delle aree verdi e delle finiture pertinenziali con il progetto architettonico; - prevedere adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione per i parcheggi pubblici e privati. <p>Prescrizioni: 3.c.5. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - siano mantenuti i caratteri connotativi degli insediamenti esistenti (morfologia, trama viaria, patrimonio edilizio) di valore storico-culturale; - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto costiero; - sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva.
<p>Obiettivo 3.a.7. 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.</p>	<p>Direttive: 3.b.9. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.



Lettera a) I territori costieri: 1. Litorale sabbioso apuano versiliese Disciplina d'uso	
Obiettivi	Direttive e Prescrizioni
<p>Obiettivi 3.1</p> <p>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).</p> <p>d - Favorire la fruizione pubblica sostenibile dei territori costieri anche attraverso il mantenimento, il recupero, la riqualificazione, o l'eventuale apertura, dei varchi di accesso, e delle visuali dal viale Litoraneo verso il mare.</p>	<p>Direttive:</p> <p>d - Riconoscere e salvaguardare i caratteri identitari dello skyline costiero, derivanti: dagli elementi determinanti per la riconoscibilità degli insediamenti (profili consolidati nell'iconografia e nell'immagine collettiva) e/o dalla continuità del profilo d'insieme di valore paesaggistico.</p> <p>Prescrizioni:</p> <p>d - Non sono ammessi gli interventi che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>e - Non è ammesso l'insediamento di nuove attività produttive industriali, di centri commerciali, di depositi a cielo aperto di materiali di qualunque natura, di impianti per smaltimento dei rifiuti, depurazione di acque reflue, produzione di energia. Sono escluse le aree ricomprese nelle circoscrizioni territoriali portuali esistenti alla data di approvazione del presente piano.</p> <p>f - La realizzazione di nuove aree di sosta e parcheggio, anche attrezzate a servizio delle attività esistenti, non diversamente localizzabili, è ammessa a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - siano realizzate con materiali coerenti con il contesto paesaggistico; - non comportino: - aumento di superficie impermeabile ad eccezione delle aree interne all'edificato ove, nel rispetto delle disposizioni regionali e comunali in materia di contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, è ammesso un incremento di superficie impermeabile del 5% dell'area per la realizzazione di nuove aree di sosta e parcheggio. <p>m - L'installazione di pannelli solari e fotovoltaici deve prevedere soluzioni progettuali integrate, l'uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto, e non deve interferire con le visuali da e verso il mare.</p> <p>n - Gli interventi di realizzazione o adeguamento degli impianti di illuminazione esterna dovranno essere attuati con sistemi o dispositivi atti a limitare l'inquinamento luminoso e nel rispetto della normativa regionale vigente al fine di permettere la migliore percezione del paesaggio costiero.</p>

Lettera h) Le zone gravate da usi civici Disciplina d'uso	
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> <ul style="list-style-type: none"> 1 - non alterino i caratteri tipologici e architettonici di valore storico ed identitario/tradizionale; [...] 3 - comportino la riqualificazione paesaggistica dei luoghi.

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

4.11 - 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.

Comune di Viareggio

Ufficio di Piano

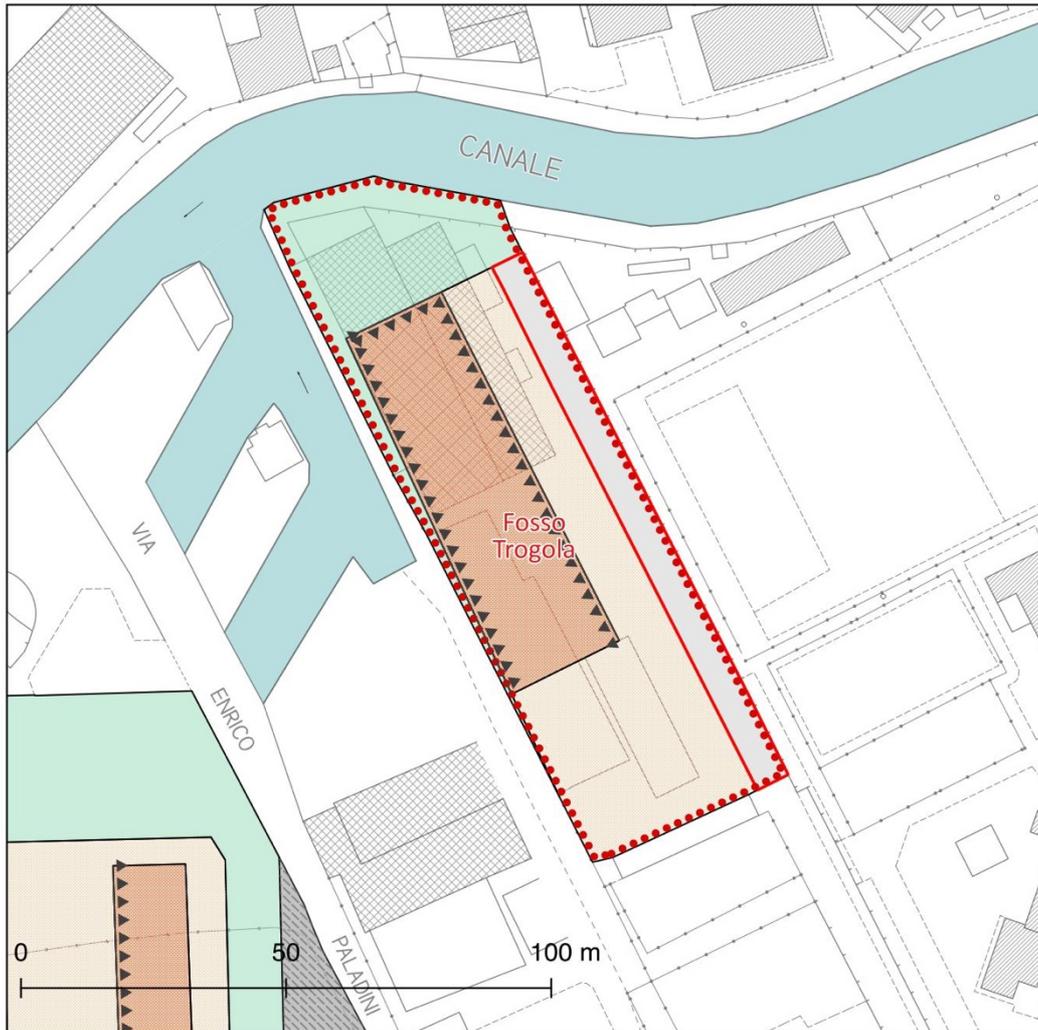
Regolamento Urbanistico

Scheda-norma per le aree di trasformazione

Scheda n.	8.01	Nome dell'area	Fosso Trogola
------------------	------	-----------------------	---------------

D.M. 1444/68

Zona Omogenea D



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

(...)

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

La trasformazione in oggetto dovrà perseguire, in particolare, i seguenti obiettivi del Piano Strutturale:

- Valorizzazione e organizzazione degli spazi pubblici lungo il canale Burlamacca per favorire la percorribilità pedonale e ciclabile.
- il mantenimento della configurazione fisica e specializzazione funzionale e l'adeguamento ai criteri di sostenibilità urbana, la mitigazione degli effetti ambientali, nonché la possibilità di immettere servizi per l'impresa, gli addetti e gli utenti.

L'intervento è volto al recupero di aree da destinare a spazi aperti pubblici prospicienti il canale Burlamacca e prolungamento della viabilità pubblica di quartiere. In compensazione è consentito il recupero di parte della volumetria esistente da destinare ad attività direzionali e servizi (ammessi anche pubblici esercizi in quota non superiore al 20% della SE complessiva). Il volume esito della ristrutturazione volume dovrà essere allineato sul lato lungo del lotto nella direzione del fosso tombato (H max 7 ml, N. piani 2).

5. Dimensionamento di progetto

Totale ST (mq)	% su ST
5450	100%
ST Dotazioni pubbliche di progetto (mq)	% su ST
1840 (>1280= 80% della ST ai sensi art. 77 P.S.)	34%
Superficie Fondiaria destinazioni d'uso di progetto	% su ST
3610	66%
SE direzionale (mq)	di cui aggiuntivi (mq)
1400	1400
SE commerciale (mq)	di cui aggiuntivi (mq)
200	200
IT di progetto (mc/mq)	IT MAX da PS (mc/mq)
0,88	2

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

Superficie di cessione minima (mq)	1840
Destinazioni ammesse	Direzionale/Commerciale. <i>(ammessi anche pubblici esercizi in quota non superiore al 20% della SE complessiva)</i>
SE max (mq)	Direzionale: 1400; Commerciale: 200 mq
N. piani max	2
H max (ml)	8
Tipo edilizio	Specialistico direzionale-commerciale
Distanza min da strade e confini	Nei limiti dell'area di concentrazione dell'edificio indicato in planimetria
Categorie di intervento ammesse	Demolizione e nuova costruzione; Ristrutturazione urbanistica

7. 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.
2. *Depurazione*: collegare il comparto alla fognatura nera e verificare l'adeguatezza della rete fognaria esistente al carico urbanistico indotto dalle trasformazioni.
3. *Inquinamento acustico*: si prescrive la valutazione previsionale dell'impatto acustico per le funzioni commerciali e direzionali, con particolare riferimento al traffico veicolare indotto.
3. *Fase di Cantiere*: si prescrive la redazione, in fase di presentazione del Piano Attuativo, di un Piano di Gestione Ambientale del Cantiere con misure di riduzione dell'impatto ambientale (in particolare polveri e rumore) sul contesto urbano di inserimento.

8. Elementi indicativi e condizioni di qualità paesaggistica

- a) Dovrà essere individuata una forma compositiva dell'immobile atta a richiamare le caratteristiche tradizionali dell'edificato presente nel tessuto e coerente con le qualità di connessione con le aree pubbliche.
- b) Non è ammesso l'inserimento di elementi edilizi e decorativi e di insegne e cartellonistica pubblicitaria estranei alla tipologia tradizionale dell'edificato.
- c) Negli interventi dovranno rispettare i seguenti parametri e prescrizioni:
 - superficie permeabile minima pari a 35%;
 - rapporto di copertura nei limiti dell'area di concentrazione degli edifici privati.

9. Disciplina del PIT-PPR

Nell'area in oggetto non sono presenti Beni architettonici e paesaggistici ai sensi degli artt. 136 e 142 del Decreto Legislativo n. 42/2004.

Scheda d'ambito n. 2 Versilia e costa apuana
Obiettivi e direttive correlate pertinenti
<p>Obiettivo 3 Recuperare e valorizzare le relazioni territoriali storiche fra montagna, collina, pianura e fascia costiera</p>
<p>3.1 - salvaguardare e valorizzare i collegamenti trasversali (pendoli interno-costa) che collegano le marine con i centri storici pedecollinari dell'entroterra ([...] Camaiore, Massarosa) attestati sull'asse Sarzanese-Aurelia, e con il sistema dei borghi collinari e montani favorendo le modalità di spostamento integrate, sostenibili e multimodali</p> <p><i>Orientamenti:</i> <i>creare percorsi per la mobilità dolce e migliorare continuità dei tracciati esistenti;</i> <i>tutelare e mettere a sistema i percorsi e gli spazi aperti residuali lungo i corsi d'acqua.</i></p>
<p>Obiettivo 4 Riqualificare il sistema insediativo e infrastrutturale diffuso nella pianura e lungo la fascia costiera e tutelare le aree libere residuali</p>
<p>4.8 - ridurre l'artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale migliorando la qualità delle acque e le prestazioni ecosistemiche complessive del sistema idrografico con particolare riferimento ai tratti fluviali di pianura costiera, dei torrenti Carrione, Frigido, Versilia e dei Fossi Fiumetto, Motrone e dell'Abate (con priorità per le aree classificate come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare");</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

Le aree di pertinenza degli edifici interessati da interventi edilizi dovranno essere organizzate in modo da ridurre la frammentazione dei corpi di fabbrica addossando eventuali nuovi corpi di fabbrica agli edifici esistenti evitando così di occupare intensamente eventuali spazi aperti sistemati a verde o comunque permeabili.

Comune di Viareggio

Ufficio di Piano

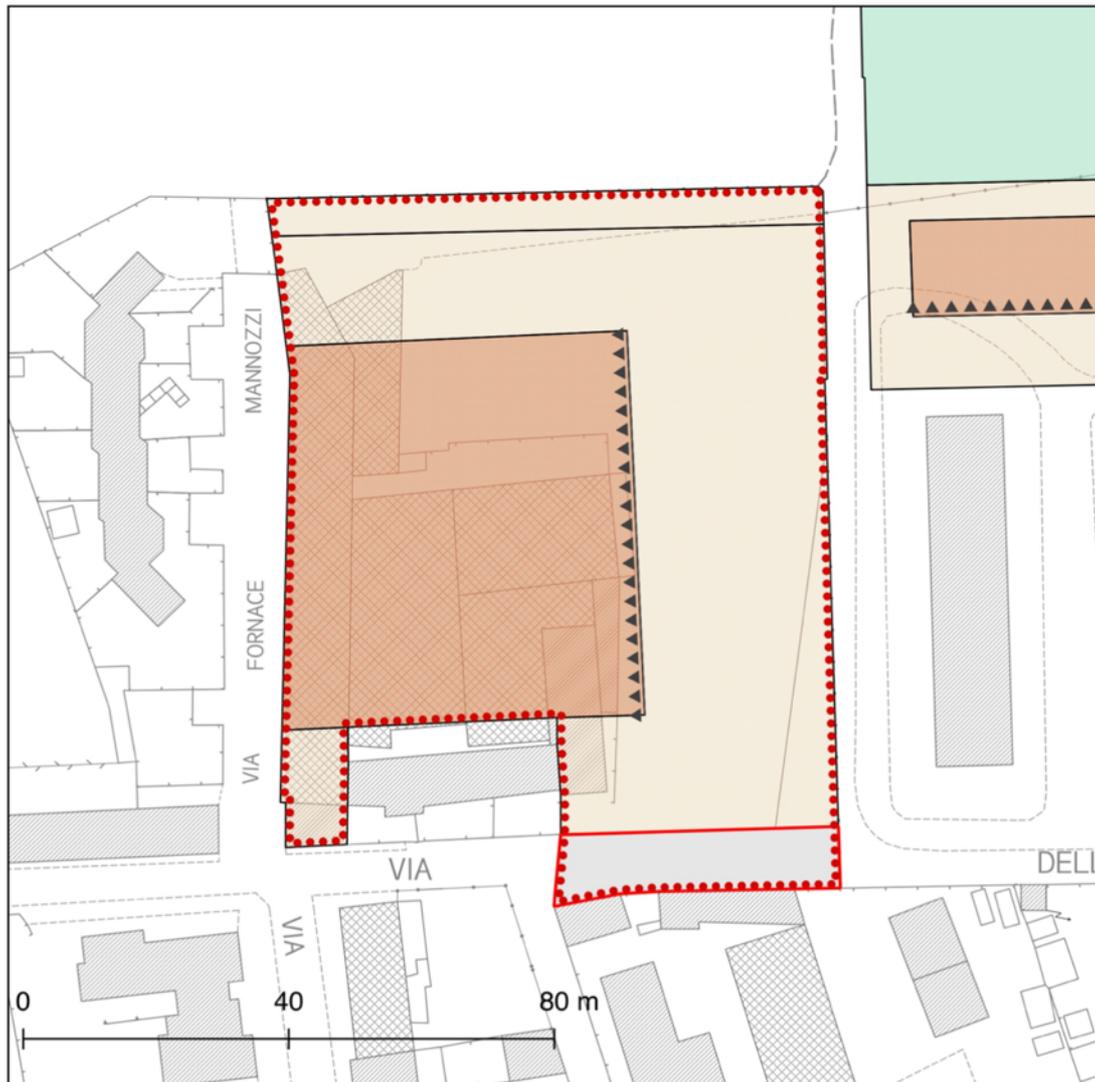
Regolamento Urbanistico

Scheda-norma per le aree di trasformazione

Scheda n.	8.02	Nome dell'area	Via Mannozzi
------------------	------	-----------------------	--------------

D.M. 1444/68

Zona Omogenea D



Legenda

- | | | |
|-----------------------------|--|----------------------|
| ●●●● | perimetro area di trasformazione | disciplina dei suoli |
| <i>elementi progettuali</i> | | |
| ▲▲▲ | allineamento fronte | |
| ■ | passerella pedonale | |
| — | | |
| ■ | Superficie fondiaria libera da edificato | |
| ■ | Superficie fondiaria di concentrazione edificato | |
| ■ | Dotazioni pubbliche | 31 |
| ■ | Concrazione edificato pubblico | |
| ■ | Parcheggio Pubblico | |
| ■ | Parco Pubblico | |
| ■ | Viabilità di Progetto | |

(...)

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

L'intervento è volto alla riorganizzazione della viabilità di accesso al quartiere con contestuale ristrutturazione urbanistica delle volumetrie commerciali finalizzata alla razionalizzazione della media struttura di vendita e spazi di relazione.

5. Dimensionamento di progetto

Totale ST (mq)	% su ST
7400	100%
ST Dotazioni pubbliche di progetto (mq)	% su ST
400	5%
Superficie Fondiaria destinazioni d'uso di progetto	% su ST
7000	95%
SE commerciale (mq)	di cui aggiuntivi (mq)
Recupero SE esistente	0
IT di progetto (mc/mq)	IT MAX da PS (mc/mq)
1.01	2

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

Superficie di cessione minima (mq)	400
Destinazioni ammesse	Commerciale
SE max (mq)	2400 (stimata) è ammesso il mantenimento della media superficie di vendita esistente
N. piani max	1
H max (ml)	5
Tipo edilizio	Specialistico commerciale
Distanza min da strade e confini	Nei limiti dell'area di concentrazione dell'edificato indicato in planimetria
Categorie di intervento ammesse	Demolizione e nuova costruzione; Ristrutturazione urbanistica

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

1. *Approvvigionamento idrico*: verificare l'adeguatezza della rete acquedottistica all'incremento di carico urbanistico.

2. *Depurazione*: collegare il comparto alla fognatura nera e verificare l'adeguatezza della rete fognaria esistente al carico urbanistico indotto dalle trasformazioni.

3. *Inquinamento acustico*: si prescrive la valutazione previsionale dell'impatto acustico per le funzioni residenziali. Ai sensi della legge n.447/95, è fatto obbligo di produrre una valutazione previsionale del clima acustico delle aree interessate alla realizzazione di nuovi insediamenti residenziali. Gli interventi residenziali devono garantire l'applicazione del D.P.C.M. 5 dicembre 1997 " Determinazione dei requisiti acustici passivi".

4. *Fase di Cantiere*: si prescrive la redazione, in fase di presentazione del Piano Attuativo, di un Piano di Gestione Ambientale del Cantiere con misure di riduzione dell'impatto ambientale (in particolare polveri e rumore) sul contesto urbano di inserimento.

8. Elementi indicativi e condizioni di qualità paesaggistica

- a) Dovrà essere individuata una forma compositiva dell'immobile atta a richiamare le caratteristiche tradizionali dell'edificato presente nel tessuto e coerente con le qualità di connessione con le aree pubbliche.
- b) Dovranno essere rispettati gli allineamenti indicati in planimetria ammettendo un eventuale arretramento del fronte del fabbricato massimo di 5 ml.
- c) Non è ammesso l'inserimento di elementi edilizi e decorativi e di insegne e cartellonistica pubblicitaria estranei alla tipologia tradizionale dell'edificato.
- d) Negli interventi dovranno rispettare i seguenti parametri e prescrizioni:
 - superficie permeabile minima pari a 35%;
 - rapporto di copertura nei limiti dell'area di concentrazione degli edifici privati.

9. Disciplina del PIT-PPR

Nell'area in oggetto non sono presenti Beni architettonici e paesaggistici ai sensi degli artt. 136 e 142 del Decreto Legislativo n. 42/2004.

Scheda d'ambito n. 2 Versilia e costa apuana
<i>Obiettivi e direttive correlate pertinenti</i>
Obiettivo 4 Riqualificare il sistema insediativo e infrastrutturale diffuso nella pianura e lungo la fascia costiera e tutelare le aree libere residuali
4.3 - tutelare e riqualificare gli spazi aperti presenti all'interno del tessuto urbano, anche al fine di evitare la saldatura tra le espansioni dei centri litoranei, assegnando ai varchi urbani funzioni ambientali, oltre che di visuali e di coni ottici privilegiati sia verso la costa sia verso le Apuane, con particolare riferimento alle aree libere residuali che si concentrano tra Lido di Camaiore e Viareggio [...].
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

Gli spazi di pertinenza e/o relazione dovranno essere realizzati con superfici permeabili o semipermeabili. Dovrà inoltre essere prevista la messa a dimora di elementi arborei, arbustivi ed aiuole verdi. Tutti gli apparati vegetazionali ed arborei dovranno essere serviti, almeno nella fasi di avvio, da idoneo impianto di irrigazione a goccia e di protezioni del tronco.

Comune di Viareggio

Ufficio di Piano

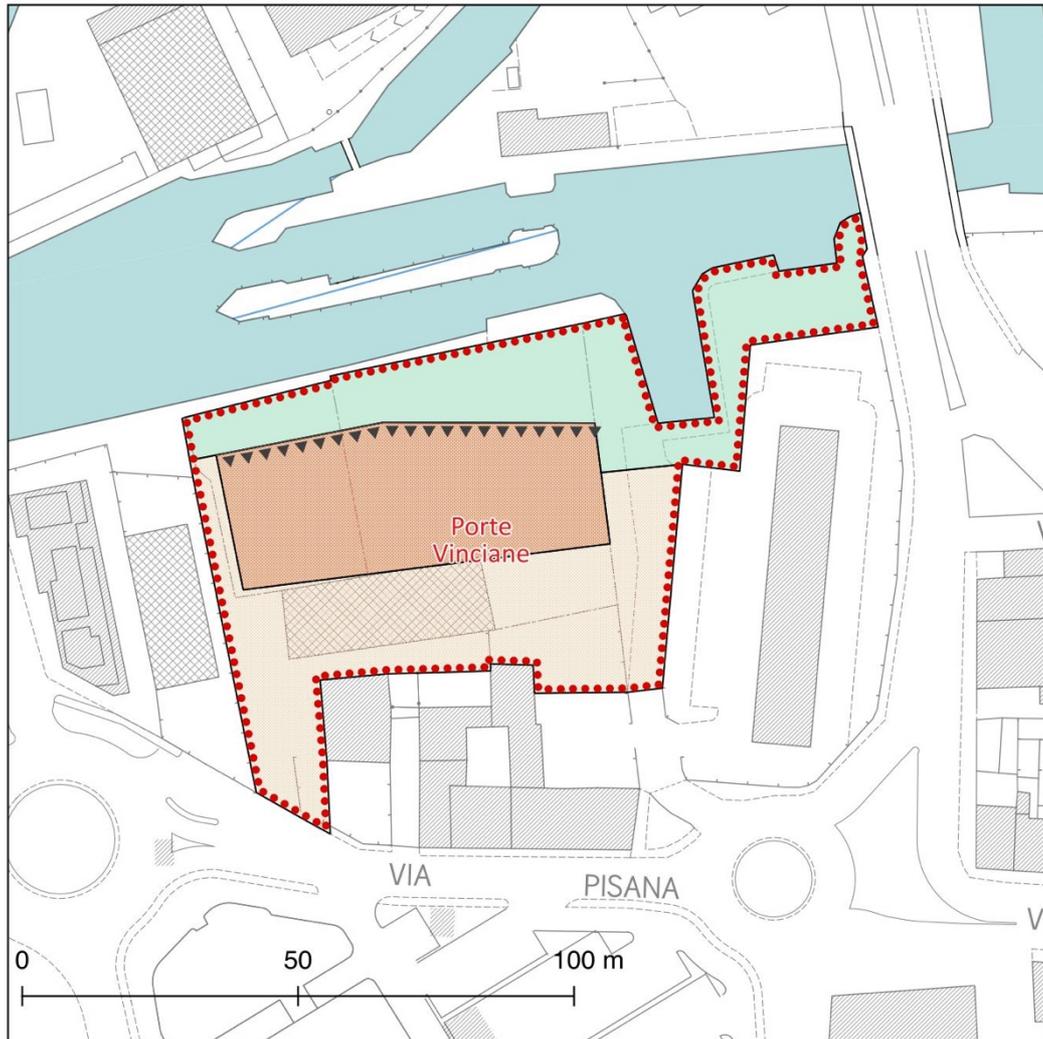
Regolamento Urbanistico

Scheda-norma per le aree di trasformazione

Scheda n.	8.03	Nome dell'area	Porte Vinciane
------------------	------	-----------------------	----------------

D.M. 1444/68

Zona Omogenea D



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

(...)

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

La trasformazione in oggetto dovrà perseguire, in particolare, i seguenti obiettivi del Piano Strutturale:

- valorizzazione e organizzazione degli spazi pubblici lungo il canale Burlamacca per favorire la percorribilità pedonale e ciclabile;
- il mantenimento della configurazione fisica e specializzazione funzionale e l'adeguamento ai criteri di sostenibilità urbana, la mitigazione degli effetti ambientali, nonché la possibilità di immettere servizi per l'impresa, gli addetti e gli utenti.

La trasformazione è volta al recupero delle aree degradate attualmente occupate da volumi produttivi mediante la realizzazione di spazi aperti pubblici anche utili alla continuità del percorso prospiciente il corso d'acqua in compensazione alla realizzazione di volumetrie direzionali e per negozi di vicinato (esclusa media struttura di vendita). Il Progetto unitario convenzionato dovrà contenere studi e progetti utili all'armonizzazione degli spazi aperti in relazione al contesto.

5. Dimensionamento di progetto

Totale ST (mq)	% su ST
5940	100%
ST Dotazioni pubbliche di progetto (mq)	% su ST
1850 (>1320 = 80% della SE ai sensi dell'Art. 77 del P.S.)	31%
Superficie Fondiaria destinazioni d'uso di progetto	% su ST
4090	69%
SE commerciale (mq)	di cui aggiuntivi (mq)
1200	1200
SE direzionale (mq)	di cui aggiuntivi (mq)
450	450
IT di progetto (mc/mq)	IT MAX da PS (mc/mq)
1.11	2

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

Superficie di cessione minima (mq)	1200
Destinazioni ammesse	Commerciale e direzionale
SE max (mq)	Commerciale: 1200 esclusa Media Struttura di Vendita; Direzionale: 450.
N. piani max	2
H max (ml)	7
Tipo edilizio	Specialistico commerciale
Distanza min da strade e confini	Nei limiti dell'area di concentrazione dell'edificio come indicato in planimetria
Categorie di intervento ammesse	Demolizione e nuova costruzione; Ristrutturazione urbanistica

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

1. *Approvvigionamento idrico*: verificare l'adeguatezza della rete acquedottistica all'incremento di carico urbanistico.

2. *Depurazione*: collegare il comparto alla fognatura nera e verificare l'adeguatezza della rete fognaria esistente al carico urbanistico indotto dalle trasformazioni.

3. *Inquinamento acustico*: si prescrive la valutazione previsionale dell'impatto acustico per le funzioni commerciali, con particolare riferimento al traffico veicolare indotto.

4. *Inquinamento del suolo*. In relazione all'attuale destinazione d'uso artigianale dell'area e delle attività ivi svolte, si prescrive in fase di redazione del progetto unitario convenzionato, di procedere a svolgere idonee indagini volte a verificare la presenza di eventuali episodi di contaminazione del suolo.

5. *Fase di Cantiere*: si prescrive la redazione, in fase di presentazione del Piano Attuativo, di un Piano di Gestione Ambientale del Cantiere con misure di riduzione dell'impatto ambientale (in particolare polveri e rumore) sul contesto urbano di inserimento.

8. Elementi indicativi e condizioni di qualità paesaggistica

a) Dovrà essere individuata una forma compositiva dell'immobile atta a richiamare le caratteristiche tradizionali dell'edificato presente nel tessuto e coerente con le qualità di connessione con le aree pubbliche. Dovranno essere rispettati gli allineamenti indicati in planimetria ammettendo un eventuale arretramento del fronte del fabbricato massimo di 5 ml.

b) Non è ammesso l'inserimento di elementi edilizi e decorativi e di insegne e cartellonistica pubblicitaria estranei alla tipologia tradizionale dell'edificato.

c) Negli interventi dovranno rispettare i seguenti parametri e prescrizioni:

- superficie permeabile minima pari a 35%;

- rapporto di copertura nei limiti dell'area di concentrazione degli edifici privati.

9. Disciplina del PIT-PPR

Nell'area in oggetto non sono presenti Beni architettonici e paesaggistici ai sensi degli artt. 136 e 142 del Decreto Legislativo n. 42/2004.

Scheda d'ambito n. 2 Versilia e costa apuana
Obiettivi e direttive correlate pertinenti
<p>Obiettivo 3 Recuperare e valorizzare le relazioni territoriali storiche fra montagna, collina, pianura e fascia costiera</p> <p>3.1 - salvaguardare e valorizzare i collegamenti trasversali (pendoli interno-costa) che collegano le marine con i centri storici pedecollinari dell'entroterra ([...] Camaiore, Massarosa) attestati sull'asse Sarzanese-Aurelia, e con il sistema dei borghi collinari e montani favorendo le modalità di spostamento integrate, sostenibili e multimodali</p> <p><i>Orientamenti:</i> <i>creare percorsi per la mobilità dolce e migliorare continuità dei tracciati esistenti;</i> <i>tutelare e mettere a sistema i percorsi e gli spazi aperti residuali lungo i corsi d'acqua.</i></p>
<p>Obiettivo 4 Riquilificare il sistema insediativo e infrastrutturale diffuso nella pianura e lungo la fascia costiera e tutelare le aree libere residuali</p> <p>4.3 - tutelare e riquilificare gli spazi aperti presenti all'interno del tessuto urbano, anche al fine di evitare la saldatura tra le espansioni dei centri litoranei, assegnando ai varchi urbani funzioni ambientali, oltre che di visuali e di coni ottici privilegiati sia verso la costa sia verso le Apuane, con particolare riferimento alle aree libere residuali che si concentrano tra Lido di Camaiore e Viareggio [...].</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

Le aree di pertinenza degli edifici interessati da interventi edilizi dovranno essere organizzate in modo da ridurre la frammentazione dei corpi di fabbrica addossando eventuali nuovi corpi di fabbrica agli edifici esistenti evitando così di occupare intensamente eventuali spazi aperti sistemati a verde o comunque permeabili.

Comune di Viareggio

Ufficio di Piano

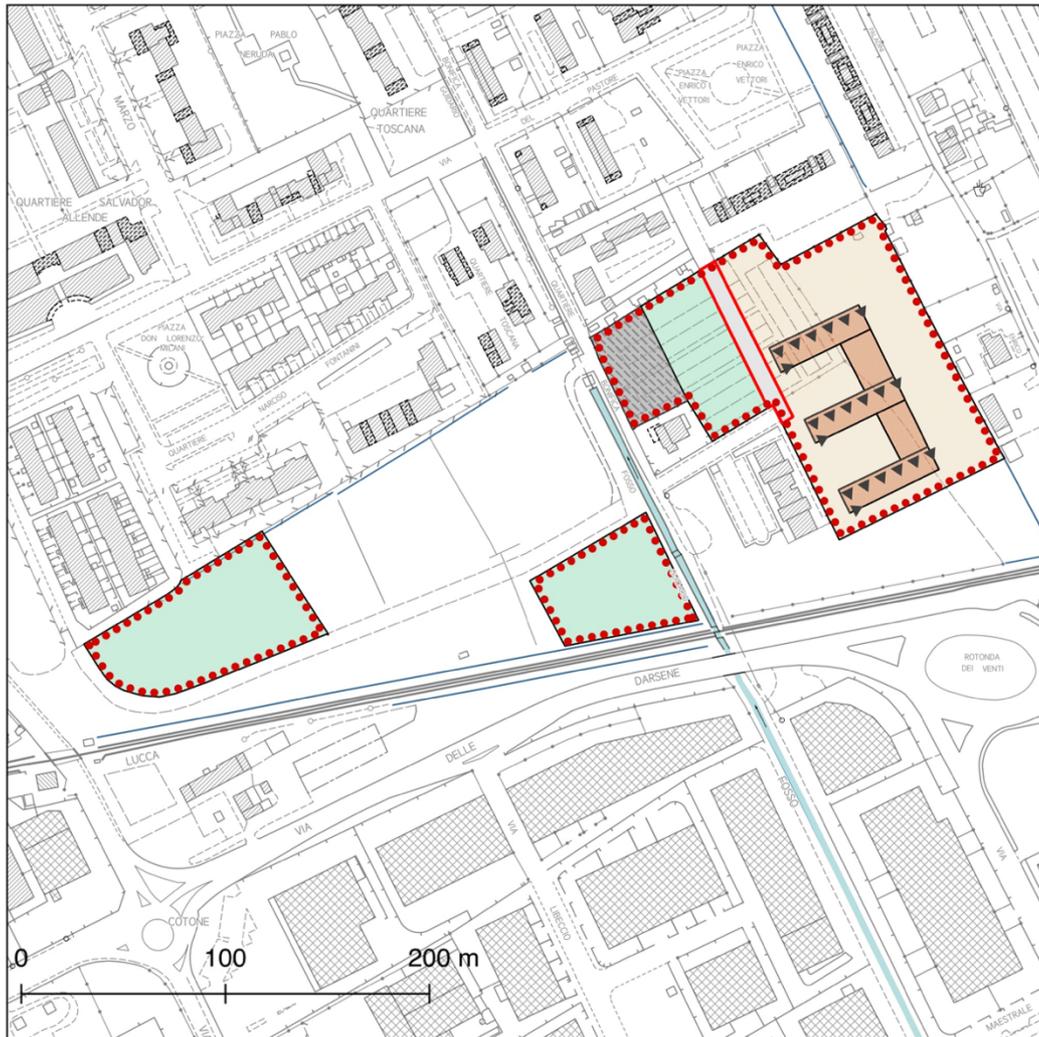
Regolamento Urbanistico

Scheda-norma per le aree di trasformazione

Scheda n.	8.04	Nome dell'area	Forcone
------------------	------	-----------------------	---------

D.M. 1444/68

Zona Omogenea C oltre a spazi pubblici.



Legenda

- | | | |
|------|----------------------------------|--|
| ●●●● | perimetro area di trasformazione | disciplina dei suoli |
| ▲▲▲ | allineamento fronte | Superficie fondiaria libera da edificato |
| ■ | passerella pedonale | Superficie fondiaria di concentrazione edificato |
| — | | Dotazioni pubbliche |
| | | Concezione edificato pubblico |
| | | Parcheggio Pubblico |
| | | Parco Pubblico |
| | | Viabilità di Progetto |

7

(...)

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

La trasformazione in oggetto dovrà perseguire, in particolare, i seguenti obiettivi del Piano Strutturale:

- Aumento della Dotazione di standard, con particolare riferimento alle aree verdi e sportive, attrezzature pubbliche e parcheggi.

L'intervento è volto alla realizzazione di nuovi spazi aperti pubblici in località Forcone e completamento della viabilità di quartiere in compensazione alla realizzazione di tre strutture per Residenza Sanitaria Assistenziale (h max 12 m - max 4 piani) orientati secondo la direttrice monti-mare e collegata da un volume trasversale di connessione per servizi comuni. Al piano terreno di detti edifici si dovranno reperire spazi pubblici per attività sociali e culturali. (SE pubblica 700 mq).

5. Dimensionamento di progetto

Totale ST (mq)	% su ST
24.843	100%
ST Dotazioni pubbliche di progetto (mq)	% su ST
12.500 (> 4.800 = 80% della SE ai sensi dell'Art. 77 del PS)	50%
Superficie Fondiaria destinazioni d'uso di progetto	% su ST
12.343	50%
SE direzionale (mq)	di cui aggiuntivi (mq)
6000	6000
IT di progetto (mc/mq)	IT MAX da PS (mc/mq)
0.93	2

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

Superficie di cessione minima (mq)	12.500
Destinazioni ammesse	Direzionale e servizi – Residenza Sanitaria assistenziale
SE max (mq)	6.000
N. piani max	4
H max (ml)	12
Tipo edilizio	Specialistico R.S.A.
Distanza min da strade e confini	Nei limiti delle aree di concentrazione dell'edificato
Categorie di intervento ammesse	Nuova costruzione

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

1. *Approvvigionamento idrico*: verificare l'adeguatezza della rete acquedottistica all'incremento di carico urbanistico.

2. *Depurazione*: collegare il comparto alla fognatura nera e verificare l'adeguatezza della rete fognaria esistente al carico urbanistico indotto dalle trasformazioni.

3. *Inquinamento acustico*: si prescrive la valutazione del clima acustico delle aree interessate alla realizzazione di nuovi insediamenti in prossimità della linea ferroviaria. Gli interventi devono garantire l'applicazione del D.P.C.M. 5 dicembre 1997 "Determinazione dei requisiti acustici passivi". I limiti di classificazione acustica dovranno essere garantiti anche mediante dispositivi di

riduzione del rumore da applicarsi anche in prossimità alle sedi ferroviarie (previo accordo con il gestore) al fine di garantire la fruizione degli spazi a verde.

8. Elementi indicativi e condizioni di qualità paesaggistica

a) Dovrà essere individuata una forma compositiva degli immobili atta a richiamare le caratteristiche tradizionali dell'edificato presente nel tessuto e coerente con le qualità di connessione con le aree pubbliche.

b) Non è ammesso l'inserimento di elementi edilizi e decorativi e di insegne e cartellonistica pubblicitaria estranei alla tipologia tradizionale dell'edificato.

c) Negli interventi dovranno rispettare i seguenti parametri e prescrizioni:

- superficie permeabile minima pari a 35%;
- rapporto di copertura nei limiti dell'area di concentrazione degli edifici privati.

9. Disciplina del PIT-PPR

Nell'area in oggetto non sono presenti Beni architettonici e paesaggistici ai sensi degli artt. 136 e 142 del Decreto Legislativo n. 42/2004.

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
4.3 - tutelare e riqualificare gli spazi aperti presenti all'interno del tessuto urbano, anche al fine di evitare la saldatura tra le espansioni dei centri litoranei, assegnando ai varchi urbani funzioni ambientali, oltre che di visuali e di coni ottici privilegiati sia verso la costa sia verso le Apuane, con particolare riferimento alle aree libere residuali che si concentrano tra Lido di Camaione e Viareggio [...];
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

Nelle superfici destinate a parcheggio dovranno essere impiegati materiali permeabili o semipermeabili, con la possibilità di utilizzo del fondo asfaltato nelle aree di accesso e/o di manovra. Si devono prevedere sistemi di raccolta e ritenzione, anche temporanea, delle acque meteoriche quali piccoli avvallamenti inerbiti, canalette o consimili.

Il parcheggio deve essere alberato nel limite che confina con la strada, negli altri margini a confine con altre proprietà o con l'area destinata a superficie pubblica verde, si prevede l'inserimento di siepi. L'area di superficie di uso pubblico deve essere almeno per il 70% inerbita, il restante 30% coperto da superfici permeabili o semipermeabili in stabilizzato o consimili; sull'area inerbita devono essere messi a dimora arbusti, fiori e alberature, le superfici permeabili devono invece essere dedicate alla progettazione di percorsi e piazzette e larghi. La strada di progetto deve essere dotata di alberature o aiuole e deve garantire continuità di fruizione sia all'interno che all'esterno dell'area.

Comune di Viareggio

Ufficio di Piano

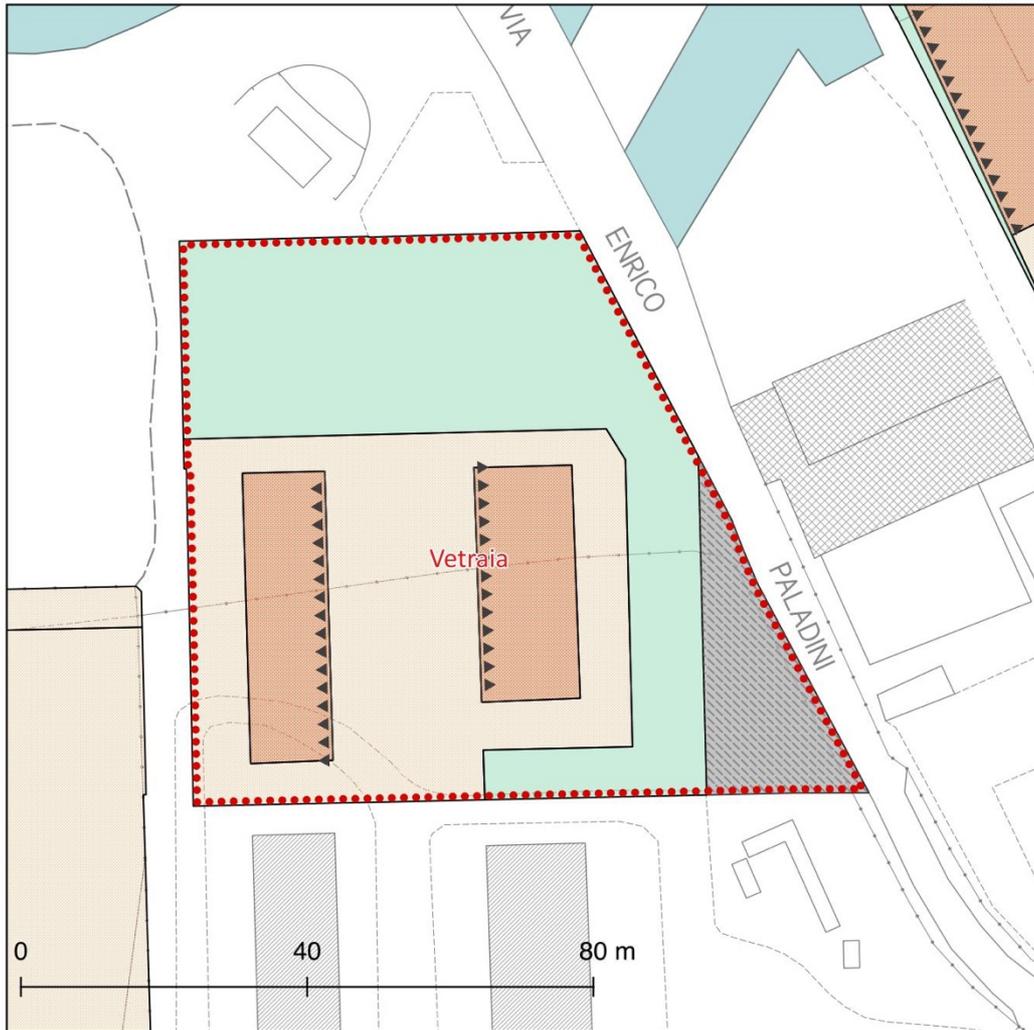
Regolamento Urbanistico

Scheda-norma per le aree di trasformazione

Scheda n.	8.05	Nome dell'area	Vetraia
------------------	------	-----------------------	---------

D.M. 1444/68

Zona Omogenea B



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

(...)

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

La trasformazione in oggetto dovrà perseguire, in particolare, i seguenti obiettivi del Piano Strutturale:

- Aumento della Dotazione di standard, con particolare riferimento alle aree verdi e sportive, attrezzature pubbliche e parcheggi. Il Piano attuativo dovrà contenere studi e progetti utili all'armonizzazione degli spazi verdi in relazione al contesto.

L'intervento è volto al recupero di aree contermini al Parco della Vetraia per il suo ampliamento in compensazione al completamento della edificazione del complesso residenziale mediante la realizzazione di nuovi alloggi con tipologia a schiera con le medesime caratteristiche morfologiche dell'edificio a schiera già realizzato.

5. Dimensionamento di progetto

Totale ST (mq)	% su ST
5981	100%
ST Dotazioni pubbliche di progetto (mq)	% su ST
2991	50%
Superficie Fondiaria destinazioni d'uso di progetto	% su ST
2990	50%
SE residenziale (mq)	di cui aggiuntivi (mq)
1780	1780
N MAX alloggi	di cui aggiuntivi
21	21
IT di progetto (mc/mq)	IT MAX da PS (mc/mq)
0.84	2

5.1 La previsione definita nella presente scheda norma è subordinata alla sottoscrizione di apposito atto convenzionale che preveda:

- la rinuncia da parte del soggetto attuatore a qualunque pretesa di retrocessione di aree a qualunque titolo cedute per i comparti A e B del Piano Costruttivo Straordinario ACLI previgente;
- la rinuncia a qualunque pretesa economica per opere pubbliche eseguite al di fuori del comparto C del Piano Costruttivo Straordinario ACLI previgente.

Quanto sopra dovrà essere accompagnato dall'impegno formale, da parte del soggetto attuatore, al completamento delle opere legate alla realizzazione/riqualificazione del parco pubblico della Vetraia senza alcun onere a carico dell'Ente.

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

Superficie di cessione minima (mq)	2990
Destinazioni ammesse	residenziale
SE max (mq)	1780
N. alloggi max	21
N. piani max	2; il nuovo edificio da realizzare nell'area di concentrazione dell'edificato più Est può raggiungere i 3 piani

H max (ml)	7; il nuovo edificio da realizzare nell'area di concentrazione dell'edificato più Est può raggiungere i 10 ml
Tipo edilizio	Casa a schiera – edificio in linea
Distanze minime	È ammessa la costruzione fino al confine dell'area destinata alla concentrazione dell'edificato in planimetria nel rispetto delle distanze fissate dal DM 1444/68
Dotazioni parcheggio privato minimo	Ai sensi della L. 122/89
Dotazioni standard pubblico minimi	Ai sensi del DM 1444/68 – tali quantità potranno essere reperite nelle aree di cessione
Categorie di intervento ammesse	Demolizione e nuova costruzione

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

1. *Approvvigionamento idrico*: verificare l'adeguatezza della rete acquedottistica all'incremento di carico urbanistico.
2. *Depurazione*: collegare il comparto alla fognatura nera e verificare l'adeguatezza della rete fognaria esistente al carico urbanistico indotto dalle trasformazioni.
3. *Inquinamento acustico*: si prescrive la valutazione previsionale dell'impatto acustico per le funzioni residenziali. Ai sensi della legge n.447/95, è fatto obbligo di produrre una valutazione previsionale del clima acustico delle aree interessate alla realizzazione di nuovi insediamenti residenziali. Gli interventi residenziali devono garantire l'applicazione del D.P.C.M. 5 dicembre 1997 "Determinazione dei requisiti acustici passivi".
4. *Fase di Cantiere*: si prescrive la redazione, in fase di presentazione del Piano Attuativo, di un Piano di Gestione Ambientale del Cantiere con misure di riduzione dell'impatto ambientale (in particolare polveri e rumore) sul contesto urbano di inserimento.

8. Elementi indicativi e condizioni di qualità paesaggistica

- a) È prescritta la realizzazione del nuovo volume residenziale in continuità morfologica e distributiva con l'edifico a schiera già realizzato.
- b) Non è ammesso l'inserimento di elementi edilizi e decorativi e di insegne e cartellonistica pubblicitaria estranei alla tipologia tradizionale dell'edificato.
- c) È prescritto il mantenimento a verde della superficie fondiaria non indicata come di concentrazione dell'edificato.

9. Disciplina del PIT-PPR

Nell'area in oggetto non sono presenti Beni architettonici e paesaggistici ai sensi degli artt. 136 e 142 del Decreto Legislativo n. 42/2004.

Scheda d'ambito n. 2 Versilia e costa apuana
<i>Obiettivi e direttive correlate pertinenti</i>
Obiettivo 3 Recuperare e valorizzare le relazioni territoriali storiche fra montagna, collina, pianura e fascia costiera
3.1 - salvaguardare e valorizzare i collegamenti trasversali (pendoli interno-costa) che collegano le marine con i centri storici pedecollinari dell'entroterra ([...] Camaiore, Massarosa) attestati sull'asse Sarzanese-Aurelia, e con il sistema dei borghi collinari e montani favorendo le modalità di spostamento integrate, sostenibili e multimodali.

Orientamenti:

*creare percorsi per la mobilità dolce e migliorare continuità dei tracciati esistenti;
tutelare e mettere a sistema i percorsi e gli spazi aperti residuali lungo i corsi d'acqua.*

Obiettivo 4

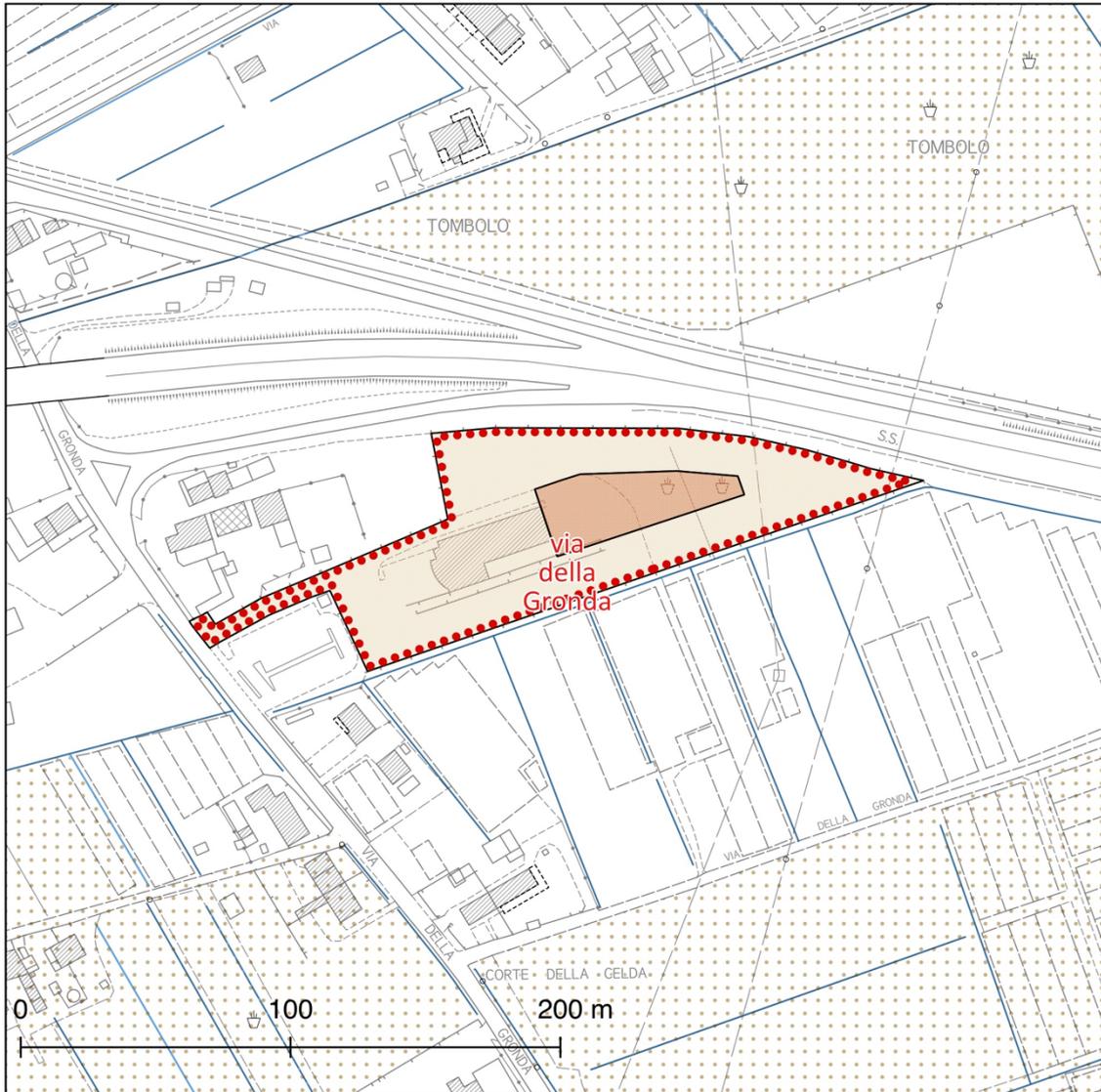
Riqualificare il sistema insediativo e infrastrutturale diffuso nella pianura e lungo la fascia costiera e tutelare le aree libere residuali

4.3 - tutelare e riqualificare gli spazi aperti presenti all'interno del tessuto urbano, anche al fine di evitare la saldatura tra le espansioni dei centri litoranei, assegnando ai varchi urbani funzioni ambientali, oltre che di visuali e di coni ottici privilegiati sia verso la costa sia verso le Apuane, con particolare riferimento alle aree libere residuali che si concentrano tra Lido di Camaiore e Viareggio [...];

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'area verde ceduta al pubblico, previa realizzazione dell'intervento, andrà ad incrementare l'area del Parco della Vetraia. Deve essere mantenuta verde e dovrà essere oggetto di una progettazione di insieme e di dettaglio attraverso un progetto integrato di paesaggio, anche ricorrendo a tecniche di progettazione naturalistica considerata la vicinanza e la stretta connessione con il canale Burlamacca.



Legenda

- perimetro area di trasformazione disciplina dei suoli
- Superficie fondiaria libera da edificato
- Superficie fondiaria di concentrazione edificato

(...)

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

All'interno dell'area denominata "Stazione" è prevista la realizzazione di un nodo d'interscambio modale gomma-ferro (hub), comprendente il terminal delle autolinee urbane ed extraurbane, un parcheggio scambiatore e postazioni dedicate al *car* e *bike sharing*, collegati alla stazione ferroviaria di Viareggio attraverso il sottopasso ciclopedonale esistente di Via Aurelia nord, eventualmente prolungato al di là della strada. La definizione delle caratteristiche funzionali del nodo è demandata al Piano attuativo d'iniziativa pubblica relativo all'intera area di trasformazione. Il Piano particolareggiato di iniziativa pubblica è finalizzato alla razionalizzazione degli spazi e dei servizi utili alla fruizione della stazione. La riorganizzazione degli immobili dovrà garantire il mantenimento dei caratteri architettonici dell'ex distributore di benzina e dovrà procedere alla definizione di uno spazio prospiciente la ferrovia il cui aspetto dovrà essere coordinato e coerente con i caratteri di un fronte urbano dallo stile contemporaneo. Le volumetrie dovranno limitarsi ad un'altezza max di 10 m e una SE massima pari al 75% di quella complessiva esistente. La porzione in aderenza all'area ferroviaria dovrà essere lasciata libera da edificazione e sistemata a spazio pubblico. Nelle more della predisposizione del Piano Particolareggiato è ammesso l'intervento diretto mediante permesso di costruire convenzionato di demolizione delle volumetrie indicate in cartografia e realizzazione di parcheggio pubblico a fronte della possibilità di ampliare l'edificio commerciale all'ingrosso presente nell'area denominata "Via della Gronda" di mq 1400 di SE commerciale all'ingrosso senza incremento delle unità immobiliari a condizione che tale ampliamento avvenga in continuità con le forme e caratteristiche del fabbricato esistente e che si concentri nell'area di concentrazione dell'edificato indicato in planimetria (H max come da edificio esistente).

Nelle more della predisposizione del piano particolareggiato, è ammesso mediante permesso di costruire convenzionato, il recupero degli immobili riguardanti l'area dell'ex-distributore, individuata catastalmente al Foglio 15 Mapp. 195, 196, mediante interventi di ristrutturazione conservativa, ristrutturazione ricostruttiva e ampliamenti volumetrici con incremento della SE fino al 20% della SE esistente destinandolo a funzioni di bike sharing e ricariche elettriche dei veicoli con annessi servizi e pubblici esercizi. Resta fermo l'obbligo di non alterare le caratteristiche morfologiche e stilistiche di valore storico del corpo principale garantendo anche il mantenimento degli elementi di finitura caratteristici come la recinzione curvilinea. Tale recupero dovrà rispettare inoltre le discipline generali previste dalla presente scheda norma.

5. Dimensionamento di progetto

Totale ST (mq)	% su ST
31593	100%

6. Elementi prescrittivi e condizioni di sostenibilità per gli interventi edilizi

STAZIONE

1. *Approvvigionamento idrico*: verificare l'adeguatezza della rete acquedottistica all'incremento di carico urbanistico.
2. *Depurazione*: collegare il comparto alla fognatura nera e verificare l'adeguatezza della rete fognaria esistente al carico urbanistico indotto dalle trasformazioni.
3. *Inquinamento elettromagnetico*: la localizzazione dei fabbricati dovrà rispettare le DPA dalle linee AT.

VIA DELLA GRONDA

1. *Approvvigionamento idrico*: verificare l'adeguatezza della rete acquedottistica all'incremento di carico urbanistico.
2. *Depurazione*: realizzare sistemi autonomi di depurazione dei reflui, anche mediante trattamento tricamerale e recapito finale in corpo idrico superficiale, previa acquisizione delle prescritte autorizzazioni.
3. *Inquinamento elettromagnetico*: la localizzazione dei fabbricati dovrà rispettare le DPA dalle linee AT.

7. 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.

8. Disciplina del PIT-PPR

Nelle aree in oggetto non sono presenti Beni architettonici e paesaggistici ai sensi degli artt. 136 e 142 del Decreto Legislativo n. 42/2004.

Scheda d'ambito n. 2 Versilia e costa apuana
<i>Obiettivi e direttive correlate pertinenti</i>
Obiettivo 4 Riqualificare il sistema insediativo e infrastrutturale diffuso nella pianura e lungo la fascia costiera e tutelare le aree libere residuali
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.

9. Prescrizioni sugli spazi aperti per la resilienza urbana

Nelle aree a parcheggio e in quelle pertinenziali dovrà essere verificata puntualmente la necessità di superfici permeabili o semipermeabili.

Comune di Viareggio

Ufficio di Piano

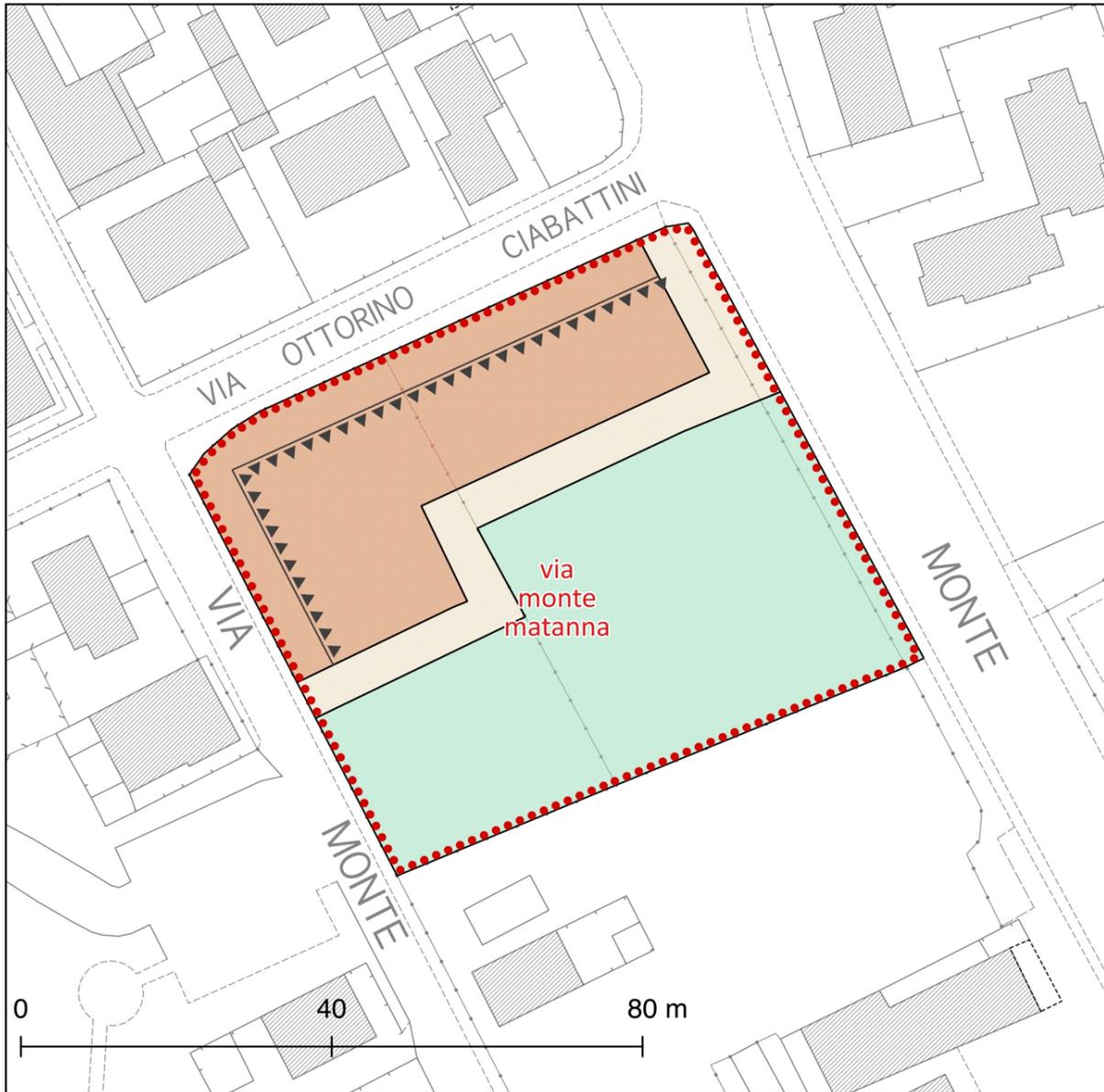
Regolamento Urbanistico

Scheda-norma per le aree di trasformazione

Scheda n.	9.02	Nome dell'area	Via Monte Matanna
------------------	------	-----------------------	-------------------

D.M. 1444/68

Zona Omogenea B



Legenda

- *perimetro area di trasformazione disciplina dei suoli*
- ▲▲▲ *allineamento fronte*
- *Superficie fondiaria libera da edificato*
- *Superficie fondiaria di concentrazione edificato*
- *Dotazioni pubbliche*

(...)

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

La trasformazione in oggetto dovrà perseguire, in particolare, i seguenti obiettivi del Piano Strutturale:

- Aumento della Dotazione di standard, con particolare riferimento alle aree verdi e sportive, attrezzature pubbliche e parcheggi.

L'intervento è volto alla realizzazione di nuove aree verdi attrezzate (50% ST) in compensazione di realizzazione di area da destinare nuova edificazione residenziale.

5. Dimensionamento di progetto

Totale ST (mq)	% su ST
4600	100%
ST Dotazioni pubbliche di progetto (mq)	% su ST
2300	50%
Superficie Fondiaria destinazioni d'uso di progetto	% su ST
2300	50%
SE residenziale (mq)	di cui aggiuntivi (mq)
600	600
N MAX alloggi	di cui aggiuntivi (mq)
5	5
IT di progetto (mc/mq)	IT MAX da PS (mc/mq)
0.39	2

5.1 In alternativa alla cessione gratuita in favore del Comune del 50% dell'area come previsto nelle suddette quantità vale a dire 2300 mq, è ammessa la cessione di un'area ridotta del 30% equivalente a 1610 mq con contestuale impegno alla realizzazione della rotonda all'intersezione tra via Ciabattini e via Monte Matanna oltre ad una sistemazione dei percorsi pedonali e ciclabili lungo la Via Monte Matanna. Il Piano attuativo dovrà dimostrare con apposito elaborato almeno la equivalenza tra il valore di riduzione della cessione pubblica e l'importo necessario alla realizzazione delle opere pubbliche suddette. E' prescritto il mantenimento dello schema di localizzazione delle dotazioni pubbliche secondo la planimetria della presente scheda norma: in particolare si dovranno mantenere gli allineamenti e si dovrà garantire la continuità tra spazi pubblici e viabilità pubblica o di uso pubblico.

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

Superficie di cessione minima (mq)	2300
Destinazioni ammesse	<i>residenziale</i>
SE max (mq)	600
N. alloggi max	5
N. piani max	2
H max (ml)	7
Tipo edilizio	Villino mono o plurifamiliare
Distanze minime	È ammessa la costruzione fino al confine dell'area destinata alla concentrazione dell'edificato in planimetria nel rispetto delle distanze fissate dal DM 1444/68

Dotazioni parcheggio privato minimo	Ai sensi della L. 122/89
Dotazioni standard pubblico minimi	Ai sensi del DM 1444/68 – tali quantità potranno essere reperite nelle aree di cessione

7. Elementi indicativi e condizioni di qualità paesaggistica

- a) È prescritta la realizzazione dei nuovi volumi residenziali in continuità morfologica e distributiva con gli edifici prospicienti Via Ciabattini; dovranno essere rispettati gli allineamenti indicati in planimetria ammettendo un eventuale arretramento del fronte del fabbricato massimo di 5 ml.
- b) Non è ammesso l’inserimento di elementi edilizi e decorativi e di insegne e cartellonistica pubblicitaria estranei alla tipologia tradizionale dell’edificato.
- c) È prescritto il mantenimento a verde della prevalente superficie fondiaria non indicata come di concentrazione dell’edificato.

8. Disciplina del PIT-PPR

Nell’area in oggetto non sono presenti Beni architettonici e paesaggistici ai sensi degli artt. 136 e 142 del Decreto Legislativo n. 42/2004.

Scheda d’ambito n. 2 Versilia e costa apuana
<i>Obiettivi e direttive correlate pertinenti</i>
Obiettivo 4 Riqualificare il sistema insediativo e infrastrutturale diffuso nella pianura e lungo la fascia costiera e tutelare le aree libere residuali
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.

Comune di Viareggio

Ufficio di Piano

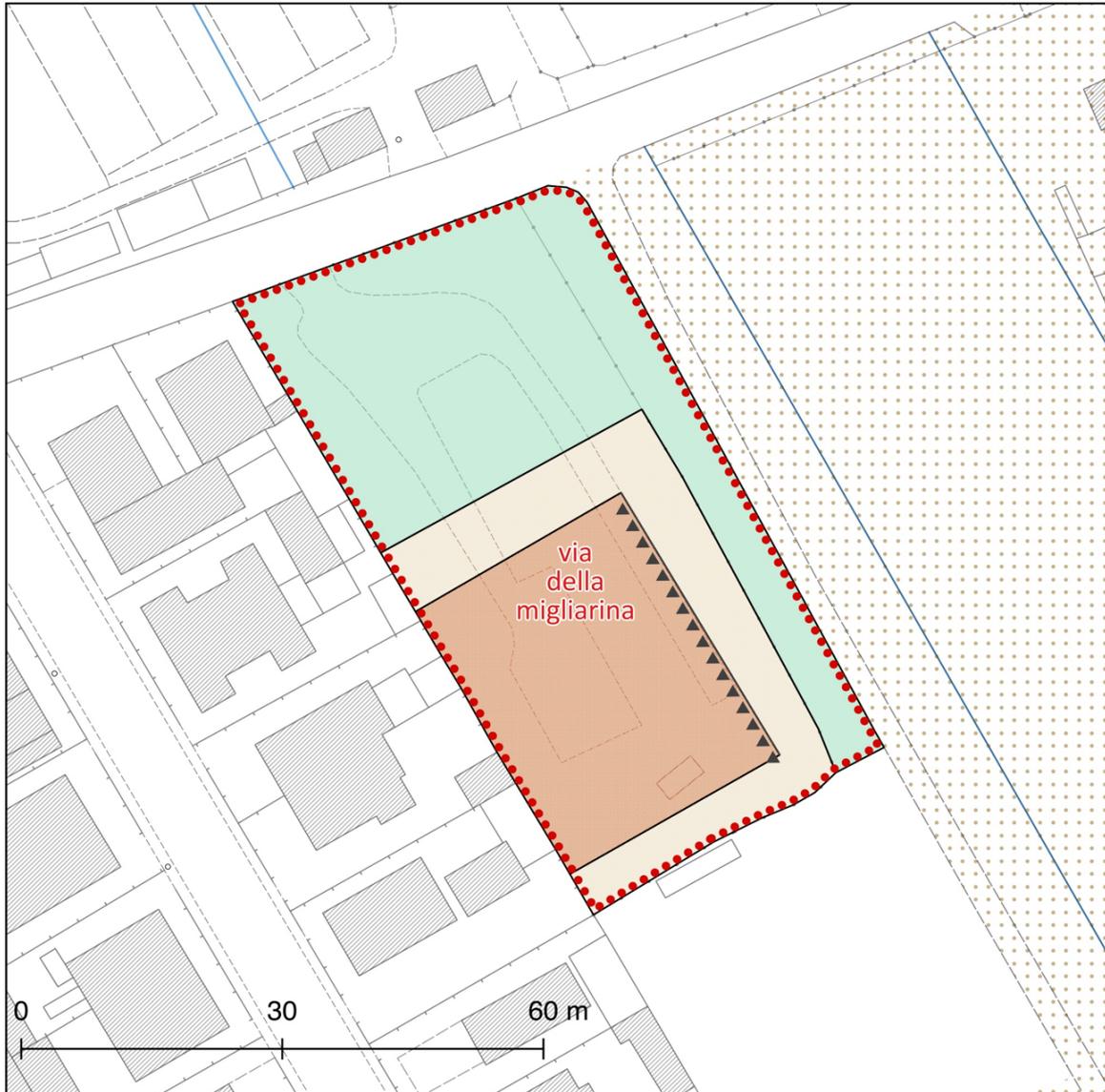
Regolamento Urbanistico

Scheda-norma per le aree di trasformazione

Scheda n.	9.03	Nome dell'area	Via della Migliarina
------------------	------	-----------------------	----------------------

D.M. 1444/68

Zona Omogenea C



Legenda

- | | | |
|------|--|----------------------|
| ●●●● | perimetro area di trasformazione | disciplina dei suoli |
| ■ | Superficie fondiaria libera da edificato | |
| ▲▲▲ | allineamento fronte | |
| ■ | Superficie fondiaria di concentrazione edificato | |
| ■ | Dotazioni pubbliche | 27 |

(...)

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

La trasformazione in oggetto dovrà perseguire, in particolare, i seguenti obiettivi del Piano Strutturale:

- Aumento della Dotazione di standard, con particolare riferimento alle aree verdi e sportive, attrezzature pubbliche e parcheggi.

L'intervento è volto alla realizzazione di nuove aree verdi e parcheggi (50% ST) in compensazione di realizzazione di nuova edificazione residenziale su area già artificializzata.

5. Dimensionamento di progetto

Totale ST (mq)	% su ST
3135	100%
ST Dotazioni pubbliche di progetto (mq)	% su ST
1570	50%
Superficie Fondiaria destinazioni d'uso di progetto	% su ST
1565	50%
SE residenziale (mq)	di cui aggiuntivi (mq)
480	480
N MAX alloggi	di cui aggiuntivi (mq)
6	6
IT di progetto (mc/mq)	IT MAX da PS (mc/mq)
0.40	2

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

Superficie di cessione minima (mq)	1570
Destinazioni ammesse	residenziale
SE max (mq)	480
N. alloggi max	6
N. piani max	2
H max (ml)	7
Tipo edilizio	Palazzina
Tipo edilizio	Villino mono o plurifamiliare
Distanze minime	È ammessa la costruzione fino al confine dell'area destinata alla concentrazione dell'edificio in planimetria nel rispetto delle distanze fissate dal DM 1444/68
Dotazioni parcheggio privato minimo	Ai sensi della L. 122/89
Dotazioni standard pubblico minimi	Ai sensi del DM 1444/68 – tali quantità potranno essere reperite nelle aree di cessione

7. Elementi indicativi e condizioni di qualità paesaggistica

a) È prescritta la realizzazione dei nuovi volumi residenziali in continuità morfologica e distributiva con gli edifici prospicienti Via della Migliarina.

- b) Non è ammesso l’inserimento di elementi edilizi e decorativi e di insegne e cartellonistica pubblicitaria estranei alla tipologia tradizionale dell’edificato.
- c) È prescritto il mantenimento a verde della prevalente superficie fondiaria non indicata come di concentrazione dell’edificato.

8. Disciplina del PIT-PPR

Nell’area in oggetto non sono presenti Beni architettonici e paesaggistici ai sensi degli artt. 136 e 142 del Decreto Legislativo n. 42/2004.

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
4.3 - tutelare e riqualificare gli spazi aperti presenti all’interno del tessuto urbano, anche al fine di evitare la saldatura tra le espansioni dei centri litoranei, assegnando ai varchi urbani funzioni ambientali, oltre che di visuali e di coni ottici privilegiati sia verso la costa sia verso le Apuane, con particolare riferimento alle aree libere residuali che si concentrano tra Lido di Camaiore e Viareggio [...];
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.

Comune di Viareggio

Ufficio di Piano

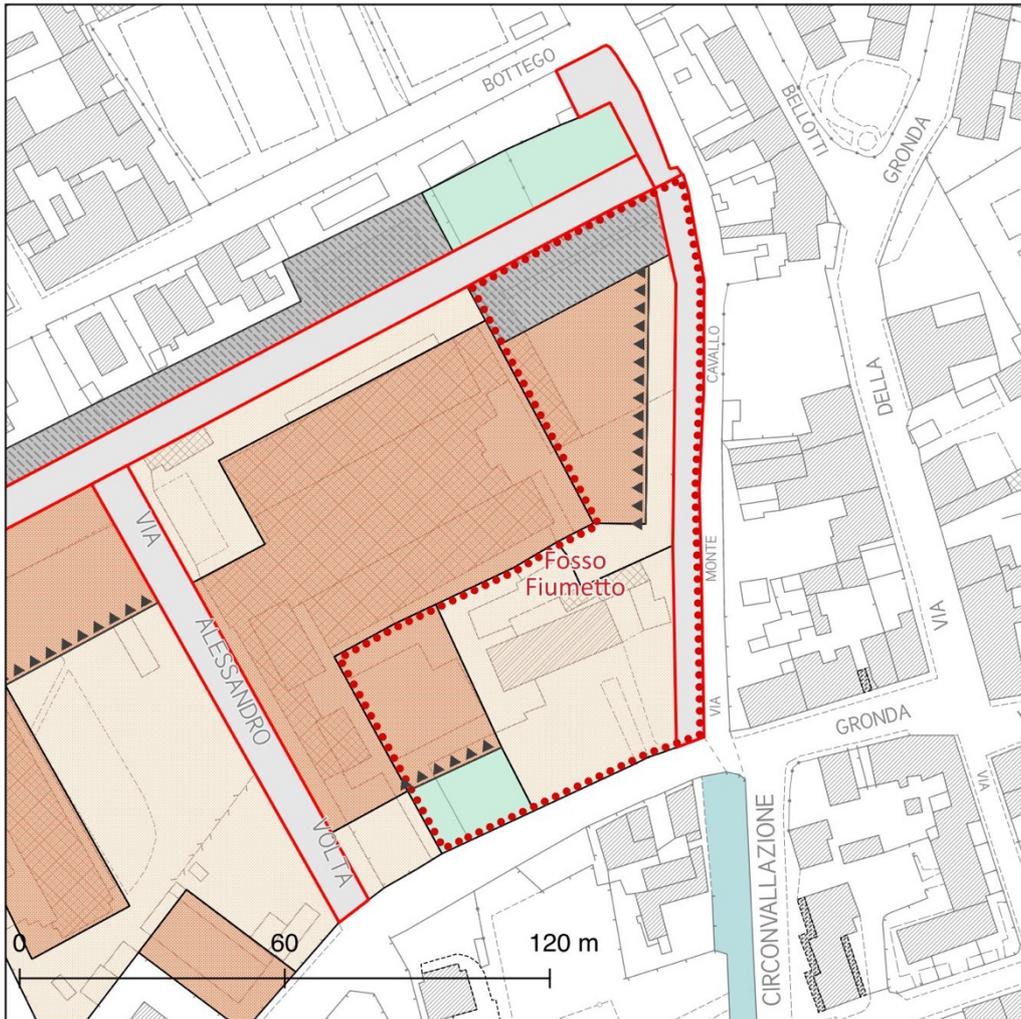
Regolamento Urbanistico

Scheda-norma per le aree di trasformazione

Scheda n.	9.04	Nome dell'area	Fosso Fiumetto
------------------	------	-----------------------	----------------

D.M. 1444/68

Zona Omogenea B



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

Concettazione edificato pubblico

Parcheggio Pubblico

Parco Pubblico

Viabilità di Progetto

(...)

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

La trasformazione in oggetto dovrà perseguire, in particolare, i seguenti obiettivi del Piano Strutturale:

- aumento della dotazione di standard, con particolare riferimento alle aree verdi e sportive, attrezzature pubbliche e parcheggi;
- per le zone produttive che risultassero non più adeguabili, o comunque in zone urbanisticamente incompatibili, la trasformazione dell'esistente configurazione a utilizzazione diverse, come verifica anche sul piano della sostenibilità urbana.

La trasformazione prevede l'adeguamento della viabilità presente in corrispondenza del tracciato del fosso coperto in compensazione della realizzazione di nuovi volumi residenziali in fregio alla viabilità del fosso coperto oltre alla realizzazione di un fabbricato commerciale in sostituzione delle volumetrie addossate all'edificio di valore tipologico per il quale si ammette solo la ristrutturazione conservativa (esclusa la media struttura di vendita).

5. Dimensionamento di progetto

Totale ST (mq)	% su ST
6829	100%
ST Dotazioni pubbliche di progetto (mq)	% su ST
2100	30%
Superficie Fondiaria destinazioni d'uso di progetto	% su ST
4729	70%
SE residenziale (mq)	di cui aggiuntivi (mq)
450	450
N MAX alloggi	di cui aggiuntivi (mq)
4	4
SE commerciale (mq)	di cui aggiuntivi (mq)
300	300
SE direzionale (mq)	di cui aggiuntivi (mq)
300	300
IT di progetto (mc/mq)	IT MAX da PS (mc/mq)
0.20	2

5.1 Il progetto unitario convenzionato dovrà contenere l'obbligo della sistemazione dell'area a verde attrezzato collocata in corrispondenza dell'area individuata con il simbolo 2 e prospiciente la Via della Gronda a carico del soggetto attuatore privato.

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

Superficie di cessione minima (mq)	1570
------------------------------------	------

Area indicata con il n. 1 in planimetria:

Destinazioni ammesse	residenziale
SE max (mq)	450
N. alloggi max	4
N. piani max	2

H max (ml)	7
Tipo edilizio	Case a schiera o Palazzina
Distanze minime	È ammessa la costruzione fino al confine dell'area destinata alla concentrazione dell'edificato in planimetria nel rispetto delle distanze fissate dal DM 1444/68
Dotazioni parcheggio privato minimo	Ai sensi del D.P.G.R. 15/R del 01.04.2009
Dotazioni standard pubblico minimi	Ai sensi del DM 1444/68 – tali quantità potranno essere reperite nelle aree di cessione come indicato nella planimetria anche nell'area n.2
Categorie di intervento ammesse	Nuova costruzione previa demolizione delle serre e degli altri manufatti presenti sull'area

Area indicata con il n. 2 in planimetria:

Funzione commerciale: commercio di vicinato e funzione direzionale	
Rc	Nei limiti dell'area di concentrazione dell'edificato indicato in planimetria
SE massima commerciale – negozio di vicinato	300 mq
SE massima direzionale	300 mq
N. piani max	2
H max (ml)	7
Tipo edilizio	Specialistico commerciale/direzionale
Distanze minime	È ammessa la costruzione fino al confine dell'area destinata alla concentrazione dell'edificato in planimetria nel rispetto delle distanze fissate dal DM 1444/68
Dotazioni parcheggio privato minime	Ai sensi del D.P.G.R. 15/R del 01.04.2009
Dotazioni standard pubblico minime	Ai sensi del DM 1444/68 – tali quantità potranno essere reperite nelle aree di cessione come indicato nella planimetria anche nell'area n.1

7. Elementi indicativi e condizioni di qualità paesaggistica

- Le nuove volumetrie dovranno essere realizzate creando un giusto rapporto compositivo, funzionale ed estetico con gli edifici fronteggianti la Via della Gronda. Dovranno essere correttamente definiti i materiali e le finiture del nuovo edificio al fine di creare un inserimento paesaggistico adeguato al contesto.
- Gli accessi e le facciate principali dei nuovi edifici dovranno rivolgersi verso gli spazi pubblici di nuova realizzazione in direzione della Via della Gronda e la strada del fosso Fiumetto e dovranno essere rispettati gli allineamenti indicati in planimetria ammettendo un eventuale arretramento del fronte del fabbricato massimo di 5 ml.
- Gli interventi dovranno valorizzare le opportunità tecnologiche connesse al risparmio energetico e alla produzione di energie rinnovabili.
- Le aree di pertinenza dei nuovi edifici dovranno ridurre la frammentazione dei corpi di fabbrica evitando così di occupare intensamente eventuali spazi aperti sistemati a verde o comunque permeabili dovranno essere dotate di alberature disposte lungo i confini a contatto con la viabilità; le recinzioni dovranno rispettare i caratteri tipici dell'attuale tessuto.

8. Disciplina del PIT-PPR

Nell'area in oggetto non sono presenti Beni architettonici e paesaggistici ai sensi degli artt. 136 e 142 del Decreto Legislativo n. 42/2004.

Scheda d'ambito n. 2 Versilia e costa apuana
<i>Obiettivi e direttive correlate pertinenti</i>
Obiettivo 4 Riqualificare il sistema insediativo e infrastrutturale diffuso nella pianura e lungo la fascia costiera e tutelare le aree libere residuali
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.

9. Prescrizioni sugli spazi aperti per la resilienza urbana

L'area destinata a superficie pubblica a verde lungo Via della Gronda deve essere realizzata in maniera tale da garantire continuità con l'area verde esistente al di là della strada.

(...)

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

La trasformazione in oggetto dovrà perseguire, in particolare, i seguenti obiettivi del Piano Strutturale:

- aumento della Dotazione di standard, con particolare riferimento alle aree verdi e sportive, attrezzature pubbliche e parcheggi;
- per le zone produttive che risultassero non più adeguabili, o comunque in zone urbanisticamente incompatibili, la trasformazione dell'esistente configurazione a utilizzazione diverse, come verifica anche sul piano della sostenibilità urbana.

L'intervento prevede l'obbligo del mantenimento degli edifici di valore architettonico e testimoniale originariamente realizzati in forza delle licenze edilizie 98/1961 e 142/1967; è inoltre previsto il recupero di aree produttive dismesse e degradate mediante il reperimento di nuova viabilità e spazi scoperti pubblici (30% ST) oltre alla realizzazione e/o conversione di volumi da destinare ad attività commerciali (ammessa una media struttura di vendita) oltre a volumi direzionali.

A fronte dell'obbligo di mantenere in essere gli edifici di valore testimoniale soprarichiamati, vista anche la condizione di necessaria bonifica dell'area si concede la conversione di una SE complessiva massima pari a quella legittimamente esistente alla data di adozione del RU, ripartita in parti uguali tra destinazioni commerciali e destinazioni direzionali/artigianle di servizio, mantenendo, per la destinazione commerciale, il limite alla costituzione di un'unica media struttura di vendita oltre a negozi di vicinato. Gli eventuali edifici di nuova costruzione non dovranno addossarsi alle facciate degli edifici di valore architettonico sopra individuati.

5. Dimensionamento di progetto

Totale ST (mq)	% su ST
19.875	100%
ST Dotazioni pubbliche di progetto (mq)	% su ST
5875 >5.600 (> 80% della SE comm./dir. ai sensi art. 77 PS)	30%
Superficie Fondiaria destinazioni d'uso di progetto	% su ST
14.000	70%
SE commerciale (mq)	di cui aggiuntivi (mq)
vedi punto 6	3.500 (stimati*)
SE direzionale/artigianale di servizio(mq)	di cui aggiuntivi (mq)
vedi punto 6	3.500 (stimati*)
IT di progetto (mc/mq)	IT MAX da PS (mc/mq)
1,75	2

* Le quantità stimate hanno la sola finalità del conteggio del prelievo dal dimensionamento del Piano Strutturale.

Come disciplinato dal precedente punto 4 e dal successivo punto 6 la SE max di progetto effettivo dovrà corrispondere alla SE legittimamente esistente alla data di adozione del R.U.

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

Superficie di cessione minima (mq)	6000
Destinazioni ammesse	Commerciale, direzionale
SE max (mq)	Pari alla SE legittimamente esistente alla data di adozione del R.U.. La SE di progetto dovrà essere equamente ripartita tra SE direzionale/artigianale

	di servizio e SE commerciale: è ammessa la costituzione di una sola Media Struttura di Vendita oltre ad altre attività commerciali come negozi di vicinato e pubblici esercizi. Dovrà essere garantito il rispetto dell'IT max di 2,00 mc/mq. E' inoltre prescritto il mantenimento degli edifici di valore architettonico come disciplinato al precedente punto 4.
N. piani max	2 fatti salvi gli edifici di valore architettonico che dovranno mantenere il numero dei piani esistenti
H max (ml)	7,60 fatti salvi gli edifici di valore architettonico che dovranno mantenere l'altezza esistente
Tipo edilizio	Edifici specialistici commerciali-direzionali fatti salvi gli edifici di valore architettonico che dovranno mantenere la tipologia e l'aspetto esistente
Distanze minime	È ammessa la costruzione fino al confine dell'area destinata alla concentrazione dell'edificato in planimetria nel rispetto delle distanze fissate dal DM 1444/68
Dotazioni parcheggio privato minime	Ai sensi del D.P.G.R. 15/R del 01.04.2009
Dotazioni standard pubblico minime	Ai sensi del DM 1444/68 – tali quantità potranno essere reperite nelle aree di cessione come indicato nella planimetria
Categorie di intervento ammesse	Ristrutturazione Urbanistica
Elenco particelle catastali	Foglio 20 - mapp. 260, 808, 810, 1023, 1024, 1182, 1185, 1201

7. 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.

2. *Depurazione*: collegare il comparto alla fognatura nera e verificare l'adeguatezza della rete fognaria esistente al carico urbanistico indotto dalle trasformazioni.

3. *Inquinamento acustico*: si prescrive la valutazione previsionale dell'impatto acustico per le funzioni commerciali e direzionali, con particolare riferimento al traffico veicolare indotto.

4. *Bonifica del Suolo*: il rilascio dei titoli abilitativi comunque denominati per la realizzazione dei volumi commerciali è vincolato alla chiusura del procedimento di caratterizzazione ovvero del procedimento di bonifica ambientale.

5. *Fase di Cantiere*: si prescrive la redazione, in fase di presentazione del Piano Attuativo, di un Piano di Gestione Ambientale del Cantiere con misure di riduzione dell'impatto ambientale (in particolare polveri e rumore) sul contesto urbano di inserimento.

In relazione alla complessità ed alla rilevanza strategica dell'area e delle relative previsioni trasformative, in rapporto alla struttura del tessuto economico di inserimento, viste le caratteristiche delle previsioni di cui alla presente scheda, si prescrive di sottoporre il Piano Attuativo a procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), con verifica puntuale degli effetti sulle attività economiche presenti in diretta prossimità.

8. Elementi indicativi e condizioni di qualità paesaggistica

- a) Le nuove volumetrie dovranno essere realizzate creando un giusto rapporto compositivo, funzionale ed estetico con gli edifici fronteggianti la Viabilità esistente e di progetto. Dovranno essere correttamente definiti i materiali e le finiture del nuovo edificio al fine di creare un inserimento paesaggistico adeguato al contesto.
- b) Gli accessi e le facciate principali dei nuovi edifici dovranno rivolgersi verso gli spazi pubblici di nuova realizzazione e dovranno essere rispettati gli allineamenti indicati in planimetria ammettendo un eventuale arretramento del fronte del fabbricato massimo di 5m.
- c) Gli interventi dovranno valorizzare le opportunità tecnologiche connesse al risparmio energetico e alla produzione di energie rinnovabili.
- d) Le aree di pertinenza dei nuovi edifici dovranno ridurre la frammentazione dei corpi di fabbrica evitando così di occupare intensamente eventuali spazi aperti sistemati a verde o comunque permeabili dovranno essere dotate di alberature disposte lungo i confini a contatto con la viabilità; le recinzioni dovranno rispettare i caratteri tipici dell'attuale tessuto.

9. Disciplina del PIT-PPR

Nell'area in oggetto non sono presenti Beni architettonici e paesaggistici ai sensi degli artt. 136 e 142 del Decreto Legislativo n. 42/2004.

Scheda d'ambito n. 2 Versilia e costa apuana
<i>Obiettivi e direttive correlate pertinenti</i>
Obiettivo 4 Riqualificare il sistema insediativo e infrastrutturale diffuso nella pianura e lungo la fascia costiera e tutelare le aree libere residuali
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

Dovrà essere verificato lo stato delle alberature esistenti e il loro mantenimento. Un'altra area a verde è prevista all'angolo tra Via della Circonvallazione e Via Vittorio Bottego, il verde esistente dovrà essere mantenuto ed incrementato, con piantumazioni di alberature coerenti con il contesto. Nelle superfici destinate a parcheggio dovranno essere impiegati materiali permeabili o semipermeabili, con la possibilità di utilizzo del fondo asfaltato nelle aree di accesso e/o di manovra.

Comune di Viareggio

Ufficio di Piano

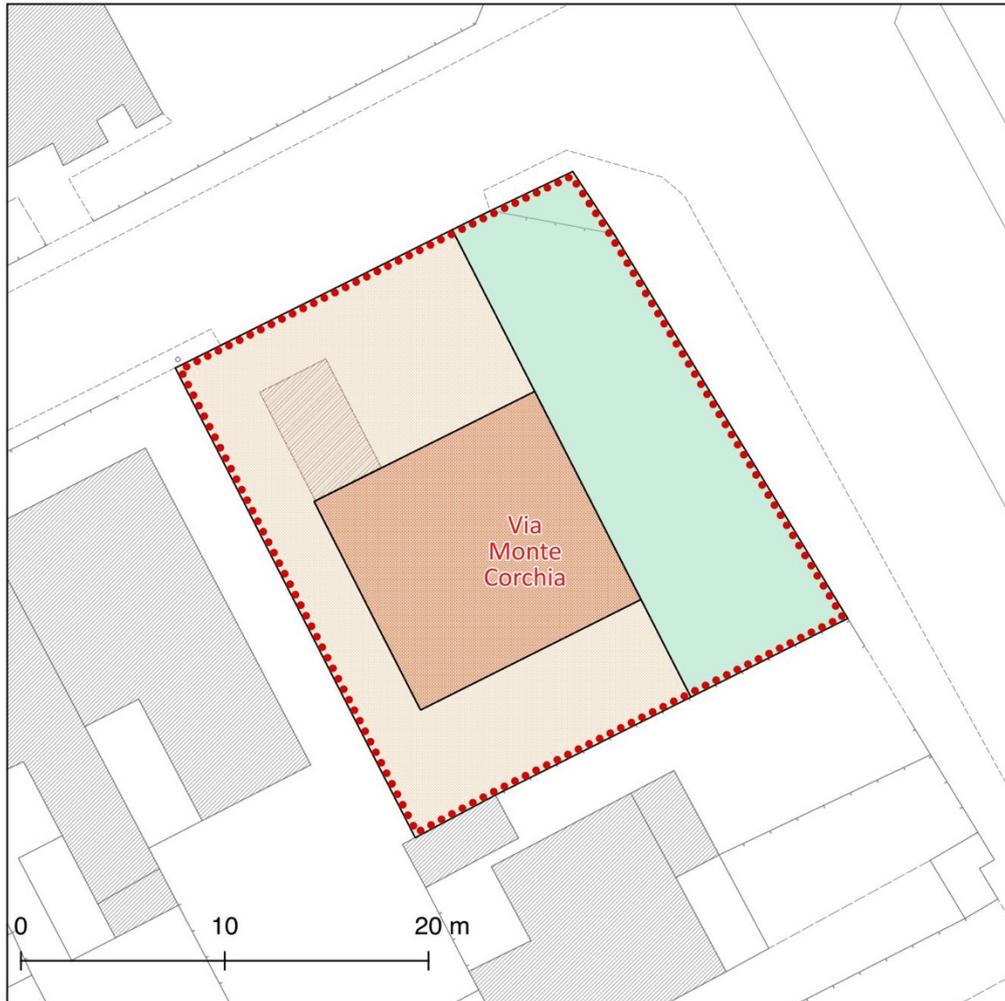
Regolamento Urbanistico

Scheda-norma per le aree di trasformazione

Scheda n.	9.06	Nome dell'area	Via Monte Corchia
------------------	------	-----------------------	-------------------

D.M. 1444/68

Zona Omogenea B



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

(...)

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

La trasformazione in oggetto dovrà perseguire, in particolare, i seguenti obiettivi del Piano Strutturale:

- Aumento della Dotazione di standard, con particolare riferimento alle aree verdi e sportive, attrezzature pubbliche e parcheggi.

L'intervento è volto alla realizzazione di nuove aree verdi attrezzate (33% ST) in un quartiere oggi sostanzialmente privo di aree verdi in compensazione di realizzazione di area da destinare nuova edificazione commerciale/direzionale previa demolizione di tutti i manufatti presenti. La dotazione pubblica dovrà essere sistemata a verde pubblico attrezzato a cura e spese dell'attuatore e ceduta gratuitamente al Comune di Viareggio.

5. Dimensionamento di progetto

Totale ST (mq)	% su ST
589	100%
ST Dotazioni pubbliche di progetto (mq)	% su ST
194	33%
Superficie Fondiaria destinazioni d'uso di progetto	% su ST
395	67%
SE commerciale/direzionale (mq)	di cui aggiuntivi (mq)
150	150
IT di progetto (mc/mq)	IT MAX da PS (mc/mq)
0.80	2

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

Superficie di cessione minima (mq)	194
Destinazioni ammesse	Commerciale/direzionale
SE max (mq)	150
N. piani max	2
H max (ml)	7
Tipo edilizio	Edificio specialistico commerciale/direzionale
Distanze minime	È ammessa la costruzione fino al confine dell'area destinata alla concentrazione dell'edificato in planimetria nel rispetto delle distanze fissate dal DM 1444/68
Dotazioni parcheggio privato minimo	Ai sensi della L. 122/89
Dotazioni standard pubblico minimi	Ai sensi del DM 1444/68 – tali quantità potranno essere reperite nelle aree di cessione

7. Elementi indicativi e condizioni di qualità paesaggistica

a) È prescritta la realizzazione dei nuovi volumi residenziali in continuità morfologica e distributiva con gli edifici prospicienti; dovranno essere rispettati gli allineamenti indicati in planimetria ammettendo un eventuale arretramento del fronte del fabbricato massimo di 5 ml.

b) Non è ammesso l'inserimento di elementi edilizi e decorativi e di insegne e cartellonistica pubblicitaria estranei alla tipologia tradizionale dell'edificato.

c) È prescritto il mantenimento a verde della prevalente superficie fondiaria non indicata come di concentrazione dell'edificato.

8. Disciplina del PIT-PPR

Nell'area in oggetto non sono presenti Beni architettonici e paesaggistici ai sensi degli artt. 136 e 142 del Decreto Legislativo n. 42/2004.

Scheda d'ambito n. 2 Versilia e costa apuana
<i>Obiettivi e direttive correlate pertinenti</i>
Obiettivo 4 Riqualificare il sistema insediativo e infrastrutturale diffuso nella pianura e lungo la fascia costiera e tutelare le aree libere residuali
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.

Comune di Viareggio
Ufficio di Piano

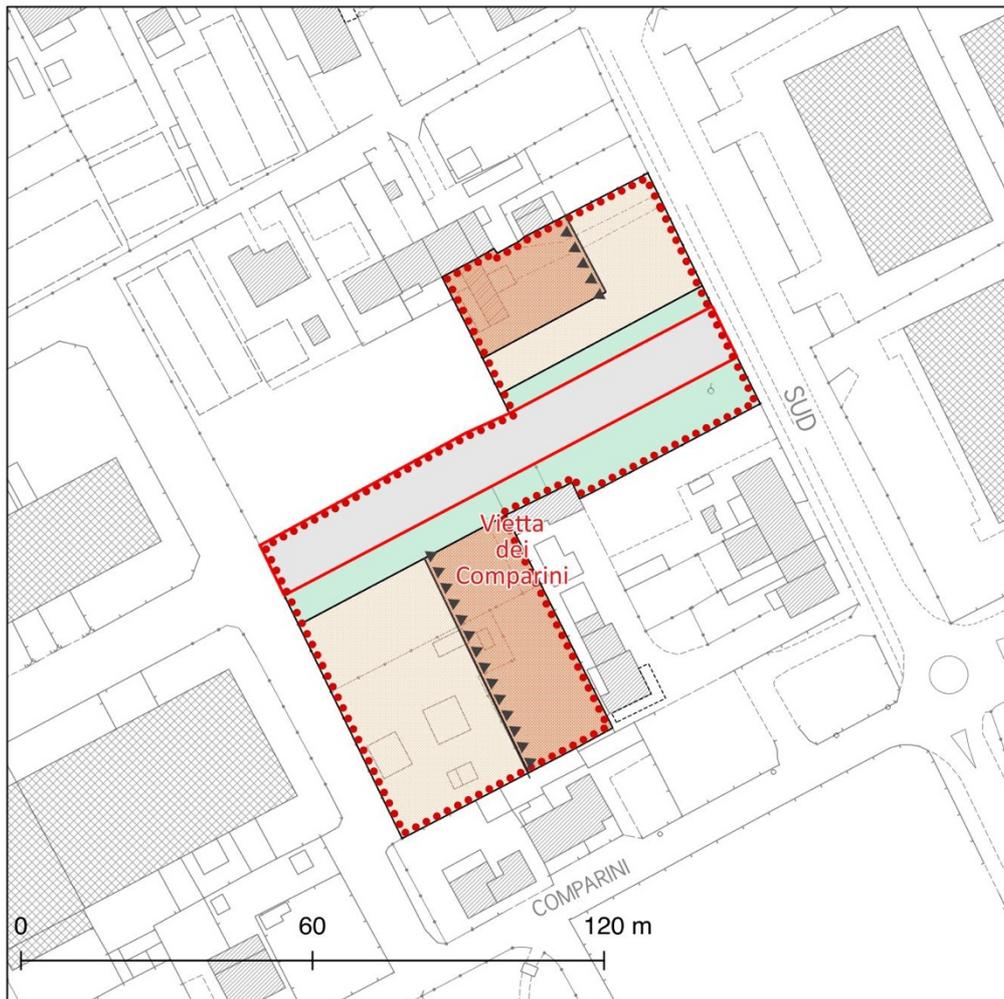
Regolamento Urbanistico

Scheda-norma per le aree di trasformazione

Scheda n.	10.01	Nome dell'area	Viatta dei Comparini
------------------	-------	-----------------------	----------------------

D.M. 1444/68

Zona Omogenea C



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

(...)

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

Al fine di migliorare la connessione tra le aree produttive dislocate nel contesto, è previsto un intervento per la realizzazione di nuova viabilità di connessione tra zona artigianale esistente e Via Aurelia Sud in compensazione alla realizzazione di edilizia residenziale.

5. Dimensionamento di progetto

Totale ST (mq)	% su ST
5990	100%
ST Dotazioni pubbliche di progetto (mq)	% su ST
2300	38%
Superficie Fondiaria destinazioni d'uso di progetto	% su ST
3.690	62%
SE residenziale (mq)	di cui aggiuntivi (mq)
450	450
N MAX alloggi	di cui aggiuntivi
4	4
IT di progetto (mc/mq)	IT MAX da PS (mc/mq)
0,23	1.5

5.1 Il Piano attuativo dovrà prevedere l'impegno da parte del soggetto attuatore privato a realizzare le opere pubbliche previste nella presente scheda norma: viabilità di progetto e sistemazione delle aree a verde di arredo stradale.

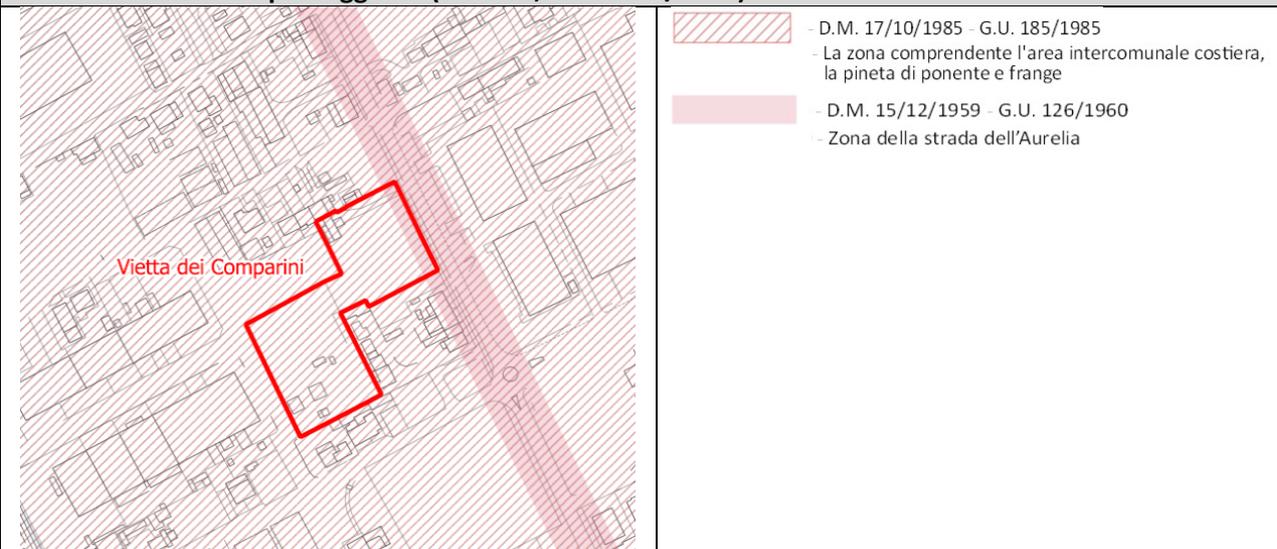
6. Parametri urbanistico-edilizi da rispettare nell'attuazione del progetto

Superficie di cessione minima (mq)	2300
Destinazioni ammesse	Residenziale
SE max (mq)	450
N. alloggi max	4
N. piani max	2
H max	7
Tipo edilizio	Villino mono o plurifamiliare
Distanze minime	È ammessa la costruzione fino al confine dell'area destinata alla concentrazione dell'edificato in planimetria nel rispetto delle distanze fissate dal DM 1444/68
Dotazioni parcheggio privato minimo	Ai sensi della L. 122/89
Dotazioni standard pubblico minimi	Ai sensi del DM 1444/68 – tali quantità potranno essere reperite nelle aree di cessione
Categorie di intervento ammesse	Nuova costruzione

7. Elementi indicativi e condizioni di qualità paesaggistica

- a) È prescritta la realizzazione dei nuovi volumi residenziali in continuità morfologica e distributiva con gli edifici prospicienti.
- b) Non è ammesso l’inserimento di elementi edilizi e decorativi estranei alla tipologia tradizionale dell’edificato.
- c) È prescritto il mantenimento a verde della prevalente superficie fondiaria non indicata come di concentrazione dell’edificato.

8. Disciplina del PIT-PPR

Beni architettonici e paesaggistici (art. 136, D.LGS. 42/2004)	
	
<p>D.M. 17/10/1985 G.U. 185/1985 L’area intercomunale costiera, la pineta di ponente e frange Disciplina d’uso: prescrizioni</p>	
Obiettivi	Direttive e Prescrizioni
<p>3.a.6. Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia non compromettano la leggibilità della forma degli insediamenti costieri, la riconoscibilità del tessuto di impianto storico, nonché gli elementi strutturanti e significativi del paesaggio litoraneo, concorrano alla riqualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.</p>	<p>Direttive: 3.b.7. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - orientare gli interventi alla riqualificazione dell’immagine dell’insediamento e degli elementi significativi del paesaggio litoraneo, in particolare al recupero e alla riqualificazione delle aree interessate dalla presenza di manufatti, addizioni ed espansioni edilizie incongrui per tipologia, dimensione e caratteri formali; - 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 e 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>Prescrizioni: 3.c.5. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - siano mantenuti i caratteri connotativi degli insediamenti esistenti (morfologia, trama viaria, patrimonio edilizio) di valore storico-culturale;

	<ul style="list-style-type: none"> - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto costiero; - sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva.
--	--

D.M. 15/12/1959 G.U. 126/1960 Zona della strada dell'Aurelia Disciplina d'uso	
Obiettivi	Direttive e Prescrizioni
<p>Obiettivo 4.a.1. Conservare integralmente le visuali e coni ottici verso la costa e verso i rilievi e il loro valore nella percezione del paesaggio.</p>	<p>Prescrizioni:</p> <p>4.c.1. Sono ammessi gli interventi di trasformazione a condizione che non interferiscano con le visuali panoramiche che si aprono verso i rilievi e il mare e non si sovrappongano in modo incongruo o cancellino gli elementi significativi del paesaggio.</p> <p>4.c.2. Sia evitata l'installazione di impianti fotovoltaici e solari termici in posizioni tali da alterare le qualità paesaggistiche del viale e dei coni visivi.</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> <p>4.c.5. Le nuove aree di sosta e parcheggio devono essere realizzate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica e non compromettere l'integrità percettiva del viale, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.</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>Obiettivo 4 Riqualificare il sistema insediativo e infrastrutturale diffuso nella pianura e lungo la fascia costiera e tutelare le aree libere residuali</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>

Comune di Viareggio

Ufficio di Piano

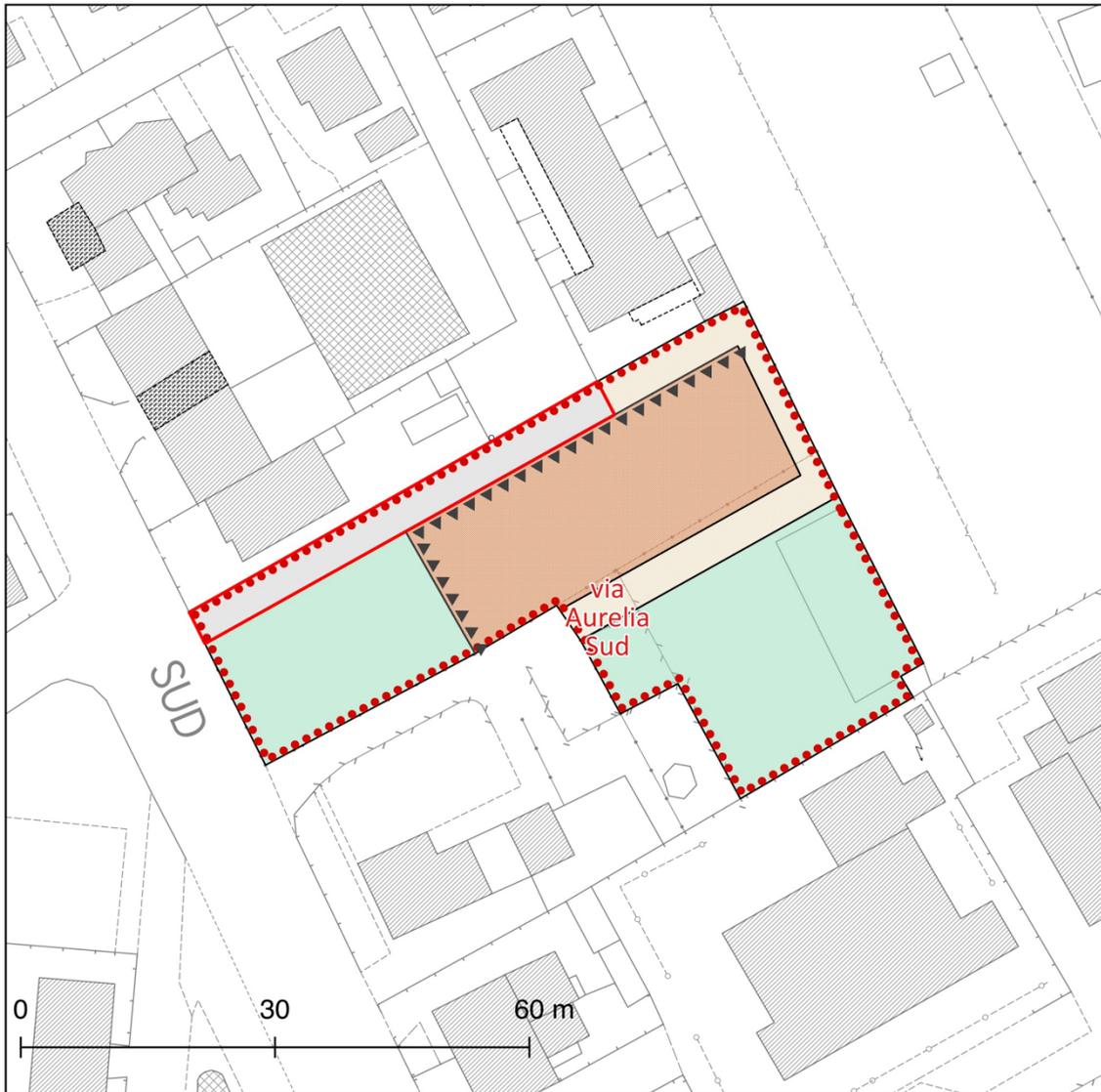
Regolamento Urbanistico

Scheda-norma per le aree di trasformazione

Scheda n.	11.01	Nome dell'area	Via Aurelia Sud
------------------	-------	-----------------------	-----------------

D.M. 1444/68

Zona Omogenea C



Legenda

- | | | |
|----------------------|----------------------------------|--|
| ●●●● | perimetro area di trasformazione | disciplina dei suoli |
| elementi progettuali | | |
| ▲▲▲ | allineamento fronte | |
| | | Superficie fondiaria libera da edificato |
| | | Superficie fondiaria di concentrazione edificato |
| | | Dotazioni pubbliche |
| | | Viabilità di Progetto |
- 25

(...)

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

Al fine di ampliare la dotazione scolastica e migliorare le connessioni di quartiere è prevista la realizzazione di area a parcheggi e verde lungo Via Aurelia oltre alla cessione di area per l'ampliamento della Scuola di Bicchio (50% ST) compensata con la realizzazione di intervento residenziale plurifamiliare.

5. Dimensionamento di progetto

Totale ST (mq)	% su ST
2487	100%
ST Dotazioni pubbliche di progetto (mq)	% su ST
1300	52%
Superficie Fondiaria destinazioni d'uso di progetto	% su ST
1187	48%
SE residenziale (mq)	di cui aggiuntivi (mq)
300	300
N MAX alloggi	di cui aggiuntivi
3	3
IT di progetto (mc/mq)	IT MAX da PS (mc/mq)
0.36	1

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

Superficie di cessione minima (mq)	1300
Destinazioni ammesse	Residenziale
SE max (mq)	300
N. alloggi max	3
N. piani max	2
H max (ml)	7
Tipo edilizio	Palazzina o Villino mono o plurifamiliare
Distanze minime	È ammessa la costruzione fino al confine dell'area destinata alla concentrazione dell'edificato in planimetria nel rispetto delle distanze fissate dal DM 1444/68
Dotazioni parcheggio privato minimo	Ai sensi della L. 122/89
Dotazioni standard pubblico minimi	Ai sensi del DM 1444/68 – tali quantità potranno essere reperite nelle aree di cessione
Categorie di intervento ammesse	Nuova costruzione

7. Elementi indicativi e condizioni di qualità paesaggistica

a) È prescritta la realizzazione dei nuovi volumi residenziali in continuità morfologica e distributiva con gli edifici prospicienti.

b) Non è ammesso l'inserimento di elementi edilizi e decorativi estranei alla tipologia tradizionale dell'edificato.

c) È prescritto il mantenimento a verde della prevalente superficie fondiaria non indicata come di concentrazione dell'edificato.

8. Disciplina del PIT-PPR

Beni architettonici e paesaggistici (art. 136, D.LGS. 42/2004)	
	<p>Immobili ed aree di notevole interesse pubblico:</p> <p> - D.M. 17/10/1985 - G.U. 185/1985 - La zona comprendente l'area intercomunale costiera, la pineta di ponente e frange</p> <p> - D.M. 15/12/1959 - G.U. 126/1960 - Zona della strada dell'Aurelia</p>

D.M. 17/10/1985 G.U. 185/1985 L'area intercomunale costiera, la pineta di ponente e frange
Disciplina d'uso: prescrizioni

Obiettivi	Prescrizioni
<p>3.a.6. Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia non compromettano la leggibilità della forma degli insediamenti costieri, la riconoscibilità del tessuto di impianto storico, nonché gli elementi strutturanti e significativi del paesaggio litoraneo, concorrano alla riqualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.</p>	<p>3.c.5. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - siano mantenuti i caratteri connotativi degli insediamenti esistenti (morfologia, trama viaria, patrimonio edilizio) di valore storico-culturale; - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto costiero; - sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva.

D.M. 15/12/1959 G.U. 126/1960 Zona della strada dell'Aurelia
Disciplina d'uso

Obiettivi	Prescrizioni
<p>Obiettivo 4.a.1. Conservare integralmente le visuali e coni ottici verso la costa e verso i rilievi e il loro valore nella percezione del paesaggio.</p>	<p>4.c.1. Sono ammessi gli interventi di trasformazione a condizione che non interferiscano con le visuali panoramiche che si aprono verso i rilievi e il mare e non si sovrappongano in modo incongruo o cancellino gli elementi significativi del paesaggio.</p> <p>4.c.2. Sia evitata l'installazione di impianti fotovoltaici e solari termici in posizioni tali da alterare le qualità paesaggistiche del viale e dei coni visivi.</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> <p>4.c.5. Le nuove aree di sosta e parcheggio devono essere realizzate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica e non compromettere l'integrità percettiva del viale, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.</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
<i>Obiettivi e direttive correlate pertinenti</i>
Obiettivo 4 Riqualificare il sistema insediativo e infrastrutturale diffuso nella pianura e lungo la fascia costiera e tutelare le aree libere residuali
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.

Comune di Viareggio

Ufficio di Piano

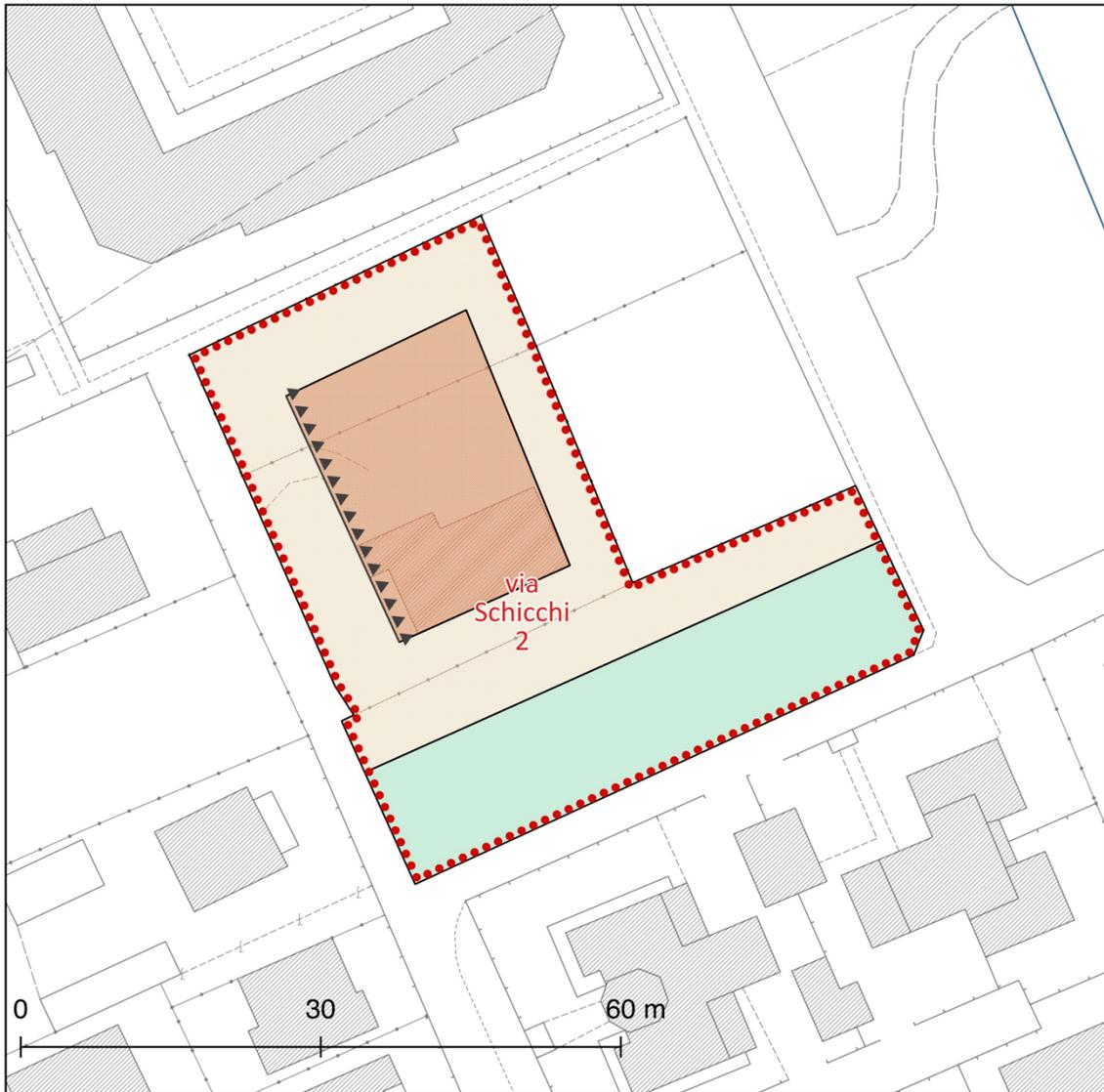
Regolamento Urbanistico

Scheda-norma per le aree di trasformazione

Scheda n.	TDL.01	Nome dell'area	Via Schicchi
------------------	--------	-----------------------	--------------

D.M. 1444/68

Zona Omogenea B



Legenda

- | | | |
|-----------------|--|----------------------|
| ●●●● | perimetro area di trasformazione | disciplina dei suoli |
| ▲▲▲ | allineamento fronte | |
| ■ (light beige) | Superficie fondiaria libera da edificato | |
| ■ (orange) | Superficie fondiaria di concentrazione edificato | |
| ■ (light green) | Dotazioni pubbliche | 39 |

(...)

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

Recupero aree viabilità e parcheggi (30% ST) compensata dalla trasformazione di un alloggio da monofamiliare a bifamiliare.

In alternativa alla cessione del 30% dell'area come previsto nella scheda norma pari a 700 mq è ammessa la cessione di un'area ridotta del 30% pari a 490 mq con contestuale impegno alla realizzazione dell'opera pubblica costituita da allargamento stradale, parcheggio lungo strada e verde di arredo da parte del soggetto attuatore privato.

5. Dimensionamento di progetto

Totale ST (mq)	% su ST
2310	100%
ST Dotazioni pubbliche di progetto (mq)	% su ST
700	30%
Superficie Fondiaria destinazioni d'uso di progetto	% su ST
1610	70%
SE residenziale (mq)	di cui aggiuntivi (mq)
170	170
N MAX alloggi	di cui aggiuntivi
2	1
IT di progetto (mc/mq)	IT MAX da PS (mc/mq)
0.22	1.5

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

Superficie di cessione minima (mq)	700
Destinazioni ammesse	Residenziale
SE max (mq)	170 (oltre all'esistente)
N. alloggi max	2 (di cui uno esistente)
N. piani max	2
H max (ml)	7
Tipo edilizio	Villino bifamiliare
Distanze minime	È ammessa la costruzione fino al confine dell'area destinata alla concentrazione dell'edificato in planimetria nel rispetto delle distanze fissate dal DM 1444/68
Dotazioni parcheggio privato minimo	Ai sensi della L. 122/89
Dotazioni standard pubblico minimi	Ai sensi del DM 1444/68 – tali quantità potranno essere reperite nelle aree di cessione
Categorie di intervento ammesse	Nuova costruzione – Addizione Volumetrica

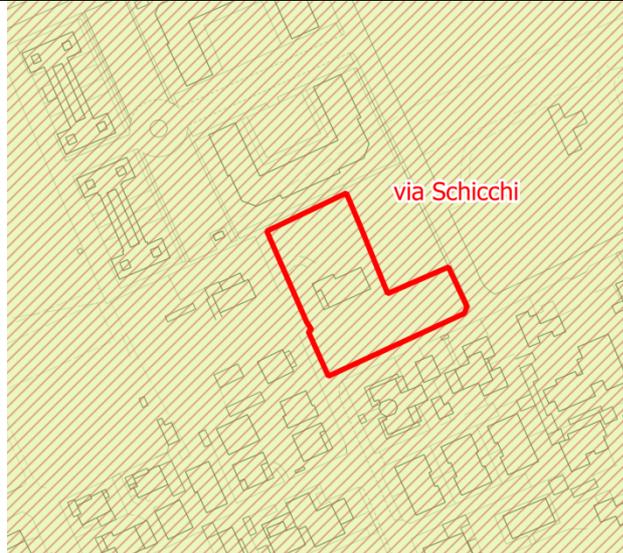
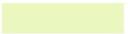
7. Elementi indicativi e condizioni di qualità paesaggistica

a) È prescritta la realizzazione dei nuovi volumi residenziali in continuità morfologica e distributiva con l'edificio esistente mantenendo la tipologia della copertura e delle aperture.

b) Non è ammesso l'inserimento di elementi edilizi e decorativi estranei alla tipologia tradizionale dell'edificato.

c) È prescritto il mantenimento a verde della prevalente superficie fondiaria non indicata come di concentrazione dell'edificato.

8. Disciplina del PIT-PPR

Beni architettonici e paesaggistici (art. 136, D.LGS. 42/2004)	
	<p>Immobili ed aree di notevole interesse pubblico:</p> <p> - D.M. 15/12/1959 - G.U. 42/1960 - Fascia costiera</p> <p> - D.M. 17/10/1985 - G.U. 185/1985 - La zona comprendente l'area intercomunale costiera, la pineta di ponente e frange</p>
	<p align="center">D.M. 15/12/1959 G.U. 42/1960 Fascia costiera Disciplina d'uso</p>
Obiettivi	Prescrizioni
<p>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.</p>	<p>3.c.4. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.
D.M. 17/10/1985 G.U. 185/1985 L'area intercomunale costiera, la pineta di ponente e frange	
Disciplina d'uso: prescrizioni	
Obiettivi	Prescrizioni
<p>3.a.6. Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia non compromettano la leggibilità della forma degli insediamenti costieri, la riconoscibilità del tessuto di impianto storico, nonché gli elementi strutturanti e significativi del paesaggio litoraneo, concorrano alla riqualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.</p>	<p>3.c.5. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - siano mantenuti i caratteri connotativi degli insediamenti esistenti (morfologia, trama viaria, patrimonio edilizio) di valore storico-culturale; - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto costiero; - sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva.

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

Obiettivo 4

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

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.

Comune di Viareggio

Ufficio di Piano

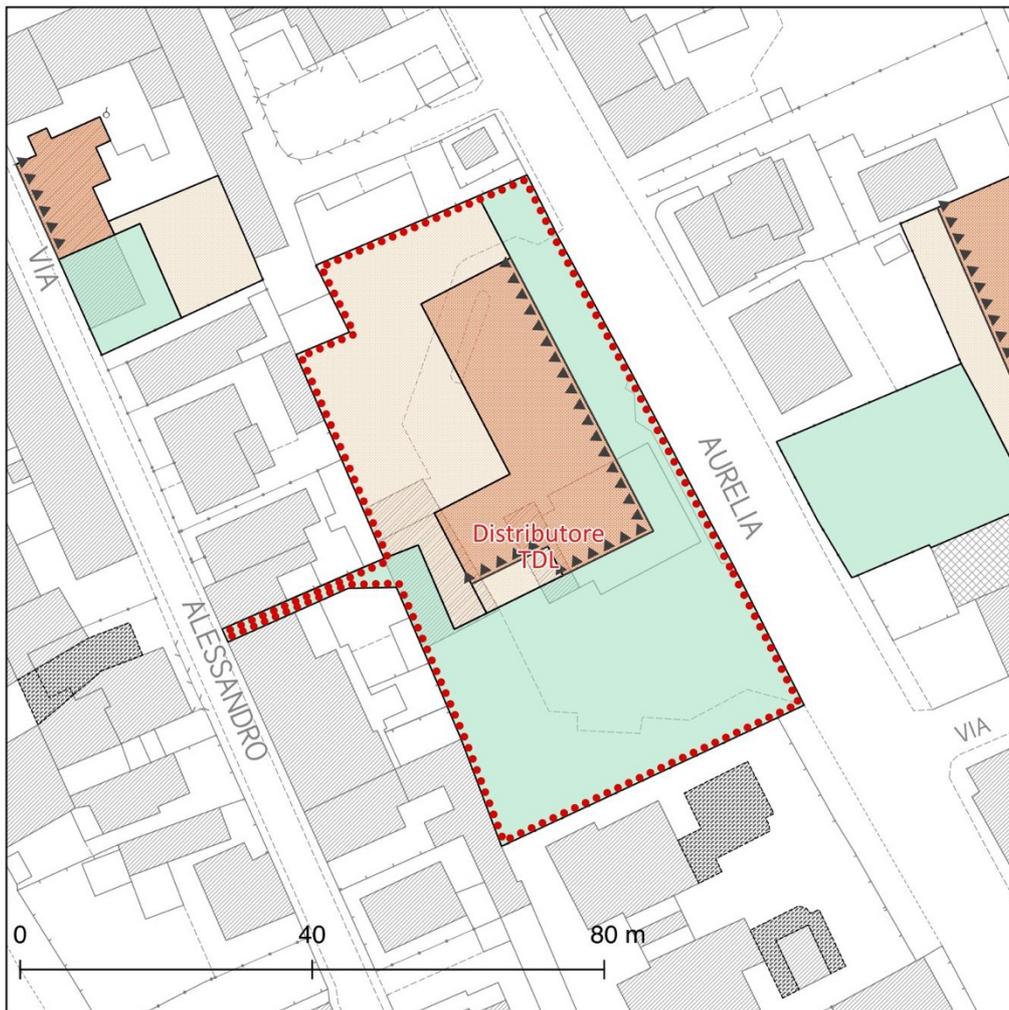
Regolamento Urbanistico

Scheda-norma per le aree di trasformazione

Scheda n.	TDL.02	Nome dell'area	Distributore TDL
------------------	--------	-----------------------	------------------

D.M. 1444/68

Zona Omogenea B



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

(...)

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

La trasformazione in oggetto dovrà perseguire, in particolare, i seguenti obiettivi del Piano Strutturale:

- a) Aumento della dotazione di standard con particolare riferimento alle aree verdi e sportive, attrezzature pubbliche e parcheggi. E' inoltre prevista la formazione di un passaggio ciclo-pedonale avente una sezione sufficientemente ampia per il passaggio utile a collegare l'area di trasformazione con la Via Alessandro Volta.
- b) Individuazione di funzioni a carattere urbano per consolidare specifiche destinazioni e utilizzazioni del Centro Urbano.

La trasformazione prevede il recupero di aree per piazza e aree verdi e parcheggi (50%ST) e contestuale nuova edificazione residenziale e commerciale di vicinato da disporre su max 3 piani hmax 10 m.

5. Dimensionamento di progetto

Totale ST (mq)	% su ST
3461	100%
ST Dotazioni pubbliche di progetto (mq)	% su ST
1833	53%
Superficie Fondiaria destinazioni d'uso di progetto	% su ST
1628	47%
SE residenziale (mq)	di cui aggiuntivi (mq)
1500	1500
N MAX alloggi	di cui aggiuntivi
12	12
SE commerciale di vicinato(mq)	fino al 20% della SE residenziale
IT di progetto (mc/mq)	IT MAX da PS (mc/mq)
1.32	1.5

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

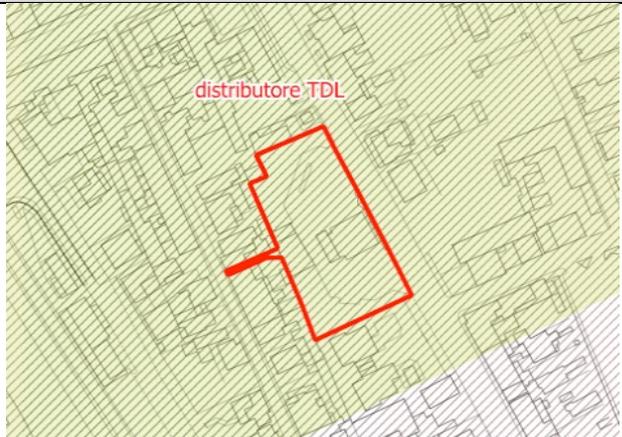
Superficie di cessione minima (mq)	1700
Destinazioni ammesse	<i>Residenziale e commerciale di vicinato</i>
SE max (mq)	1700 residenziale e commerciale di vicinato (fino al 20% della SE residenziale)
N. piani max	3
H max (ml)	10
Tipo edilizio	Casa in linea
Distanze minime	È ammessa la costruzione fino al confine dell'area destinata alla concentrazione dell'edificio in planimetria nel rispetto delle distanze fissate dal DM 1444/68
Dotazioni parcheggio privato minimo	Ai sensi della L. 122/89
Dotazioni standard pubblico minimi	Ai sensi del DM 1444/68 – tali quantità potranno essere reperite nelle aree di cessione

Categorie di intervento ammesse	Nuova costruzione
---------------------------------	-------------------

7. Elementi indicativi e condizioni di qualità paesaggistica

- a) In generale dovrà essere rispettato l'eventuale allineamento del sedime dell'edificio oggetto di intervento con gli edifici limitrofi laddove oggettivamente esistente e caratterizzante i fronti continui lungo la viabilità anche se arretrati rispetto al confine del lotto.
- b) Non è ammesso l'inserimento di elementi edilizi e decorativi e di insegne e cartellonistica pubblicitaria estranei alla tipologia tradizionale dell'edificato.
- c) Negli interventi dovranno rispettare i seguenti parametri e prescrizioni:
- superficie permeabile minima pari a 35%;
 - rapporto di copertura nei limiti dell'area di concentrazione degli edifici privati.

8. 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">  - D.M. 15/12/1959 - G.U. 42/1960 - Fascia costiera  - D.M. 17/10/1985 - G.U. 185/1985 - La zona comprendente l'area intercomunale costiera, la pineta di ponente e frange
D.M. 15/12/1959 G.U. 42/1960 Fascia costiera	
Disciplina d'uso	
Obiettivi	Direttive e Prescrizioni
<p>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.</p>	<p>Direttive:</p> <p>3.b.4. Definire strategie, misure e regole / discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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>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"> - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;

	<ul style="list-style-type: none"> - 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>D.M. 17/10/1985 G.U. 185/1985 L'area intercomunale costiera, la pineta di ponente e frange Disciplina d'uso: prescrizioni</p>	
Obiettivi	Direttive e Prescrizioni
<p>3.a.6. Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia non compromettano la leggibilità della forma degli insediamenti costieri, la riconoscibilità del tessuto di impianto storico, nonché gli elementi strutturanti e significativi del paesaggio litoraneo, concorrano alla riqualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.</p>	<p>Direttive: 3.b.7. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - orientare gli interventi alla riqualificazione dell'immagine dell'insediamento e degli elementi significativi del paesaggio litoraneo, in particolare al recupero e alla riqualificazione delle aree interessate dalla presenza di manufatti, addizioni ed espansioni edilizie incongrui per tipologia, dimensione e caratteri formali; - 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 e alla contestuale integrazione del progetto delle aree verdi e delle finiture pertinenti con il progetto architettonico. - prevedere adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione per i parcheggi pubblici e privati. <p>Prescrizioni: 3.c.5. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - siano mantenuti i caratteri connotativi degli insediamenti esistenti (morfologia, trama viaria, patrimonio edilizio) di valore storico-culturale; - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto costiero; - sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva.

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

Comune di Viareggio

Ufficio di Piano

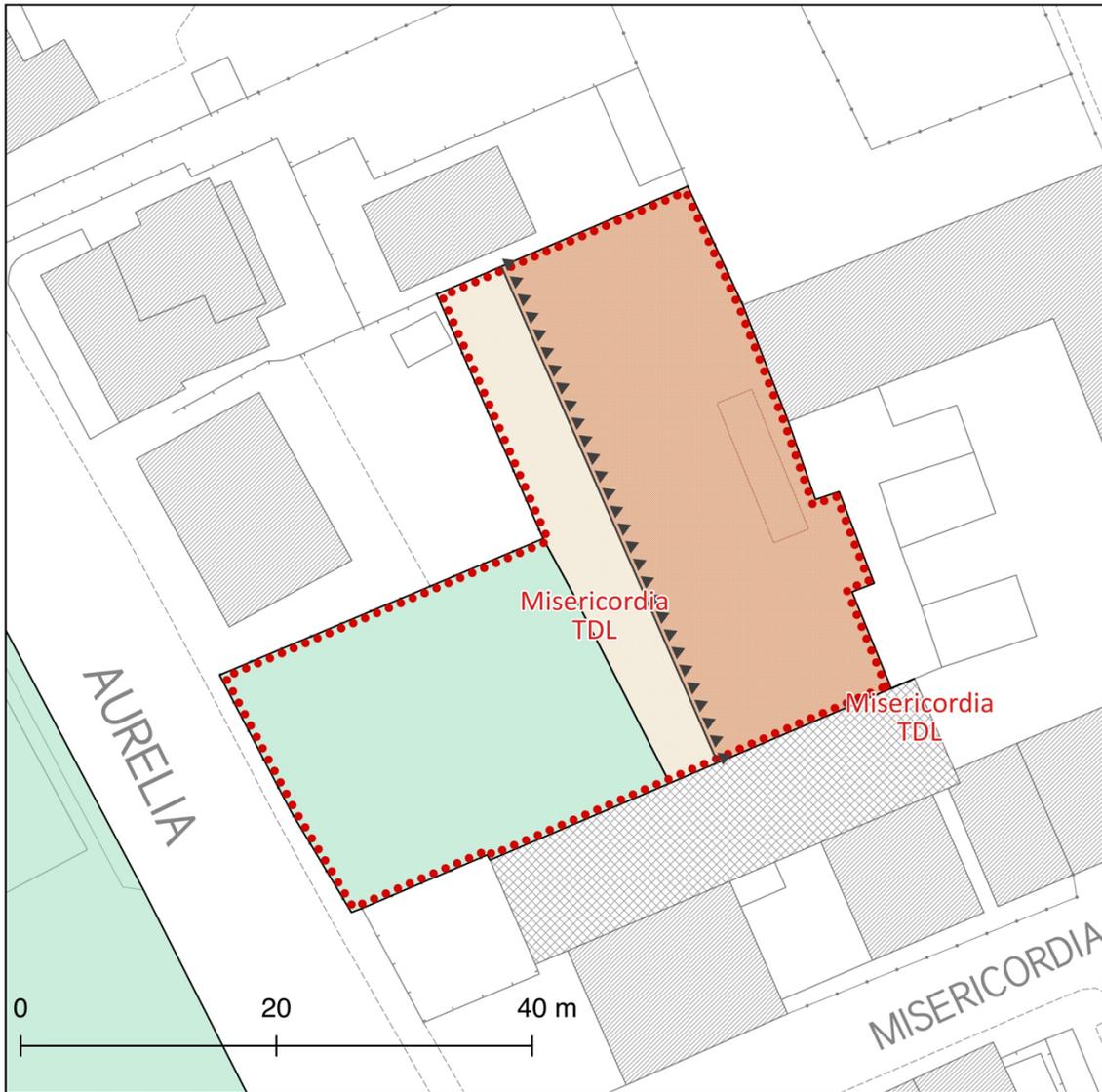
Regolamento Urbanistico

Scheda-norma per le aree di trasformazione

Scheda n.	TDL.03	Nome dell'area	Misericordia TDL
------------------	--------	-----------------------	------------------

D.M. 1444/68

Zona Omogenea F



Legenda

- | | | |
|----------------------|--|----------------------|
| ●●●● | perimetro area di trasformazione | disciplina dei suoli |
| elementi progettuali | | |
| ▲▲▲ | allineamento fronte | |
| □ (light orange) | Superficie fondiaria libera da edificato | |
| □ (darker orange) | Superficie fondiaria di concentrazione edificato | |
| □ (light green) | Dotazioni pubbliche | 17 |

(...)

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

Nuova previsione di spazi pubblici e attrezzature sanitarie private (ambulatori) disposte su un piano in continuità con spazi adiacenti.

5. Dimensionamento di progetto

Totale ST (mq)	% su ST
1485	100%
ST Dotazioni pubbliche di progetto (mq)	% su ST
590	40%
Superficie Fondiaria destinazioni d'uso di progetto	% su ST
895	60%
SE direzionale (mq)	di cui aggiuntivi (mq)
200	200
IT di progetto (mc/mq)	IT MAX da PS (mc/mq)
0,53	1.5

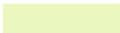
6. Parametri urbanistico-edilizi da rispettare nell'attuazione del progetto

Superficie di cessione minima (mq)	590
Destinazioni ammesse	Direzionale e servizi
SE max (mq)	200
N. piani max	1
H max (ml)	4
Tipo edilizio	Specialistico direzionale analogo a quello esistente nell'area limitrofa a SUD
Distanze minime	È ammessa la costruzione fino al confine dell'area destinata alla concentrazione dell'edificato in planimetria nel rispetto delle distanze fissate dal DM 1444/68
Dotazioni parcheggio privato minimo	Ai sensi della L. 122/89
Dotazioni standard pubblico minimi	Ai sensi del DM 1444/68 – tali quantità potranno essere reperite nelle aree di cessione
Categorie di intervento ammesse	Nuova costruzione

7. Elementi indicativi e condizioni di qualità paesaggistica

- In generale dovrà essere rispettato l'allineamento del sedime dell'edificio oggetto di intervento.
- Non è ammesso l'inserimento di elementi edilizi e decorativi e di insegne e cartellonistica pubblicitaria estranei alla tipologia tradizionale dell'edificato.
- Negli interventi dovranno rispettare i seguenti parametri e prescrizioni:
 - superficie permeabile minima pari a 35%;
 - rapporto di copertura nei limiti dell'area di concentrazione degli edifici privati.

8. 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">  - D.M. 15/12/1959 - G.U. 42/1960 - Fascia costiera  - D.M. 17/10/1985 - G.U. 185/1985 - La zona comprendente l'area intercomunale costiera, la pineta di ponente e frange
D.M. 15/12/1959 G.U. 42/1960 Fascia costiera	
Disciplina d'uso	
Obiettivi	Direttive e Prescrizioni
<p>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.</p>	<p>Direttive: 3.b.4. Definire strategie, misure e regole / discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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: <ul style="list-style-type: none"> - 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>Prescrizioni: 3.c.4. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.
D.M. 17/10/1985 G.U. 185/1985 L'area intercomunale costiera, la pineta di ponente e frange	
Disciplina d'uso: prescrizioni	
Obiettivi	Direttive e Prescrizioni
<p>3.a.6. Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia non compromettano la leggibilità della forma degli insediamenti costieri, la riconoscibilità del tessuto di impianto storico, nonché gli elementi strutturanti e significativi del paesaggio litoraneo, concorrano alla</p>	<p>Direttive: 3.b.7. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - orientare gli interventi alla riqualificazione dell'immagine dell'insediamento e degli elementi significativi del paesaggio litoraneo, in particolare al recupero e alla riqualificazione delle aree interessate dalla presenza di manufatti, addizioni ed espansioni edilizie incongrui per tipologia, dimensione e caratteri formali;

<p>riqualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 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: <ul style="list-style-type: none"> - alla qualità del disegno d'insieme del nuovo intervento in rapporto alla tradizionale tipologia dell’edificato storico; - all’armonioso rapporto verde-costruito e alla contestuale integrazione del progetto delle aree verdi e delle finiture pertinenziali con il progetto architettonico. - prevedere adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione per i parcheggi pubblici e privati. <p>Prescrizioni: 3.c.5. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - siano mantenuti i caratteri connotativi degli insediamenti esistenti (morfologia, trama viaria, patrimonio edilizio) di valore storico-culturale; - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto costiero; - sia garantita qualità insediativa attraverso un’articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva.
---	--

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

<p>Scheda d’ambito n. 2 Versilia e costa apuana</p>
<p><i>Obiettivi e direttive correlate pertinenti</i></p>
<p>Obiettivo 4 Riqualificare il sistema insediativo e infrastrutturale diffuso nella pianura e lungo la fascia costiera e tutelare le aree libere residuali</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>

Comune di Viareggio

Ufficio di Piano

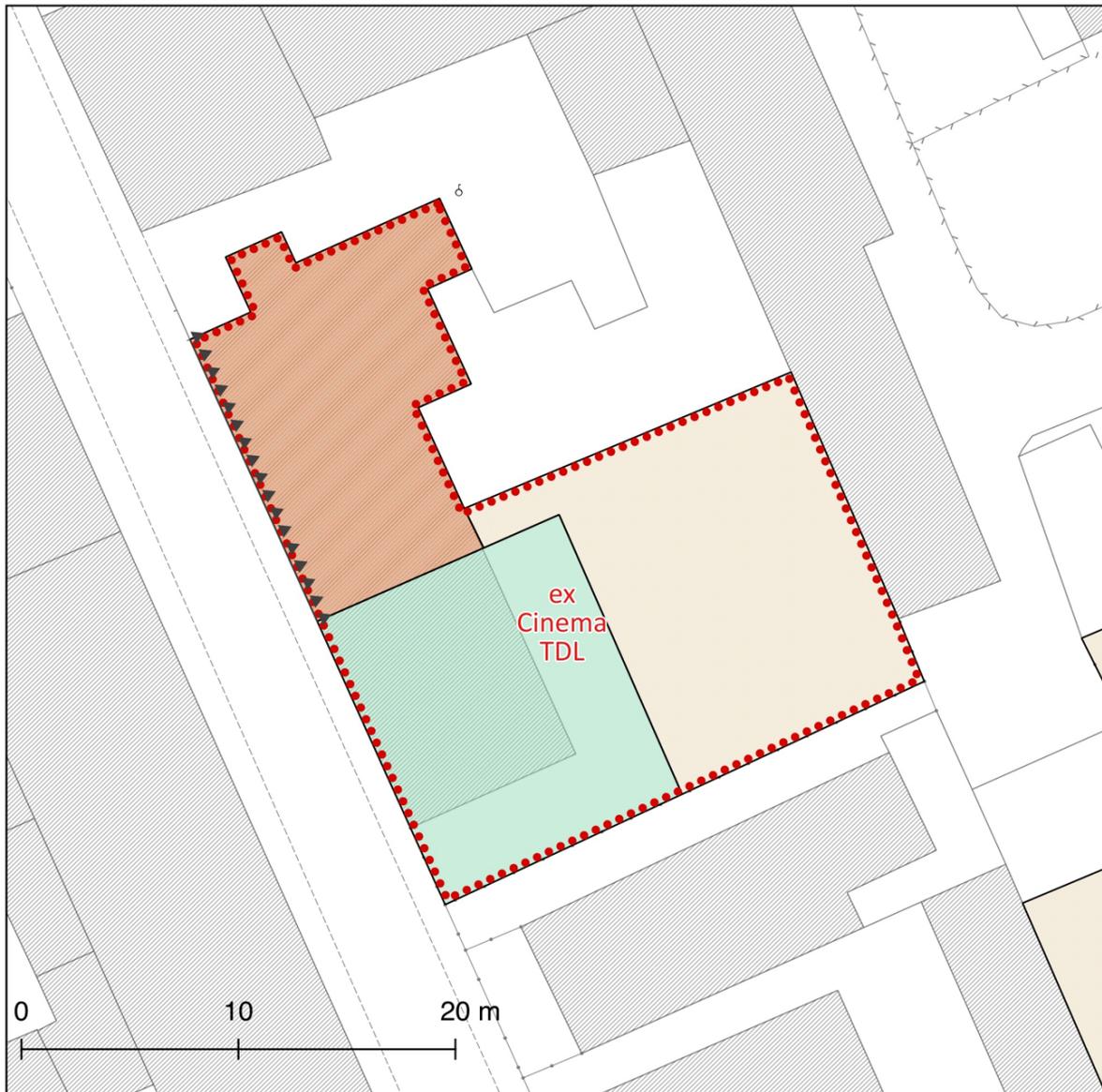
Regolamento Urbanistico

Scheda-norma per le aree di trasformazione

Scheda n.	TDL.04	Nome dell'area	ex Cinema TDL
-----------	--------	----------------	---------------

D.M. 1444/68

Zona Omogenea A



Legenda

••••• perimetro area di trasformazione disciplina dei suoli

■ Superficie fondiaria libera da edificato

■ Superficie fondiaria di concentrazione edificato

■ Dotazioni pubbliche

4

(...)

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

La trasformazione in oggetto dovrà perseguire, in particolare, i seguenti obiettivi del Piano Strutturale:

- a) Aumento della dotazione di standard con particolare riferimento alle aree verdi e sportive, attrezzature pubbliche e parcheggi.
 - b) Individuazione di funzioni a carattere urbano per consolidare specifiche destinazioni e utilizzazioni del Centro Urbano.
- Recupero parziale del volume un tempo destinato a Cinema ormai dismesso e degradato verso l'uso residenziale compensato dalla realizzazione di parcheggio pubblico.

5. Dimensionamento di progetto

Totale ST (mq)	% su ST
539	100%
ST Dotazioni pubbliche di progetto (mq)	% su ST
350	65%
Superficie Fondiaria destinazioni d'uso di progetto	% su ST
189	35%
SE residenziale (mq)	di cui aggiuntivi (mq)
250	250
N MAX alloggi	di cui aggiuntivi
3	3
IT di progetto (mc/mq)	IT MAX da PS (mc/mq)
1.39	1.5

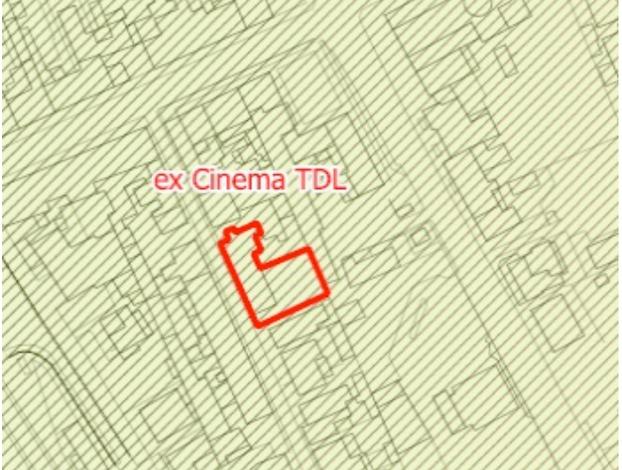
6. Parametri urbanistico-edilizi da rispettare nell'attuazione del progetto

Superficie di cessione minima (mq)	350
Destinazioni ammesse	Residenziale
SE max (mq)	250
N. alloggi max	3
N. piani max	2
H max (ml)	7
Tipo edilizio	Palazzina
Distanze minime	È ammessa la costruzione fino al confine dell'area destinata alla concentrazione dell'edificio in planimetria nel rispetto delle distanze fissate dal DM 1444/68 è ammessa la costruzione in aderenza.
Dotazioni standard pubblico minimi	Ai sensi del DM 1444/68 – tali quantità potranno essere reperite nelle aree di cessione
Categorie di intervento ammesse	Ristrutturazione con cambio d'uso. Parziale Demolizione.

7. Elementi indicativi e condizioni di qualità paesaggistica

- a) È prescritto il mantenimento della conformazione delle volumetrie in continuità morfologica e distributiva con gli edifici limitrofi.
 b) Non è ammesso l’inserimento di elementi edilizi e decorativi estranei alla tipologia tradizionale dell’edificato.

8. Disciplina del PIT-PPR

Beni architettonici e paesaggistici (art. 136, D.LGS. 42/2004)	
 <p>ex Cinema TDL</p>	<p>Immobili ed aree di notevole interesse pubblico:</p> <ul style="list-style-type: none">  - D.M. 15/12/1959 - G.U. 42/1960 - Fascia costiera  - D.M. 17/10/1985 - G.U. 185/1985 - La zona comprendente l'area intercomunale costiera, la pineta di ponente e frange
<p>D.M. 15/12/1959 G.U. 42/1960 Fascia costiera Disciplina d'uso</p>	
Obiettivi	Direttive e Prescrizioni
<p>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.</p>	<p>Direttive: 3.b.4. Definire strategie, misure e regole / discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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: <ul style="list-style-type: none"> - 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>Prescrizioni: 3.c.4. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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>D.M. 17/10/1985 G.U. 185/1985 L’area intercomunale costiera, la pineta di ponente e frange Disciplina d'uso: prescrizioni</p>	
Obiettivi	Direttive e Prescrizioni

<p>3.a.6. Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia non compromettano la leggibilità della forma degli insediamenti costieri, la riconoscibilità del tessuto di impianto storico, nonché gli elementi strutturanti e significativi del paesaggio litoraneo, concorrano alla riqualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.</p>	<p>Direttive:</p> <p>3.b.7. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - orientare gli interventi alla riqualificazione dell'immagine dell'insediamento e degli elementi significativi del paesaggio litoraneo, in particolare al recupero e alla riqualificazione delle aree interessate dalla presenza di manufatti, addizioni ed espansioni edilizie incongrui per tipologia, dimensione e caratteri formali; - 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: <ul style="list-style-type: none"> - alla qualità del disegno d'insieme del nuovo intervento in rapporto alla tradizionale tipologia dell'edificato storico; - all'armonioso rapporto verde-costruito e alla contestuale integrazione del progetto delle aree verdi e delle finiture pertinenziali con il progetto architettonico. - prevedere adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione per i parcheggi pubblici e privati. <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"> - siano mantenuti i caratteri connotativi degli insediamenti esistenti (morfologia, trama viaria, patrimonio edilizio) di valore storico-culturale; - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto costiero; - sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva.
---	--

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

<p>Scheda d'ambito n. 2 Versilia e costa apuana</p>
<p><i>Obiettivi e direttive correlate pertinenti</i></p>
<p>Obiettivo 4 Riqualificare il sistema insediativo e infrastrutturale diffuso nella pianura e lungo la fascia costiera e tutelare le aree libere residuali</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>

Comune di Viareggio

Ufficio di Piano

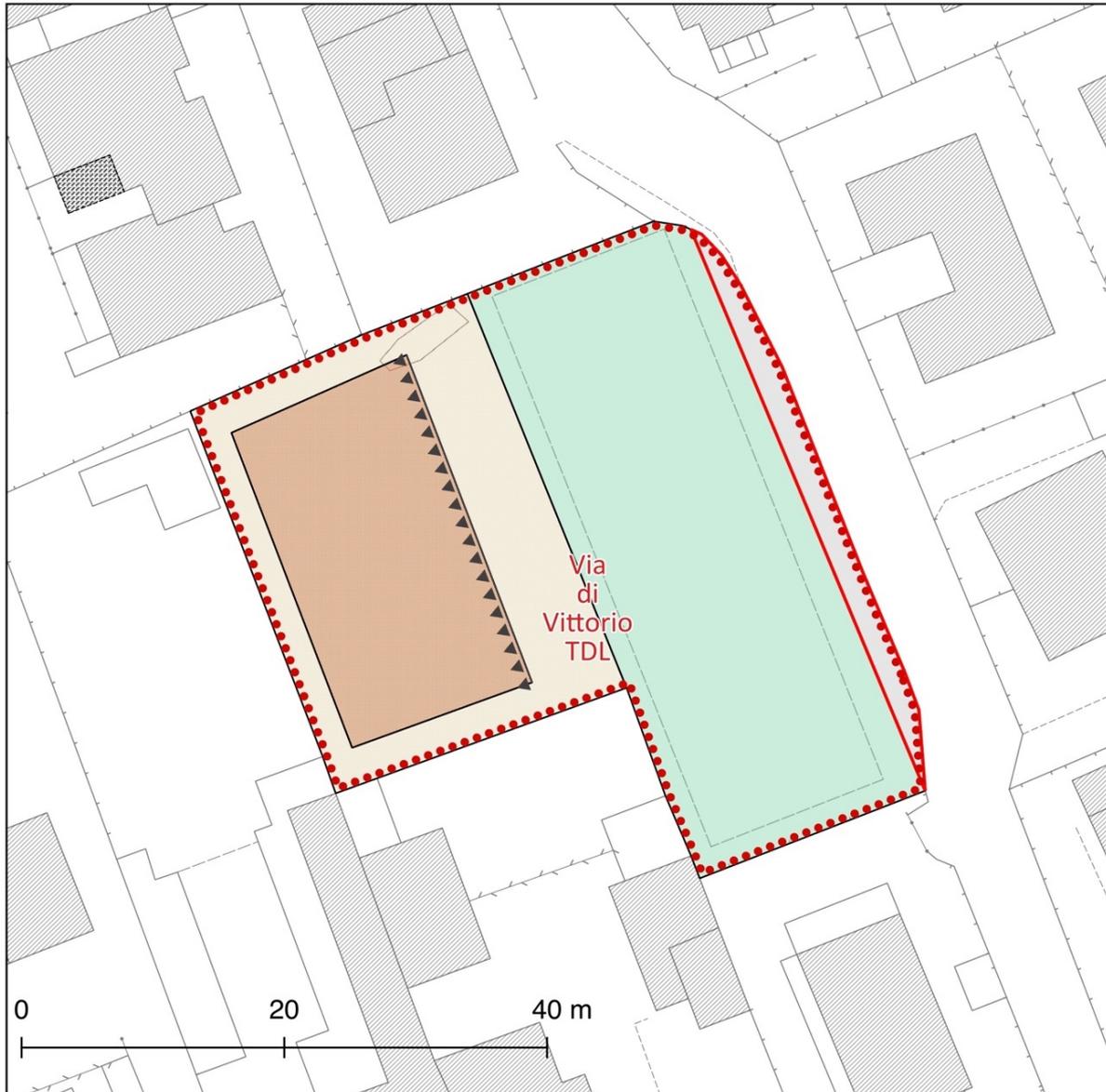
Regolamento Urbanistico

Scheda-norma per le aree di trasformazione

Scheda n.	TDL.05	Nome dell'area	Via Di Vittorio TDL
------------------	--------	-----------------------	---------------------

D.M. 1444/68

Zona Omogenea B



Legenda

- perimetro area di trasformazione disciplina dei suoli
- ▲▲▲ allineamento fronte
- Superficie fondiaria libera da edificato
- Superficie fondiaria di concentrazione edificato
- Dotazioni pubbliche
- Viabilità di Progetto

28

(...)

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

La trasformazione in oggetto dovrà perseguire, in particolare, i seguenti obiettivi del Piano Strutturale:

a) Aumento della dotazione di standard con particolare riferimento alle aree verdi e sportive, attrezzature pubbliche e parcheggi.

L'intervento prevede il recupero di aree per viabilità e parcheggio pubblico (50%) compensata dalla nuova edificazione residenziale con tipologia bifamiliare.

5. Dimensionamento di progetto

Totale ST (mq)	% su ST
1700	100%
ST Dotazioni pubbliche di progetto (mq)	% su ST
850	50%
Superficie Fondiaria destinazioni d'uso di progetto	% su ST
850	50%
SE residenziale (mq)	di cui aggiuntivi (mq)
200	200
N MAX alloggi	di cui aggiuntivi
2	2
IT di progetto (mc/mq)	IT MAX da PS (mc/mq)
0.35	1.5

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

Superficie di cessione minima (mq)	850
Destinazioni ammesse	Residenziale
SE max (mq)	200
N. alloggi max	2
N. piani max	2
H max (ml)	7
Tipo edilizio	Villino bifamiliare
Distanze minime	È ammessa la costruzione fino al confine dell'area destinata alla concentrazione dell'edificato in planimetria nel rispetto delle distanze fissate dal DM 1444/68
Dotazioni standard pubblico minimi	Ai sensi del DM 1444/68 – tali quantità potranno essere reperite nelle aree di cessione
Categorie di intervento ammesse	Nuova costruzione

7. Elementi indicativi e condizioni di qualità paesaggistica

a) È prescritto il mantenimento della conformazione delle volumetrie in continuità morfologica e distributiva con gli edifici limitrofi.

b) Non è ammesso l'inserimento di elementi edilizi e decorativi estranei alla tipologia tradizionale dell'edificato.

c) È prescritto il mantenimento a verde della prevalente superficie fondiaria non indicata come di concentrazione dell'edificato.

8. 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"> - D.M. 17/10/1985 - G.U. 185/1985 - La zona comprendente l'area intercomunale costiera, la pineta di ponente e frange
<p>D.M. 17/10/1985 G.U. 185/1985 L'area intercomunale costiera, la pineta di ponente e frange Disciplina d'uso: prescrizioni</p>	
Obiettivi	Direttive e Prescrizioni
<p>3.a.6. Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia non compromettano la leggibilità della forma degli insediamenti costieri, la riconoscibilità del tessuto di impianto storico, nonché gli elementi strutturanti e significativi del paesaggio litoraneo, concorrano alla riqualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.</p>	<p>Direttive:</p> <p>3.b.7. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - orientare gli interventi alla riqualificazione dell'immagine dell'insediamento e degli elementi significativi del paesaggio litoraneo, in particolare al recupero e alla riqualificazione delle aree interessate dalla presenza di manufatti, addizioni ed espansioni edilizie incongrui per tipologia, dimensione e caratteri formali; - 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: <ul style="list-style-type: none"> - alla qualità del disegno d'insieme del nuovo intervento in rapporto alla tradizionale tipologia dell'edificato storico; - all'armonioso rapporto verde-costruito e 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>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"> - siano mantenuti i caratteri connotativi degli insediamenti esistenti (morfologia, trama viaria, patrimonio edilizio) di valore storico-culturale; - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto costiero;

	- sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva.
--	--

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
<i>Obiettivi e direttive correlate pertinenti</i>
Obiettivo 4 Riqualificare il sistema insediativo e infrastrutturale diffuso nella pianura e lungo la fascia costiera e tutelare le aree libere residuali
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.

6. Conclusioni

Il processo di conformazione del RU al PIT-PPR si è avviato con la trasmissione dell'avvio del procedimento alla Regione e agli organi ministeriali competenti ai sensi dell'Art. 21 c.1 della Disciplina del PIT-PPR e si è sviluppato in tutte le fasi di formazione dello strumento urbanistico contribuendo a definire gli obiettivi e i principi perseguiti dal R.U. mediante la definizione di previsioni e norme urbanistiche di dettaglio.

Come illustrato nei precedenti paragrafi, la conformazione del Regolamento Urbanistico al PIT-PPR è avvenuta attraverso un percorso integrato che permea in ogni parte della disciplina.

Il presente documento da atto del recepimento delle modalità di recepimento della disciplina statutaria del PIT-PPR con puntuale riferimento alle disposizioni aventi carattere di Obiettivo, Indirizzo, Direttiva o Prescrizione così da costituire un valido supporto per la verifica della conformazione del Regolamento Urbanistico al PIT-PPR nello svolgimento della Conferenza Paesaggistica.