



CITTÀ DI VIAREGGIO

**VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER CAMBIO DI  
DESTINAZIONE D'USO DA "PARCHEGGI PUBBLICI - P" A "PERTINENZE ESTERNE  
SCOPERTE – Pes"**

**RELAZIONE TECNICA**

(ai sensi dell'art.32 L.R.T. n.65/2014)

***Sindaco***

***Assessore alla Pianificazione Strategica della Città***

***Dirigente Settore Opere Pubbliche e Pianificazione Urbanistica - R.P.***

***Garante della Comunicazione***

Giorgio Del Ghingaro

Federico Pierucci

Silvia Fontani

Iva Pagni

***Settore Opere Pubbliche e Pianificazione Urbanistica***

Giulia Bernardini | Ilaria Conti

Eleonora Panettella | Lorenzo Spadaccini

***Studi Geologici***

Paolo Sani – Studio di Geologia Barsanti, Sani & associati

**ADOZIONE**

**Luglio 2023**

## Indice

1. Premessa.....	3
2. Quadro di riferimento legislativo e pianificatorio.....	4
3. L'ambito di riferimento e lo stato dei luoghi in variante al R.U.....	4
4. Inquadramento urbanistico.....	7
5. Verifiche di dimensionamento standard urbanistici.....	9
6. Vincolo paesaggistico.....	10
7. Verifica di conformità alla disciplina del PIT/PPR.....	11
8. Conclusioni e sintesi.....	16
9. Allegati.....	17

## 1. Premessa

Il presente documento costituisce la relazione tecnica per l'Adozione della Variante al Regolamento Urbanistico per cambio di destinazione d'uso da "Parcheggi Pubblici – P" a "Pertinenze esterne scoperte – Pes". Oggetto di tale Variante al Regolamento Urbanistico vigente del Comune di Viareggio sono due aree (che nel seguito della relazione saranno indicate come area A e area B, interne al perimetro del territorio urbanizzato, comprese nell'UTOE 6 - Porto Darsena.

In particolare:

- **area A**, di superficie catastale pari a 758 m<sup>2</sup>, identificata catastalmente al foglio 26 mapp.629, ubicata tra il cavalcavia di Via delle Darsene e Via Nicola Pisano;
- **area B**, di superficie stimata circa pari a 168 m<sup>2</sup>, identificata catastalmente al foglio 27 mapp.284 e parte di mapp.908, ubicata lungo Via Virgilio.

La Variante in oggetto si rende necessaria al fine di dare seguito a due procedimenti in atto:

- il primo, per l'area A, riguardante la permuta di aree di proprietà comunali con terreni di proprietà privata, approvata con Delibera del Commissario Prefettizio n.47 del 29/10/2012 (all'interno della quale il mappale di interesse era identificato come 541/p, a seguito di frazionamento del 13/12/2012 lo stesso è stato identificato con il numero 629);
- il secondo, per l'area B, relativo all'attuazione di quanto previsto dal Piano delle Alienazioni approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.82 del 19/12/2022.

Per quanto concerne le caratteristiche della nuova destinazione d'uso Pes, si chiarisce che l'utilizzo di tali spazi sarà sostanzialmente quello di spazi aperti che non dovranno contribuire alla possibilità di nuova edificazione.

Tale variante si configura come semplificata in quanto, ai sensi dell'art.30, c.2, della L.R.T. n.65/2014, *"Sono definite varianti semplificate al piano operativo le varianti che hanno per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato"* e, pertanto, seguirà il procedimento di adozione e approvazione delineato dall'art.32 della suddetta legge.

Dal punto di vista ambientale, ai sensi dell'art.22 della L.R.T. n.10/2010, fermo restando che gli *"effetti significativi sull'ambiente"* sono già stati compiutamente analizzati nel procedimento di VAS del RU vigente, al fine di determinare se l'attuazione della Variante possa produrre effetti significativi sull'ambiente, e per conseguenza, stabilire la necessità di procedere o meno alla Valutazione Ambientale Strategica, è stato dato avvio al procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS, limitato *"ai soli effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti normativamente sovraordinati"*.

Infine, la presente Variante non prevede impegno di suolo al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato; dal momento che sull'area B insiste il vincolo paesaggistico ex art.136 del D.Lgs. n.42/2004, la variante di cui trattasi verrà sottoposta alla procedura di conformazione al Piano di Indirizzo Territoriale (PIT), ai sensi dell'art.21 comma 1 della *"Disciplina del Piano"* e dell'art.4, comma 2, lett. d) dell'Accordo tra MiBACT e Regione Toscana ex art.31, comma 1, della L.R.T. n.65/2014 sottoscritto in data 17/05/2018. Sarà pertanto richiesta la convocazione della Conferenza Paesaggistica nell'ambito di quanto disposto dall'art.31 della L.R.T. n.65/2014.

## 2. Quadro di riferimento legislativo e pianificatorio

Con l'approvazione della nuova L.R.T. n.65/2014, la Regione Toscana ha complessivamente riformato le norme concernenti il "Governo del Territorio", rivedendo i contenuti della pianificazione comunale e riordinando i corrispondenti procedimenti ed adempimenti di natura tecnico-amministrativa che prefigurano, nel lungo termine, la necessità di adeguare e rivedere complessivamente i contenuti del Piano Strutturale (P.S.), perseguendo in particolare i nuovi principi stabiliti dalla stessa legge regionale anche in adeguamento al Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), e successivamente di formare ed elaborare il nuovo Piano Operativo (P.O.) comunale che a regime sostituirà il vigente R.U..

Il Comune di Viareggio è dotato di Piano Strutturale, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.27 del 29 giugno 2004 e pubblicato in data 11 agosto 2004 sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (BURT) n.32.

Successivamente, con Delibera di Consiglio Comunale n.52 del 4 novembre 2019, esecutiva ai sensi di legge, il Comune ha approvato il Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art.19 della L.R.T. n.65/2014 e contestualmente:

- la Variante Semplificata al Piano Strutturale, ai sensi dell'art. 19 della L.R.T. n.65/2014;
- il Rapporto Ambientale (VAS), ai sensi dell'art.23 della L.R.T. n.10/2010;

oltre all'elaborato "Individuazione delle aree preordinate ad esproprio".

Gli strumenti approvati hanno acquisito efficacia, ai sensi della L.R.T. n.65/2014, art.19, comma 7, decorsi 30 giorni dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURT n.51 del 18 dicembre 2019 e quindi il 17 gennaio 2020.

Tale approvazione conclude il procedimento di formazione del Regolamento Urbanistico e della Valutazione Ambientale Strategica dello strumento stesso, avviato con Delibera di Giunta Comunale n.169 del 5 agosto 2014.

Tenendo conto di quanto precedentemente trattato, l'Amministrazione Comunale intende, con una apposita Variante Semplificata al R.U., modificare la destinazione attuale delle porzioni di territorio comunale interessate e procedere con l'adeguamento e/o l'integrazione delle previsioni vigenti sulle stesse. Fermo restando quanto già esplicitato ai sensi degli artt.28bis e 30 della L.R.T. n.65/2014, alle varianti semplificate al R.U. si applicano le disposizioni di cui agli artt.18 e 32 della L.R.T. n.65/2014.

## 3. L'ambito di riferimento e lo stato dei luoghi in variante al R.U.

Come anticipato in premessa, l'ambito di interesse riguarda due aree interne al margine del territorio urbanizzato, comprese nell'UTOE 6 – Porto Darsena, in particolare:

- area A, di superficie catastale pari a 758 m<sup>2</sup>, identificata catastalmente al foglio 26 mapp.629, ubicata tra il cavalcavia di Via delle Darsene e Via Nicola Pisano (v. Figure 1 e 2);
- area B, di superficie stimata circa pari a 168 m<sup>2</sup>, identificata catastalmente al foglio 27 mapp.284 e parte di mappale 908, ubicata lungo Via Virgilio (v. Figure 3 e 4).

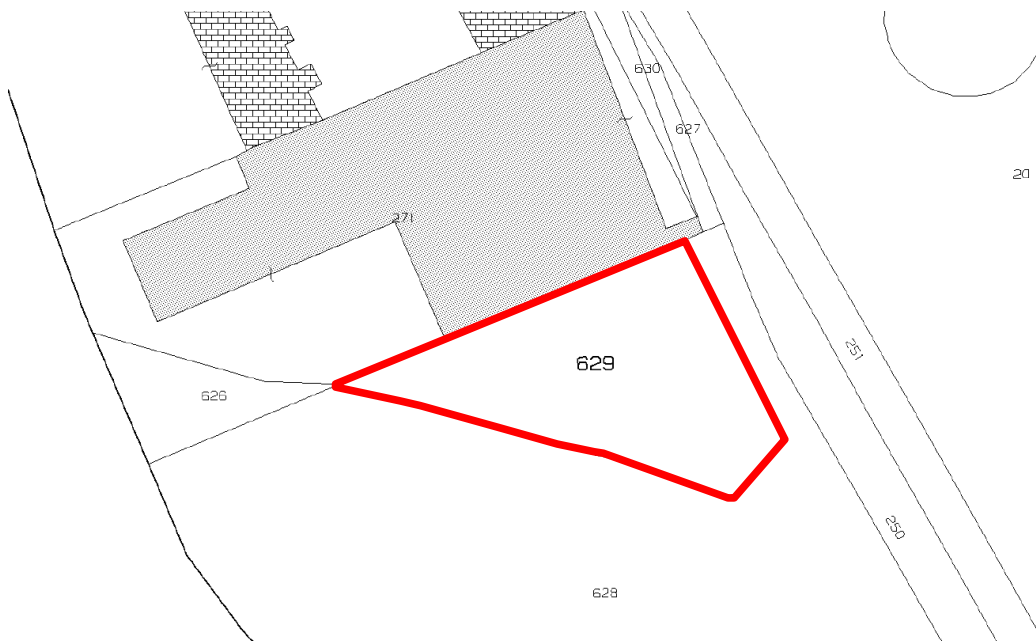


Figura 1 – Identificazione catastale area "A" (foglio 22, mapp. 629)



Figura 2 – Aerofotogramma area "A" (fonte Google Earth)

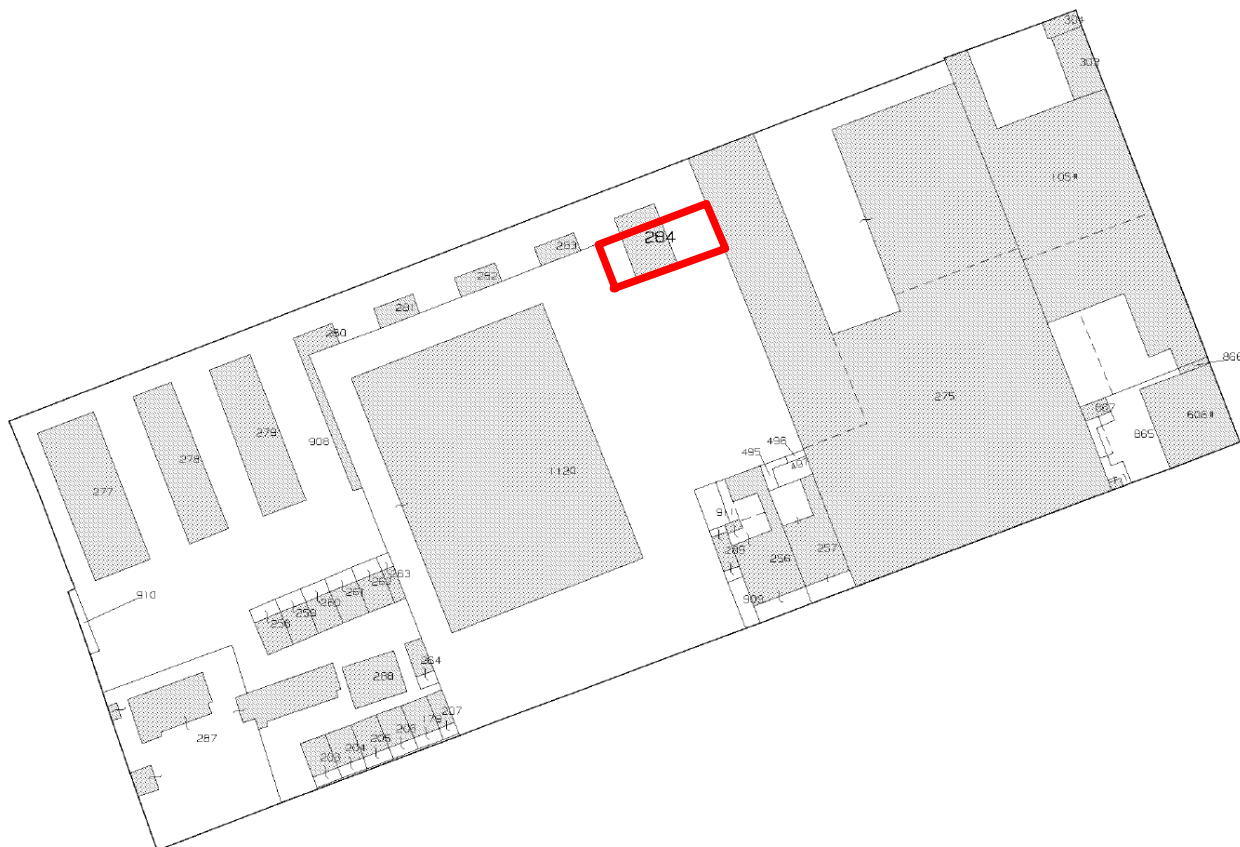


Figura 3 – Identificazione catastale area “B” (foglio 22, mapp. 284 e porzione mapp. 908)



Figura 4 – Aerofotogramma area “B” (fonte Google Earth)

Avanti rispettivamente:

- **Area A** - foglio 26, particella 629, per una superficie catastale di circa 758,00mq;

- **Area B** - foglio 27, porzione di particelle 284-908, per una superficie stimata di circa 168,00mq.

#### 4. Inquadramento urbanistico

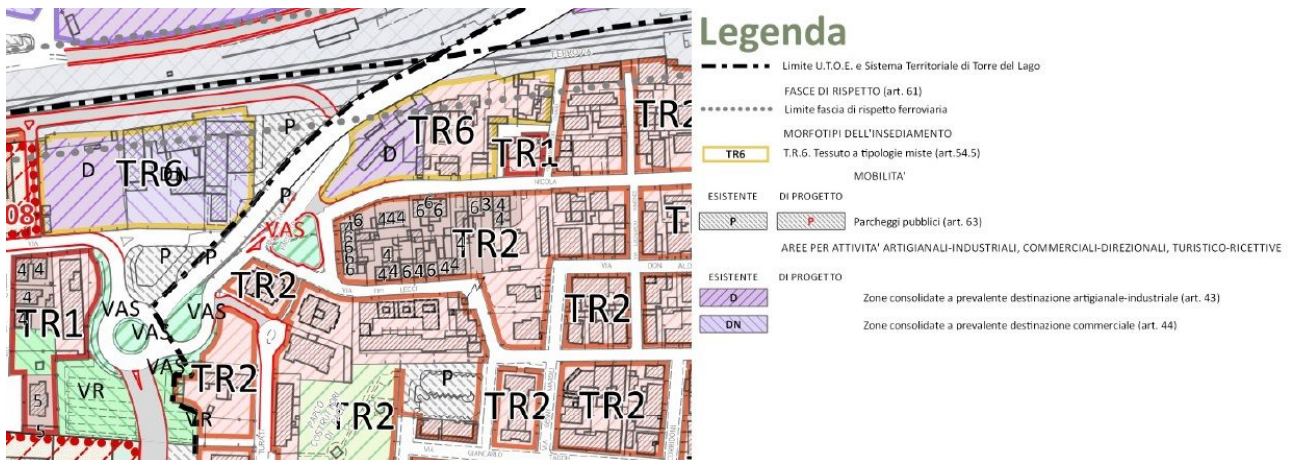


Figura 5 – Estratto Tav.c.1.12 – Disciplina dei Suoli e degli Inseidiamenti area "A" (fonte Regolamento Urbanistico)

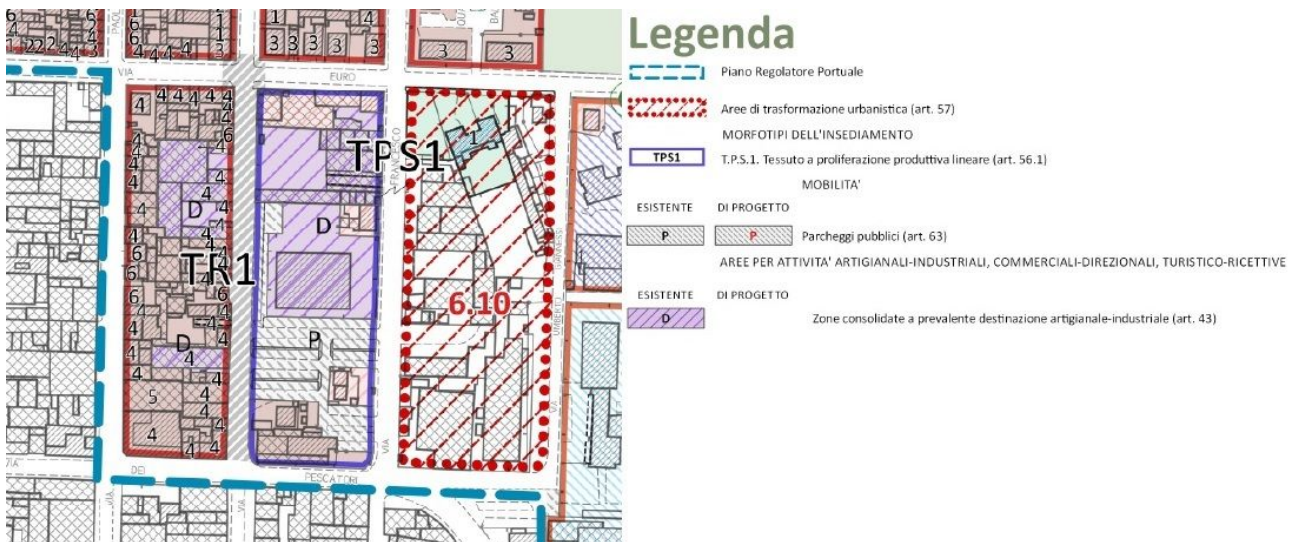


Figura 6 – Estratto Tav.c.1.11 – Disciplina dei Suoli e degli Inseidiamenti area "B" (fonte Regolamento Urbanistico)

La **Variante Semplificata al RU per cambio di destinazione d'uso da "Parcheggi pubblici - P" a "Pertinenze esterne scoperte – Pes"**, di che trattasi, è volta ad inquadrare meglio le aree dette rispetto alle esigenze della collettività, in coerenza al tessuto edilizio limitrofo, sviluppando la disciplina di dettaglio per le azioni di trasformazione delle aree interessate, le funzioni ammesse e l'uso degli spazi.

In particolare la Variante al R.U. vigente si concretizzerà nell'inserimento di un'art.49bis - NTA del R.U., in cui sarà definita la destinazione d'uso "Pertinenze esterne scoperte – Pes" e nella sostituzione del retino corrispondente alla destinazione d'uso "Parcheggi pubblici – P" (art.63 - NTA del R.U.) con quello relativo alla destinazione d'uso "Pertinenze esterne scoperte – Pes" (art.49bis - NTA del R.U.) all'interno delle Tav.c.1.11 e c.1.12 "Disciplina dei suoli e degli insediamenti" per la porzione di territorio perimetrata negli elaborati di Variante.

La disciplina del Regolamento Urbanistico individua gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni che, sulla base del PIT/PPR vigente, costituiscono la "parte" operativa del Regolamento Urbanistico. Per queste specifiche

porzioni di territorio comunale, collocate in aree attualmente destinate a "Parcheggi pubblici", in particolare si ha:

- Per l'**area A**: Destinazione d'uso P - "Parcheggi", art.63 delle NTA del R.U. :

**Art. 63 - Parcheggi**

1. Nella tavola del R.U. c1) *Disciplina dei suoli e degli insediamenti sono individuati con apposita campitura i parcheggi pubblici distinguendo quelli esistenti con la sigla P in colore nero e quelli di progetto con la sigla P in colore rosso.*

*Sono inoltre indicati i Parcheggi di Interscambio con la sigla Pi ove sono ammesse soluzioni multipiano fuori terra.*

2. *Tra i parcheggi pubblici sono individuate le aree, di norma collocate lungo gli assi di distribuzione primaria di cui all'art.59 ed in particolare lungo l'asse di Via delle Darsene, destinate alla sosta lunga e all'interscambio fra mezzo privato e mezzo pubblico o bicicletta, evidenziate nella tavola c2 "Gerarchia del sistema stradale, nodi e aree d'interscambio". Al fine di rendere funzionali tali aree, esistenti e di progetto, l'amministrazione comunale promuoverà un accordo con la società di gestione del TPL al fine di assicurare, in particolare nei mesi estivi, servizi di linea ad elevata frequenza e regolarità per collegarle al litorale e agli altri principali punti di interesse del territorio comunale.*

3. *I progetti di riqualificazione di opere pubbliche dovranno prevedere la sistemazione unitaria di tutta l'area individuata e dovranno essere realizzati in maniera da garantire una adeguata superficie permeabile e una adeguata sistemazione con alberature.*

4. *Tutti i parcheggi di superficie oggetto di interventi di riqualificazione, pubblici e privati, devono essere dotati di alberature di specie tipiche locali, sia lungo il perimetro, sia al loro interno nella misura minima di un albero ogni 60 mq di superficie, fatte salve particolari disposizioni di tutela storica e ambientale. Nel caso in cui sotto tali parcheggi siano presenti strutture interrato potranno essere utilizzati arbusti o siepi ornamentali. In tutti i parcheggi le piazzole di sosta dovranno essere realizzate con materiale drenante e alberate.*

5. *Nella tavola c4) -Struttura del verde e degli spazi aperti- il regolamento Urbanistico individua i parcheggi pubblici con presenza di aree verdi alberate sia esistenti sia di progetto. Le alberature e le aiuole presenti devono essere mantenute e, ove possibile, incrementate. In caso di lacune degli apparati vegetazionali, questi devono essere reinseriti. Nelle aree di trasformazione sia di iniziativa pubblica sia privata, laddove sia prevista la realizzazione di parcheggi alberati, devono essere realizzate sulla base di una specifica progettazione che precisi i materiali, gli elementi di arredo, le alberature e la vegetazione, le eventuali recinzioni, l'illuminazione. I materiali dovranno essere permeabili o semipermeabili e si devono prevedere sistemi di raccolta e ritenzione, anche temporanea, delle acque meteoriche; gli spazi di manovra e di accesso potranno avere fondo asfaltato. Gli specifici requisiti progettuali per gli spazi di cui al presente comma sono specificati nelle "Linee guida e disciplina attuativa per il verde e la resilienza dell'insediamento".*

6. *La superficie non occupata dai parcheggi e dalla viabilità di servizio dovrà essere sistemata a verde e attrezzata con percorsi pedonali e spazi di sosta.*

7. *I parcheggi di nuovo impianto o soggetti a sostanziale riqualificazione di dimensioni superiori a mq 1.500 dovranno essere frazionati e articolati in sezioni, a loro volta di superficie non superiore a mq 1.500, separate da elementi di verde o da altre sistemazioni paesaggistiche.*

- Per l'**area B**: Morfotipo TPS1 "Tessuto a proliferazione produttiva lineare", art.56.1 delle NTA del R.U. e Destinazione d'uso P - "Parcheggi", art.63 delle NTA del R.U.:

**Art. 56 - Morfotipi tessuti della città produttiva e specialistica**

*"[...] 1. 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 dalle 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.

[...].

Per quanto attiene all'art.63 delle NTA del RU, si veda quanto già riportato per area A.

## 5. Verifiche di dimensionamento standard urbanistici

In questo quadro, la Variante si sostanzia, ai sensi dell'art.30 della L.R.T. n.65/2014, come "Variante semplificata al R.U." in quanto è riferita a previsioni che risultano localizzate in aree interne al perimetro del territorio urbanizzato. Considerato che essa interverrà sul cambio di destinazione d'uso da "Parcheggi pubblici - P" a "Pertinenze esterne scoperte - Pes", ciò comporterà una riduzione dell'attuale dotazione di parcheggi pubblici per l'UTOE – 6 Porto Darsena che, tuttavia, non altererà il rispetto dello standard minimo previsto dalle normative vigenti per la stessa, così come da verifica del dimensionamento dello standard a parcheggio modificato dalla variante di seguito riportato.

Tabella 5.1 – Standard parcheggi stato vigente da P.S.2004

Abitanti UTOE 6	2810,00
Parcheggi pubblici min da D.M. n.1444/1968 (mq/ab)	2,50
Parcheggi pubblici min UTOE 6 (mq)	7025,00

**Tabella 5.2 – Standard parcheggi stato vigente da R.U.2019**

Parcheggi pubblici esistenti (mq)	47939,94
Dotazione parcheggi pubblici per abitante - stato attuale (mq/ab) <sup>(*)</sup>	17,06

(\*) il numero di abitanti considerato è, in analogia a quanto fatto nel RU, quello rilevato dal PS 2004 per l'UTOE 6 di riferimento e riportato in Tabella 5.1.

**Tabella 5.3 – Dimensionamento totale aree interessate dalla variante**

Area parcheggio pubblico per cambio destinaz (ARCAPLANET) – area A (mq)	758,00
Area parcheggio pubblico per cambio destinaz (VIA VIRGILIO) – area B (mq)	168,00
Somma aree a parcheggio pubblico per cambio destinazione uso (mq)	926,00

**Tabella 5.4 – Verifica rispetto standard parcheggi stato di proposta di variante**

Parcheggi pubblici min UTOE 6 da PS (mq)	7025,00
Parcheggi pubblici esistenti da RU (mq)	47939,94
Totale aree a parcheggio pubblico per cambio destinazione uso (mq)	926,00
Parcheggi pubblici esistenti da RU decurtate aree A e B (mq)	47013,94
<b>Dotazione di parcheggi pubblici per abitante stato di proposta di variante (mq/ab)</b>	<b>16,73</b>
<b>Parcheggi pubblici min da D.M. n.1444/1968 (mq/ab)</b>	<b>2,50</b>
<b>Differenza dotazione di parcheggi stato proposta di variante – standard minimo (mq/ab)</b>	<b>14,23</b>

Per quanto sopra esposto, si evidenzia che il cambio di destinazione d'uso per le aree A e B all'interno dell'UTOE – 6 Porto Darsena non altererà il rispetto dello standard minimo previsto per l'UTOE stessa, attestandosi la dotazione di parcheggi pubblici per abitante prevista dalla proposta di variante ampiamente al di sopra dello standard minimo previsto dal D.M. n.1444/68.

## 6. Vincolo paesaggistico

Come già anticipato in premessa, la porzione di territorio relativa all'area B, interessata dalla **Variante Semplificata al RU, per cambio di destinazione d'uso da "Parcheggi pubblici - P" a "Pertinenze esterne scoperte - Pes"** ricade all'interno della fascia di vincolo paesaggistico art.136 D.Lgs. n.42/2004, come da figura di seguito riportata:



**Fig.7 – Estratto Tav.b.6 - Beni Architettonici e Paesaggistici art.136 D.Lgs. n.42/2004.(fonte Regolamento Urbanistico)**

Con riferimento agli articoli del Codice dei Beni Culturali, si ha:

*Capo II - Individuazione dei beni paesaggistici*

*art.136 - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico*

*1. Sono soggetti alle disposizioni di questo Titolo per il loro notevole interesse pubblico:*

- a) le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale o di singolarità geologica;*
- b) le ville, i giardini e i parchi, non tutelati dalle disposizioni della Parte seconda del presente codice, che si distinguono per la loro non comune bellezza;*
- c) i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale;*
- d) le bellezze panoramiche considerate come quadri e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.*

Ed in particolare nelle N.T.A. del R.U. all'art.52, si ha che: - *Norme generali relative alla disciplina paesaggistica del R.U. - "1. Il R.U. disciplina la gestione del patrimonio edilizio esistente e le trasformazioni urbanistico-edilizie perseguendo gli obiettivi di tutela del paesaggio definiti dal Piano Strutturale e dal Piano Paesaggistico Regionale PIT-PPR.*

*2. La disciplina del Piano Strutturale relativa alle Invarianti Strutturali dello Statuto dei Luoghi trova attuazione nel TITOLO II delle presenti norme.*

*3. In continuità con quanto disciplinato al precedente art.13 il R.U. definisce nel presente CAPO le specifiche disposizioni di carattere paesaggistico a cui dovranno essere sottoposti gli interventi edilizi e urbanistici sulla base dell'appartenenza di ciascuna area di intervento ad uno specifico tessuto urbanistico del morfotipo dell'insediamento.*

*Gli interventi edilizi dovranno inoltre rispettare la disciplina del Piano del Colore vigente che integra le previsioni del morfotipo di appartenenza le quali, in caso di contrasto, prevalgono sul Piano del Colore.*

*4. Per le aree di trasformazione urbanistica si rimanda alle specifiche discipline di carattere paesaggistico dettagliate in ciascuna Scheda Norma di cui all'allegato d1) alle presenti norme.*

*5. Le norme del presente CAPO dettano limitazioni e eccezioni che prevalgono, qualora in contrasto, sulle norme relative alle categorie di intervento, alle classificazioni degli edifici e alle zone urbanistiche.*

## **7. Verifica di conformità alla disciplina del PIT/PPR**

Come noto, in Regione Toscana è vigente il Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) approvato mediante D.C.R. n.72 del 24 luglio 2007, la cui disciplina è stata integrata dalla disciplina paesaggistica approvata con D.C.R. n.37 del 27 marzo 2015. In particolare, nel seguito è stata valutata la coerenza della Variante rispetto alla disciplina del PIT/PPT relativamente all'Ambito di paesaggio di riferimento (Ambito di paesaggio n.2 – "Versilia e costa apuana").



**Fig.8** – Estratto - Beni Paesaggistici art.136 D.Lgs. n.42/2004.(fonte Geoscopio Regione Toscana)

Ai fini dello svolgimento della Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art.21 della Disciplina del PIT-PPR, così come indicato all'art.4, c.2, dell'Accordo ai sensi dell'art.31, c.1, della L.R.T. n.65/2014 tra MiBACT e Regione Toscana, nel presente paragrafo si procederà alla verifica della conformità della variante in oggetto alla disciplina statutaria del PIT-PPR.

L'area oggetto di variante urbanistica è interessata dal livello di tutela rappresentato dai vincoli di cui all'art. 136 del D. Lgs. n. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), "Immobili e aree di notevole interesse pubblico". L'area è ricompresa entro il perimetro del seguente decreto:

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

Le azioni della variante puntuale al regolamento urbanistico risultano coerenti con gli aspetti del PIT/PPR ritenuti pertinenti all'area di intervento. Difatti, al fine di valutare la compatibilità della variante con la disciplina del PIT-PPR, è stata costruita una matrice, riportata nel seguito, con la finalità di valutare sinteticamente il perseguimento degli obiettivi previsti, l'attuazione delle direttive e il rispetto delle prescrizioni e delle prescrizioni d'uso del PIT-PPR. Per quanto sopra, la matrice è stata costruita considerando i soli aspetti pertinenti all'area di intervento. In allegato alla presente relazione sono riportati gli elaborati del PIT-PPR utilizzati per l'elaborazione della matrice.

### **Scheda ambito 02 – Versilia e costa apuana**

#### **Sezione 6 – Disciplina d'uso**

Obiettivo, direttiva, prescrizione	Verifica
<p><b><u>Obiettivo 4</u></b>  <i>Riquilibrare il sistema insediativo e infrastrutturale diffuso nella pianura e lungo la fascia costiera e tutelare le aree libere residuali.</i></p> <p><b><u>Direttive correlate:</u></b> <i>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art.4 della Disciplina del Piano, a:</i></p> <p><i>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;</i></p> <p><i>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</i></p>	<p>La Variante risulta coerente con tale disciplina in quanto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- non incide sulla permeabilità ecologica a livello di area vasta;</li> <li>- l'intervento previsto non andrà ad incidere sulle visuali e i coni ottici verso la costa;</li> <li>- l'intervento non altera tipi edilizi, materiali, colori e altezze già definite all'interno del RU vigente.</li> </ul>

Obiettivo, direttiva, prescrizione	Verifica
<p><i>in prossimità della località Fiumetto;</i></p> <p><i>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.</i></p>	

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

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

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

Obiettivo, direttiva, prescrizione	Verifica
<p><i>Obiettivo 3.a.4.</i> 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>Le azioni previste dalla variante (cambio di destinazione d'uso) non andranno ad incidere in alcun modo sulle visuali panoramiche che si aprono verso l'esterno dell'area interessata. L'obiettivo del PIT/PPR è pertanto perseguito.</p>
<p><u><i>Direttive:</i></u></p> <p>Gli enti territoriali e i oggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>3.b.3. Riconoscere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- i margini dell'insediamento, nonché i caratteri paesaggistici, anche sulla base delle indicazioni del Piano, quali limite percepibile dell'area urbana rispetto al territorio contermina;</li> <li>- [...]</li> <li>- le regole generative dell'insediamento, nonché quelli espressivi dell'identità dei luoghi;</li> <li>- [...]</li> </ul> <p>3.b.4. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p>	<p>L'area oggetto di Variante è inserita all'interno di un edificato promiscuo di scarsa rilevanza storica, di probabile assetto recente. Oggetto della Variante è la modifica della destinazione d'uso delle aree interessate: la nuova destinazione non consente nessun tipo di intervento per l'area detta, inoltre la stessa stabilisce l'impossibilità di contribuire ad interventi di nuova edificazione.</p> <p>Infine, le azioni previste dalla variante (cambio di destinazione d'uso) non andranno in alcun modo ad incidere sulle visuali panoramiche che si aprono verso l'esterno dell'area interessata. Le direttive del PIT/PPR sono pertanto attuate.</p>

<p>- [...]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- limitare i processi di urbanizzazione incentivando interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;</li> <li>- assicurare che i nuovi interventi si armonizzino per forma, dimensione, partitura, allineamento ed orientamento con il tessuto consolidato e si rapportino con il paesaggio costiero;</li> <li>- assicurare la qualità progettuale degli interventi edilizi, siano essi inerenti a restauro dell'edilizia esistente o a trasformazioni/inserimenti con linguaggi architettonici contemporanei che interpretino i caratteri paesaggistici del contesto, con particolare attenzione:</li> <li>- al corretto dimensionamento dell'intervento in rapporto alla consistenza degli insediamenti storici e tradizionali;</li> <li>- alla qualità del disegno d'insieme del nuovo intervento in rapporto alla tradizionale tipologia dell'edificato storico;</li> </ul> <p>- [...]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- non compromettere la qualità estetico-percettiva delle visuali da e verso i rilievi, le pinete, la costa e il mare, con particolare attenzione alla salvaguardia e valorizzazione degli spazi pubblici;</li> </ul> <p>- [...]</p>	
<p><u>Prescrizioni:</u></p> <p>3.c.4. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria (la struttura del lungomare versiliese ed i rapporti tra i suoi elementi costitutivi), dei tessuti, edifici ed i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;</li> <li>- non alterino i valori identitari dello skyline o compromettano i caratteri morfologici della città consolidata, della relativa percettibilità, con particolare riguardo ai margini urbani e ai con visivi che si aprono verso i rilievi e il litorale;</li> <li>- siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali sul paesaggio;</li> <li>- siano armonici per forma, dimensioni,</li> </ul>	<p>La Variante ha per oggetto la modifica della destinazione d'uso delle aree interessate: la nuova destinazione non consente nessun tipo di intervento per l'area detta, inoltre la stessa stabilisce l'impossibilità di contribuire ad interventi di nuova edificazione.</p> <p>Infine, le azioni previste dalla variante (cambio di destinazione d'uso) non andranno in alcun modo ad incidere sulle visuali panoramiche che si aprono verso l'esterno dell'area interessata.</p> <p>Le prescrizioni del PIT/PPR sono pertanto rispettate.</p>

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.

3.c.5. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.

## 8. Conclusioni e sintesi

La ***Variante semplificata al RU per cambio di destinazione d'uso da "Parcheggi pubblici - P" a "Pertinenze esterne scoperte - Pes"*** si rende necessaria al fine di dare seguito a due procedimenti in atto, uno riguardante la permuta di aree di proprietà comunali con terreni di proprietà privata, approvata con Delibera del Commissario Prefettizio n.47 del 29/10/2012, l'altro relativo all'attuazione di quanto previsto dal Piano delle Alienazioni approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.82 del 19/12/2022.

Le aree interessate da detto procedimento sono interne al perimetro del territorio urbanizzato, in particolare sono comprese all'interno dell'UTOE 6 – Porto-Darsena, così come individuato dal P.S. e dal R.U. vigenti; la variante, ai sensi dell'art.30, comma 2, della L.R.T. n.65/2014, si configura pertanto come variante semplificata al Regolamento Urbanistico vigente e, in quanto tale, non è soggetta all'avvio del procedimento ex art.17 della L.R.T. n.65/2014.

Per quanto esposto nelle tabelle riportate al capitolo 5 del presente documento, si evidenzia come il cambio di destinazione d'uso per le aree A e B oggetto di variante non altererà il rispetto dello standard minimo a parcheggio pubblico previsto per l'UTOE 6.

Inoltre, per quanto riguarda l'inquadramento paesaggistico, una delle due aree (area B) ricade all'interno della fascia di vincolo paesaggistico art.136 D.Lgs. n.42/2004, per cui la variante, ai sensi dell'art.21 comma 1 della "Disciplina del Piano" e dell'art.4, comma 2, lett.d) dell'Accordo tra MiBACT e Regione Toscana ex art.31, comma 1, della L.R.T. n.65/2014 sottoscritto in data 17/05/2018, dovrà essere conformata al Piano di Indirizzo Territoriale (PIT). Si procederà pertanto a richiedere la convocazione della Conferenza Paesaggistica nell'ambito di quanto disposto dall'art.31 della L.R.T. n.65/2014.

Per quanto riportato nei paragrafi precedenti, a seguito dell'esito della verifica di assoggettabilità a VAS, si propone di procedere all'adozione dello strumento, ai sensi dell'art.32 della L.R.T. n.65/2014, per poi procedere con le fasi successive secondo quanto previsto dalla normative vigenti.



## **9. Allegati**

Di seguito si riportano gli estratti della Disciplina del PIT/PPR cui è stato fatto riferimento per le verifiche di cui al paragrafo 7, in particolare:

- Scheda d'ambito 02 – Versilia e costa apuana. Estratto "Disciplina d'uso";
- Elaborato 3B Sezione 4: Elementi identificativi, identificazione dei valori e valutazione della loro permanenza-trasformazione, disciplina d'uso articolata in Indirizzi, Direttive e Prescrizioni d'uso.



ambito **02**

versilia e costa apuana

**Disciplina d'uso**

## 6.1 Obiettivi di qualità e direttive

### Obiettivo 1

**Salvaguardare le Alpi Apuane in quanto paesaggio assolutamente unico e non riproducibile qualificato da valori naturalistici di alto pregio e dal paesaggio antropico del marmo**

#### Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:

1.1 - Salvaguardare la morfologia delle vette e dei crinali di maggior rilievo paesaggistico e le principali visuali del paesaggio storico apuano, regolando le attività estrattive esistenti e di nuova previsione, garantendo la conservazione delle antiche vie di lizza, quali tracciati storici di valore identitario, e delle cave storiche che identificano lo scenario unico apuano così come percepito dalla costa;

1.2 - limitare l'attività estrattiva alla coltivazione di cave per l'estrazione del materiale di eccellenza tipico della zona privilegiando la filiera produttiva locale e migliorandone la compatibilità ambientale, idrogeologica e paesaggistica;

1.3 - tutelare, anche continuando con il monitoraggio delle attività estrattive, le risorse idriche superficiali e sotterranee e del patrimonio carsico epigeo ed ipogeo al fine di salvaguardare gli importanti sistemi di grotte, inghiottitoi di elevato valore naturalistico e tutelare altresì i ripari sotto roccia in cui sono presenti depositi d'interesse paleontologico e paleontologico riconosciuti soprattutto nelle zone di Carrara, Pietrasanta, Seravezza e Stazzema;

1.4 - garantire, nell'attività estrattiva la tutela degli elementi morfologici, unitamente alla conservazione del patrimonio geologico e degli ecosistemi rupestri;

1.5 - promuovere la riqualificazione delle aree interessate da attività estrattive esaurite, localizzate all'interno del territorio del Parco Regionale delle Alpi Apuane;

1.6 - salvaguardare gli ecosistemi climax (praterie primarie, habitat rupestri) e tutelare integralmente le torbiere montane relittuali di Fociomboli e Mosceta;

1.7 - riqualificare gli ecosistemi fluviali alterati e prevenirne ulteriori alterazioni;

1.8 - favorire la riqualificazione ambientale e paesaggistica dei siti estrattivi abbandonati o esauriti e recuperare il valore di archeologia mineraria delle cave storiche e delle antiche miniere;

1.9 - migliorare i livelli di compatibilità ambientale e paesaggistica delle attività estrattive, anche favorendo metodi di coltivazione meno impattanti in aree di elevato valore naturalistico e paesaggistico, in particolare nelle zone montane sommitali e nelle valli interne.

### Obiettivo 2

**Salvaguardare il paesaggio della montagna, contrastare i processi di abbandono delle valli interne e recuperare il patrimonio insediativo e agrosilvopastorale della montagna e della collina**

#### Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:

2.1 - contrastare i processi di spopolamento dell'ambiente montano e alto collinare delle valli interne con particolare riferimento alle valli del Veza e del Rio Lombricese (M.te Matanna, M.te Prana)

#### Orientamenti:

- recuperare i centri montani e collinari a fini abitativi e di ospitalità diffusa;
- garantire l'offerta di servizi alle persone e alle aziende agricole;
- migliorare l'accessibilità delle zone rurali anche rispetto ai servizi di trasporto pubblico;
- valorizzare i caratteri identitari dell'alta Versilia, favorendo lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio, promuovendone i prodotti e un'offerta turistica e agrituristica coerente con il paesaggio.

2.2 - tutelare e valorizzare il patrimonio storico-architettonico delle colline versiliesi costituito dalle testimonianze del sistema di difesa quali borghi fortificati, castelli, torri;

2.3 - evitare la dispersione insediativa e ridurre ulteriori consumi di suolo che erodano il territorio agricolo collinare;

2.4 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;

2.5 - mantenere attività agro-silvo-pastorali che coniughino competitività economica con ambiente e paesaggio, indispensabili per la conservazione dei territori montani di alto valore naturalistico, con particolare riferimento all'alto bacino dei fiumi Versilia, Camaiole e Turrite Cava (versanti circostanti Stazzema, Pomezzana, Farnocchia, Retignano, Levigliani, Casoli, Palagnana) e incentivare la conservazione dei prati permanenti e dei pascoli posti alle quote più elevate (sistema M.te Matanna - M.te Prana; prati del M.te Croce; prati del Puntato);

2.6 - attuare la gestione forestale sostenibile a tutela dei boschi di valore patrimoniale e che limiti, ove possibile, l'espansione delle successioni secondarie sui terreni in stato di abbandono e sui coltivi collinari scarsamente mantenuti con particolare riferimento al recupero degli agro ecosistemi montani terrazzati e dei castagneti da frutto;

2.7 - favorire la conservazione delle fasce di territorio agricolo, caratterizzato dalla presenza di piccole isole di coltivi di impronta tradizionale, poste attorno ai centri collinari e montani di Stazzema, Retignano, Levigliani, Pruno, Orzate, Cardoso, Valinvente, anche attraverso la manutenzione dei coltivi tradizionali come olivicoltura e viticoltura terrazzata;

2.8 - salvaguardare i paesaggi agrari di eccellenza come i vigneti del Candia, e favorire, nelle ristrutturazioni agricole dei territori collinari, il mantenimento dell'infrastruttura rurale storica in termini di continuità, evitando il ricorso di unità colturali di eccessiva lunghezza e pendenza nei sistemi viticoli specializzati;

2.9 - valorizzare il mantenimento del paesaggio dell'oliveto terrazzato che caratterizza fortemente il territorio nella fascia delle colline marittime di Massarosa, Pietrasanta e Camaiole;

2.10 - mantenere la funzionalità e l'efficienza del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti, mediante la conservazione e manutenzione delle opere

esistenti o la realizzazione di nuove sistemazioni di pari efficienza idraulica coerenti con il contesto paesaggistico.

### Obiettivo 3

**Recuperare e valorizzare le relazioni territoriali storiche fra montagna, collina, pianura e fascia costiera**

#### Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:

3.1 - salvaguardare e valorizzare i collegamenti trasversali (pendoli interno-costa) che collegano le marine con i centri storici pedecollinari dell'entroterra (Carrara, Massa, Montignoso, Seravezza, Pietrasanta, Camaiole, 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;
- creare nodi di scambio per trasporto intermodale, anche al fine di garantire una maggiore efficienza del trasporto collettivo;
- tutelare e mettere a sistema i percorsi e gli spazi aperti residuali lungo i corsi d'acqua.

3.2 - riqualificare l'asse storico pedecollinare della via Sarzanese-Aurelia contrastando "l'effetto barriera" tra pianura costiera e sistemi collinari evitando i processi di saldatura e salvaguardando i varchi inedificati tra le aree urbanizzate lungo l'asse infrastrutturale

#### Orientamenti:

- salvaguardare i con visivi che dall'asse si aprono verso i centri storici e le emergenze architettoniche;
- potenziare le connessioni ciclopedonali e del trasporto pubblico, anche riorganizzando, in termini di flussi di attraversamento, gli ingressi ai centri e gli accessi alle aree artigianali.

3.3 - valorizzare in maniera sinergica il patrimonio edilizio della costa e quello dell'entroterra ai fini di integrare la consolidata ricettività turistica costiera con forme di ospitalità diffusa anche attraverso il recupero di edifici produttivi e manufatti di archeologia industriale (ferriere, mulini, argentiere).

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

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:

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

4.2 - 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 (Seravezza, Querceta e Pietrasanta);

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;

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

4.5 - 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;

4.6 - riqualificare da un punto di vista ambientale e urbanistico le aree produttive e gli impianti di lavorazione del marmo come "aree produttive ecologicamente attrezzate";

4.7 - salvaguardare e riqualificare il complessivo ecosistema del Lago di Massaciuccoli e i relittuali ecosistemi dunali (dune di Forte dei Marmi e dune di Torre del Lago), palustri e planiziali (lago di Porta, aree umide retrodunali della macchia lucchese, boschi della versilia) quali elementi di alto valore naturalistico e paesaggistico;

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");

4.9 - favorire, nei tessuti colturali con struttura a mosaico, il mantenimento della rete di infrastrutturazione rurale esistente (viabilità poderale, rete scolante, vegetazione di corredo);

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;

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.



Regione Toscana

**sezione 4**

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



Ministero  
dei beni e delle  
attività culturali  
e del turismo

**A) ELEMENTI IDENTIFICATIVI**

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

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

Strutture del paesaggio e relative componenti	Elementi di valore		Valutazione della permanenza dei valori
	evidenziati nella descrizione del vincolo	descritti dal piano	dinamiche di trasformazione / elementi di rischio / criticità
<b>Struttura idrogeomorfologica</b>			
Geomorfologia	<i>Il provvedimento non riconosce esplicitamente elementi di valore da ricondurre a tale struttura</i>	Fascia costiera dunale e retro dunale pianeggiante con profondo arenile sabbioso. Alle spalle del sistema di dune attuale affiorano sedimenti palustri e torbosi a testimonianza di sistema di stagni retrodunali attualmente solo in parte conservati (Lago di Massaciuccoli).	Ingressione salina lungo il canale Burlamacca. Rischio di interrimento del lago di Massaciuccoli ad opera di apporto di sedimenti dai comparti agricoli e naturale deposizione di materiale organico. Rischio di inquinamento da nitrati dovuti soprattutto agli scarichi civili. Alto indice di impermeabilizzazione in corrispondenza dei centri di Viareggio e Torre del Lago.
Idrografia naturale		La pianura alle spalle dell'abitato di Viareggio è dominata dal bacino imbrifero del Massaciuccoli, caratterizzato da uno spartiacque di forma trapezoidale.	
Idrografia artificiale		Nell'area è presente una complessa rete dei canali artificiali utilizzati in passato per le attività di bonifica che costituiscono, ancora oggi, elementi regolatori del sistema idro-morfologico. Tra questi il canale della Burlamacca riveste un importante ruolo di connessione tra le acque del lago di Massaciuccoli ed il mare.	
<b>Struttura eco sistemica/ambientale</b>			
Componenti naturalistiche	<i>Il provvedimento non riconosce esplicitamente elementi di valore da ricondurre a tale struttura</i>	Vasti nuclei forestali costieri (ex tenute) con Pineta di Levante e Pineta di Ponente, caratterizzate da pinete costiere e da importanti boschi planiziani (Macchia Lucchese). Ampie fasce dunali e retrodunali ben conservate e di elevato valore naturalistico e paesaggistico. Presenza di aree umide retrodunali e porzione dello specchio d'acqua del Lago di Massaciuccoli con habitat e specie lacustri ed igrofile. Aree agricole di pianura alluvionale.	Alcune porzioni della costa presso Viareggio (esternamente al Parco) e Marina di Torre del Lago (internamente al Parco), ospitano strutture turistiche estive, fisse e/o mobili, che in parte alterano tali porzioni di ambienti dunali. La presenza di insediamenti turistici a ridosso della fascia costiera induce pressioni sul sistema dunale, sentieramento diffuso e alterazione del fronte. Le maggiori criticità per la porzione interna al Lago di Massaciuccoli sono legate all'inquinamento delle acque, fenomeni di eutrofizzazione e presenza di specie aliene. Tra le altre criticità: fenomeni di interrimento delle aree umide, rischio di incendi e diffusione di fitopatologie nelle pinete costiere, con evoluzione della vegetazione per senescenza delle pinete e scarsa rinnovazione. Elevata urbanizzazione a Torre del Lago con effetto barriera tra la porzione costiera ed il Lago di Massaciuccoli.  Ulteriori elementi di criticità individuati dalle Istruzioni tecniche di cui alla Del. GR 644/2004, relativamente ai Siti Natura 2000, e dagli strumenti di gestione del Parco regionale di Migliarino, San Rossore e Massaciuccoli.
Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree Protette, Siti Natura 2000)		SIR 24 SIC/ZPS Macchia Lucchese: area forestale costiera con pinete e boschi planiziani su dune fossili, reticolo idrografico, lame umide nelle depressioni interdunali.	
		SIR 61 SIC/ZPS Dune litoranee di Torre del Lago: in gran parte costa sabbiosa, con ampia fascia dunale e ambienti umidi retrodunali.  SIR 25 SIC/ZPS lago e padule di Massaciuccoli: in piccola parte sistema costituito dagli ambienti lacuali del lago di Massaciuccoli e dalle aree umide dell'ex padule.  Parco Regionale Migliarino, San Rossore e Massaciuccoli: area protetta di elevato valore naturalistico caratterizzato da ambienti costieri diversificati, con vasta matrice forestale di pinete costiere a pino domestico e marittimo, boschi termofili e planiziani, lago di Massaciuccoli, torbiere ed importanti aree umide costiere e di pianura interna, vasti sistemi costieri sabbiosi con tipica sequenza di habitat dunali e retrodunali. Elevata presenza di habitat e specie vegetali ed animali di interesse regionale/comunitario, rare e/o endemiche.	
<b>Struttura antropica</b>			

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

C) OBIETTIVI PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE - DISCIPLINA D'USO (art.143 c.1 lett. b, art.138 c.1)

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



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

<p><b>3 - Struttura antropica</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Insempiamenti storici</li> <li>- Insempiamenti contemporanei</li> <li>- Viabilità storica</li> <li>- Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture</li> <li>- Paesaggio agrario</li> </ul>	<p>3.a.1. Conservare la leggibilità e riconoscibilità dell'impianto storico dell'insediamento costiero, i caratteri architettonici e tipologici del patrimonio edilizio di valore storico e le relazioni figurative con il paesaggio litoraneo, al fine di salvaguardarne l'integrità storico-culturale, la percezione visiva e la valenza identitaria.</p> <p>3.a.2. Conservare i manufatti che caratterizzano il tessuto storico degli stabilimenti balneari, mantenendone le tipicità di impianto che caratterizzano la Versilia.</p> <p>3.a.3. Salvaguardare il valore storico, identitario e testimoniale della passeggiata di Viareggio, nonché le relazioni spaziali e funzionali tra gli elementi che costituiscono il Lungomare.</p>	<p>Gli enti territoriali e i oggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>3.b.1. Riconoscere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- i caratteri morfologici e storico-architettonici dell'insediamento costiero (tessuti edilizi consolidati di carattere unitario, edifici e manufatti di valore architettonico-tipologico) espressivi dell'identità storico culturale, e le relazioni con il contesto paesaggistico;</li> <li>- gli elementi fisici che definiscono la struttura della passeggiata di Viareggio;</li> <li>- il tessuto storico degli stabilimenti balneari.</li> </ul> <p>3.b.2. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- orientare gli interventi di trasformazione e manutenzione del patrimonio edilizio verso la conservazione dei caratteri morfologici, architettonici, cromatici e tipologici storici dell'insediamento costiero;</li> <li>- conservare e recuperare i tessuti, gli edifici, i manufatti con caratteri architettonici e tipologici di valore storico quali: la Torre di Guardia del Porto, le testimonianze dell'architettura del tardo Liberty e Decò, il tessuto consolidato di carattere unitario delle singole zone, al fine di salvaguardare i caratteri unitari e il valore storico documentale;</li> <li>- conservare, recuperare e valorizzare il tessuto storico degli stabilimenti balneari, nel rispetto dei caratteri stilistici, formali e costruttivi,</li> <li>- assicurare la compatibilità tra tipi edilizi del patrimonio insediativo e forme del riuso;</li> <li>- conservare i valori identitari dello skyline della Versilia formato dalla sequenza di profili edilizi diversificati (gli stabilimenti balneari, la cortina di edifici affacciati sul lungomare dei grandi alberghi, i nuclei delle basse pendici apuane) alternati a contesti naturalistico-ambientali (il mare, le pinete costiere, le vette apuane, i vuoti urbani), in quanto elementi costitutivi della qualità paesaggistica;</li> <li>- tutelare i caratteri architettonici ed urbanistici degli elementi che definiscono la passeggiata di Viareggio e salvaguardare la continuità dei percorsi ciclabili e pedonali nella fascia compresa tra gli stabilimenti balneari e la viabilità litoranea;</li> <li>- riqualificare le piazze, i giardini e gli altri spazi pubblici, attraverso progetti complessivi e garantire la qualità e la coerenza dei sistemi di arredo urbano rispetto ai caratteri insediativi storici;</li> <li>- recuperare gli immobili di valore storico, architettonico e tipologico in stato di degrado.</li> </ul>	<p>3.c.1. Gli interventi sul patrimonio edilizio di valore storico-architettonico, tipologico e identitario che caratterizza l'insediamento di Viareggio sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico di impianto, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di valore storico ed identitario degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con il contesto;</li> <li>- sia garantita la tutela, la conservazione e l'eventuale recupero degli spazi aperti e delle aree libere all'interno dell'insediamento (piazze e giardini pubblici, passeggiata del lungomare) evitando l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico;</li> <li>- sia garantita la conservazione e la riqualificazione delle aree a verde (aree a contatto con le pinete) a margine dell'insediamento, mantenendone i caratteri e le qualità distintive (arredi, corredi vegetazionali, pavimentazioni, percorsi);</li> <li>- siano conservati i valori identitari dello skyline dell'insediamento costiero;</li> <li>- i progetti delle nuove aree di sosta e parcheggio ad uso pubblico, elaborati sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, siano compatibili e coerenti con i valori espressi dall'area di vincolo, e non comportino l'aumento di superficie impermeabile, se non interrati.</li> </ul> <p>3.c.2. Non sono ammessi interventi che possano modificare l'organizzazione del tessuto degli stabilimenti balneari storici alterando la disposizione, l'orientamento ed i caratteri dei manufatti di cui essi si compongono.</p> <p>3.c.3. Non sono ammesse alterazioni della flora esistente e consolidata storicamente.</p>
---	---	--	--

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.

Gli enti territoriali e i oggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:

3.b.3. Riconoscere:

- i margini dell'insediamento, nonché i caratteri paesaggistici, anche sulla base delle indicazioni del Piano, quali limite percepibile dell'area urbana rispetto al territorio contermino;
- i con visivi che si aprono da e verso l'insediamento costiero, i rilievi apuani, le pinete, la costa e il mare;
- le regole generative dell'insediamento, nonché quelli espressivi dell'identità dei luoghi;
- e individuare zone di compromissione relative ad addizioni ed espansioni edilizie non correttamente inserite nel contesto e ad elementi di disturbo delle visuali da e verso le Alpi Apuane, la costa e il mare.

3.b.4. Definire strategie, misure e regole / discipline volte a:

- garantire la conservazione e qualificazione dei margini urbani consolidati;
- 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 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;
- 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.

3.c.4. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:

- siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria (la struttura del lungomare versiliese ed i rapporti tra i suoi elementi costitutivi), dei tessuti, edifici ed i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;
- non alterino i valori identitari dello skyline o compromettano i caratteri morfologici della città consolidata, della relativa percettibilità, con particolare riguardo ai margini urbani e ai 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.

3.c.5. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.

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

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

		ricognosciuti dalla scheda di vincolo.	
--	--	--	--