



**Viareggio**  
Piano Strutturale  
**La città del cambiamento**

Piano Strutturale 2025

Art. 92 L.R. 65/2014

# **QP1.1 – DISCIPLINA DEL PIANO STRUTTURALE**



Luglio 2025

Piano Strutturale  
Legge Regionale n. 65/2014



**Comune di Viareggio**

**Sindaco**

Giorgio Del Ghingaro

**Assessore alla Pianificazione Strategica della Città**

Federico Pierucci

**Dirigente Settore Opere Pubbliche**

*e Pianificazione Urbanistica - R.P.*

Arch. Silvia Fontani

**Garante dell'Informazione e della Partecipazione**

Dott.ssa Iva Pagni

**Ufficio Pianificazione Urbanistica e Piani di Settore**

Arch. Claudia Fruzza

Ing. Giulia Bernardini

Arch. Sabrina Petri

Pianificatore Territoriale Ilaria Conti

Pianificatore Territoriale Lorenzo Spadaccini

Ornella Angeli

## **Gruppo di Lavoro**

### **Progettazione urbanistica:**

STEFANO BOERI ARCHITETTI SRL

Arch. Stefano Boeri

Arch. Corrado Longa

Arch. Laura Di Donfrancesco

Pian. Urb. Yazan Kondakji

**BOERI**  
**STEFANO**  
**BOERI**  
**ARCHITETTI**

### **Aspetti ecosistemici e agroforestali:**

SOCIETÀ ENVIAREA SNC

Agr. Elena Lanzi

Agr. Andrea Vatteroni



### **Aspetti idraulici:**

STA ENGINEERING SRL

Ing. Jacopo Taccini



### **Aspetti geologici:**

SOC. GEOPROGETTI STUDIO ASSOCIATO

Dott. Geol. Emilio Pistilli

**GEOPROGETTI**  
*studio associato*

### **Aspetti botanici e vegetazionali**

Dott. Paolo Emilio Tomei

### **Partecipazione:**

ATELIER PROGETTUALE PRINCIPI ATTIVI SRL

Dott.sa in arch. Monia Guarino



### **Aspetti socio-economici:**

SIMURG RICERCHE SNC

Dott. Claudio Salvucci



### **Aspetti storico-identitari:**

Arch. Andrea Crudeli

### **Aspetti archeologici:**

Dott.ssa Elisabetta Abela

### **Valutazione ambientale strategica:**

SOCIETÀ ENVIAREA SNC

Agr. Elena Lanzi

e Arch. Annalisa Pirrello



# INDICE

<b>PARTE I – DISPOSIZIONI GENERALI.....</b>	<b>9</b>
Art. 1 Contenuti, ambito di applicazione.....	9
Art. 2 Finalità e obiettivi generali.....	9
Art. 3 Elaborati ed elementi costitutivi del Piano Strutturale.....	13
Art. 4 Efficacia del Piano Strutturale.....	16
Art. 5 Definizione e contenuti dello Statuto del Territorio.....	16
Art. 6 Definizione e contenuti del Patrimonio Territoriale.....	16
Art. 7 Definizione e contenuti delle Invarianti strutturali.....	17
Art. 8 Territorio urbanizzato e territorio rurale.....	18
Art. 9 Unità Territoriali Omogenee Elementari.....	18
Art. 10 Valutazione e mitigazione degli effetti ambientali.....	19
Art. 11 Aggiornamento del quadro conoscitivo e rettifica di errori materiali.....	29
<b>PARTE II – STATUTO DEL TERRITORIO.....</b>	<b>30</b>
TITOLO I – BENI PAESAGGISTICI.....	30
Art. 12 Disciplina dei Beni Paesaggistici.....	30
CAPO I – IMMOBILI E AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO.....	31
Art. 13 D.M. 15/12/1959 e G.U. n. 42 del 1960 – Fascia Costiera sita nel comune di Viareggio - Direttive.....	31
Art. 14 D.M. 17/10/1985 e G.U. n. 185 del 1985 – La zona comprendente l'area intercomunale costiera, la pineta di Ponente e Frange, la Tenuta Già Giomi e l'area ex “Albergo Oceano”, ricadenti nei comuni di Pisa, Vecchiano, San Giuliano Terme, Massarosa, Viareggio, Camaiore - Direttive.....	41
Art. 15 D.M. 10/02/1976 e G.U. n. 110 del 1976 – Zona fiancheggiante la via dei Lecci nel territorio del comune di Viareggio - Direttive.....	59
Art. 16 D.M. 15/12/1959 e G.U. n. 126 del 1960 – Zona della strada dell'Aurelia, sita nell'ambito del comune di Viareggio - Direttive.....	62
CAPO II – AREE TUTELE PER LEGGE.....	64
Art. 17 Aree tutelate per legge – Legislazione di riferimento.....	64
Art. 18 I territori costieri (art. 142. c. 1, lett. a, Codice) - Direttive.....	65
Art. 19 I territori contermini ai laghi (art. 142. c. 1, lett. b, Codice) - Direttive.....	77
Art. 20 I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua (art. 142. c. 1, lett. c, Codice) - Direttive .....	80
Art. 21 I parchi e le riserve nazionali o regionali (art. 142. c. 1, lett. f, Codice) - Direttive.....	84

Art. 22 I territori coperti da foreste e da boschi (art. 142. c. 1, lett. g, Codice) - Direttive.....	86
Art. 23 Le zone umide (art. 142. c. 1, lett. i, Codice).....	89
Art. 24 Le zone di interesse archeologico (art. 142 c.1 lett m del Codice).....	90
TITOLO II – PATRIMONIO NATURALISTICO – AMBIENTALE.....	93
Art. 25 Definizioni e disciplina del patrimonio naturalistico-ambientale.....	93
CAPO I – AREE NATURALI PROTETTE.....	94
Art. 26 Parco Regionale di Migliarino, San Rossore Massaciuccoli.....	94
Art. 27 Santuario per i mammiferi marini “Pelagos” - Direttive.....	95
CAPO II – SISTEMA REGIONALE DELLA BIODIVERSITÀ.....	95
Art. 28 Siti Natura 2000 – Direttive.....	95
Art. 29 Zone Speciali di Conservazione e Zone di Protezione Speciali coincidenti (ZSC/ZPS).....	96
Art. 30 Zone Umide RAMSAR – Direttive.....	97
Art. 31 Important Bird Areas (IBA) - Direttive.....	97
CAPO III – ALTRI VALORI DEL PATRIMONIO NATURALISTICO- AMBIENTALE.....	97
Art. 32 Gli alberi monumentali.....	97
Art. 33 Le specie di flora e fauna e gli habitat naturali e seminaturali.....	99
TITOLO III – PATRIMONIO TERRITORIALE: INVARIANTI STRUTTURALI.....	100
Art. 34 Definizione e disciplina delle invarianti strutturali.....	100
Art. 35 Invariante strutturale I: i caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici.....	101
Art. 36 Invariante strutturale II: i caratteri ecosistemici del paesaggio.....	104
Art. 37 Invariante strutturale III: il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani ed infrastrutturali.....	108
Art. 38 Invariante strutturale IV: i caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali.....	112
Art. 39 Direttive correlate agli obiettivi di qualità dell’Ambito di paesaggio n. 2 – Versilia e Costa Apuana.....	117
TITOLO IV – PATRIMONIO TERRITORIALE: ELEMENTI STRUTTURALI IDENTITARI E CULTURALI.....	119
Art. 40 Elementi strutturali identitari del Patrimonio Territoriale.....	119
CAPO I – STRUTTURA IDROGEOMORFOLOGICA.....	122
Art. 41 Pozzi e tutela della risorsa idrogeologica (cuneo salino).....	122
Art. 42 Siti da bonificare.....	123
CAPO II – STRUTTURA ECOSISTEMICA.....	124
Art. 43 La risorsa idrica.....	124

Art. 44 Il reticolo idrografico.....	124
Art. 45 Il Lago di Massaciuccoli e aree umide minori.....	125
Art. 46 Le pinete costiere e le dune fossili interne.....	125
Art. 47 I mosaici del sistema delle dune bianche, mobili e consolidate.....	127
Art. 48 I mosaici degli ambienti retrodunali ed interdunali.....	128
Art. 49 I cladieti e le zone umide interne.....	129
Art. 50 La vegetazione in ambiente urbano.....	130
CAPO III – STRUTTURA INSEDIATIVA.....	131
Art. 51 Beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D.lgs., 42/2004.....	131
Art. 52 Insediamenti storici e nuclei fondativi.....	132
Art. 53 Il patrimonio edilizio storico presente al 1954.....	133
Art. 54 Patrimonio edilizio alberghiero di rilevanza storico-identitaria.....	133
Art. 55 Il litorale.....	135
Art. 56 Viabilità storica e tracciati viari fondativi.....	136
Art. 57 Assi e punti di vista panoramici.....	136
Art. 58 Aree verdi.....	137
Art. 59 Percorsi paesaggistici.....	138
Art. 60 Le infrastrutture di rilievo sovracomunale.....	138
Art. 61 Il Porto.....	139
CAPO IV – STRUTTURA AGRO-FORESTALE.....	139
Art. 62 Patrimonio agroalimentare, processi produttivi e produzioni agroalimentari di qualità.....	139
Art. 63 Patrimonio selvicolturale e produzioni agroforestali di qualità.....	140
Art. 64 Aree boscate , foreste e macchie.....	141
Art. 65 Cespuglieti e praterie.....	143
TITOLO V – TERRITORIO URBANIZZATO E TERRITORIO RURALE.....	144
Art. 66 Territorio urbanizzato.....	144
Art. 67 Territorio rurale.....	145
TITOLO VI – DISCIPLINA DI TUTELA DELL'INTEGRITA' FISICA DEL TERRITORIO.....	146
Art. 68 Definizione delle aree a pericolosità idraulica di cui al DPGR 5/r del 2020.....	146
Art. 69 Definizione delle aree a pericolosità da alluvione di cui alla L.R. 41/2018 ....	147
Art. 70 Disciplina degli ambiti territoriali relativa alla pericolosità idraulica.....	147
Art. 71 Zonizzazioni di pericolosità per fattori idraulici.....	148

Art. 72 Zonizzazioni di pericolosità geologica.....	149
Art. 73 Zonizzazioni di pericolosità sismica.....	150
Art. 74 Salvaguardie del territorio.....	151
<b>PARTE III – LE STRATEGIE PER LO SVILUPPO SOSTENIBILE DEL TERRITORIO.....</b>	<b>155</b>
TITOLO I – STRATEGIE PROGETTUALI DI SVILUPPO SOSTENIBILE.....	155
Art. 75 Strategia progettuale per lo sviluppo sostenibile.....	155
CAPO I – STRATEGIA DEL TERRITORIO RURALE.....	157
Art. 76 Cintura agricola.....	157
Art. 77 Mitigazione e ripristino ambientale.....	159
Art. 78 Filtri verdi periurbani.....	159
Art. 79 Rigenerazione delle marine di Viareggio e Torre del lago.....	160
CAPO II – STRATEGIA DEL SISTEMA INFRASTRUTTURALE.....	161
Art. 80 Mobilità ciclopedonale.....	161
Art. 81 Mobilità di interscambio.....	163
CAPO III – STRATEGIA DEL TERRITORIO URBANIZZATO.....	165
Art. 82 Insediamenti storici di Viareggio e Torre del Lago.....	165
Art. 83 Tessuti urbani consolidati a prevalente carattere residenziale e misto.....	166
Art. 84 Tessuti urbani consolidati a prevalente carattere produttivi e artigianale .....	168
Art. 85 Ambiti di trasformazione strategici.....	169
Art. 86 Sistema delle aree verdi urbane.....	170
Art. 87 Città pubblica e prossimità urbana.....	172
TITOLO II – UNITA' TERRITORIALI OMOGENEE ELEMENTARI.....	175
Art. 88 Individuazione delle UTOE e disposizioni generali.....	175
TITOLO III – DIMENSIONAMENTO E TRASFORMAZIONI AMMESSE.....	176
Art. 89 Dimensionamento dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni.....	176
Art. 90 Dimensionamento dei servizi e delle dotazioni territoriali pubbliche.....	177
Art. 91 Parametri e regole generali per le trasformazioni urbanistiche.....	178
<b>PARTE IV – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI.....</b>	<b>180</b>
Art. 92 Misure di Salvaguardia.....	180
Art. 93 Disciplina transitoria.....	180

# PARTE I – DISPOSIZIONI GENERALI

## Art. 1 Contenuti, ambito di applicazione

1. Il Piano Strutturale (PS) costituisce atto di governo del territorio e strumento della pianificazione territoriale comunale ai sensi della LR 65/2014
2. Il Piano Strutturale si applica all'intero territorio del Comune di Viareggio e dalla data della sua entrata in vigore sostituisce integralmente il Piano Strutturale vigente approvato con DCC n.27 del 29 giugno 2004 e pubblicato in data 11 agosto 2004 sul B.U.R.T. n.32.
3. Il Piano Strutturale contiene:
  - il quadro conoscitivo del territorio costituito dalle analisi necessarie a qualificare lo statuto del territorio ed a supportare le strategie dello sviluppo sostenibile;
  - lo statuto del territorio che individua le regole di tutela, riproduzione e trasformazione del patrimonio territoriale;
  - le strategie dello sviluppo sostenibile articolate per Unità Territoriali Omogenee Elementari (UTOE);
  - le analisi, valutazioni, elaborazioni e le misure di salvaguardia indicate all'art.92 comma 5 della LR 65/2014.
4. Il Piano Strutturale è redatto in conformità al Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT-PPR) approvato con DCR n. 37 del 27.03.2015 ed è coerente con il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Lucca (PTCP), approvato con DCP n.189 del 13.01.2000, in riferimento alle competenze attribuite per legge alla Provincia e per le parti compatibili con i contenuti del PIT-PPR e con la vigente normativa di settore.

## Art. 2 Finalità e obiettivi generali

1. Il Piano Strutturale del Comune di Viareggio promuove strategie di sviluppo sostenibile del territorio nel rispetto delle condizioni statutarie che lo caratterizzano con la finalità di elevare la qualità della vita della comunità residente e l'accoglienza ai turisti, migliorare la qualità degli insediamenti urbani e garantire un'adeguata e diffusa qualità dell'ambiente.
2. Il Piano Strutturale in coerenza e conformità con la "Disciplina d'uso" contenuta nella *Scheda d'ambito 02 "Versilia e costa Apuana"* del PIT/PPR e con le indicazioni del PTC per lo specifico "*Ambito territoriale della Versilia*", sulla base della lettura e l'interpretazione del quadro conoscitivo, e tenendo conto delle risultanze del percorso partecipativo, si articola su quattro Obiettivi che proietteranno i propri effetti nel breve e nel medio periodo, e conseguenti strategie territoriali, da tradurre



e declinare nel PO, negli strumenti della pianificazione urbanistica e nelle politiche settoriali. Gli obiettivi sono di seguito descritti:

- a) *Viareggio città attrattiva e del cambiamento* - La città di Viareggio rappresenta un riferimento territoriale rilevante a livello sovracomunale avendo al suo interno alcuni servizi pubblici di scala sovralocale che generano flussi dai territori limitrofi, ma anche importanti poli produttivi legati alla nautica e strutture turistiche balneari che aumentano la capacità attrattiva di Viareggio richiedendo la qualificazione della città pubblica e l'incremento dei livelli di vivibilità urbana. L'attrattività di Viareggio si misura attraverso azioni di raccordo e connessione delle parti che la compongono mediante l'attivazione delle polarità e il potenziamento dei sistemi territoriali come i servizi specializzati di valenza sovralocale in grado di qualificare l'offerta come ad esempio funzioni legate alla congressistica, spazi specializzati per i cantieri navali e il potenziamento delle sedi degli istituti superiori; le reti della mobilità sovralocale da riorganizzare e allacciare a quelle locali quali la ciclovía Tirrenica, la ciclovía Puccini e più in generale le reti della mobilità lenta e sostenibile; i sistemi verdi territoriali da ricomporre e ai quali dare continuità territoriale oltre i confini comunali con lo scopo di connettere i grandi ecosistemi del mare, delle pinete e dei laghi; gli spazi pubblici per eventi e attività sportive da potenziare e rendere più flessibili rispetto alle necessità urbane e turistiche. Il Piano Strutturale individua i seguenti obiettivi generali:
- promuovere servizi specializzati in grado di qualificare l'offerta dei settori economici a scala sovralocale;
  - potenziare le reti della mobilità sostenibile e l'interscambio con la rete sovralocale per decongestionare i flussi veicolari urbani;
  - incentivare il recupero del patrimonio dismesso e sottoutilizzato come volano della rigenerazione e dell'attrattività urbana;
  - potenziare gli spazi pubblici per eventi e attività sportive e rendere più flessibili rispetto alle necessità urbane e turistiche.
- b) *Viareggio città sicura e resiliente* - L'incremento della sicurezza del territorio comunale nelle sue componenti fisiche è uno degli obiettivi prioritari del nuovo Piano Strutturale, la conoscenza, dei principali fattori che caratterizzano i rischi territoriali e l'introduzione di strategie innovative per incrementare la consapevolezza collettiva, contribuisce al contenimento del rischio e ad una pianificazione sensibile a tali fenomeni. Il nuovo Piano strutturale coerentemente con le azioni del PIT riferite in particolare alle Invarianti I e II, implementa il principio di invarianza idraulica, idrologica e del drenaggio urbano sostenibile. Il rispetto del principio dell'invarianza idraulica e idrologica è utile alla gestione delle acque meteoriche, allo scopo di fare diminuire il deflusso verso le reti di drenaggio urbano e da queste verso i corsi d'acqua, riducendo l'effetto degli scarichi urbani sulle portate di piena dei corsi d'acqua stessi, mitigando così fenomeni di esondazione e di dissesto idrogeologico. Il nuovo Piano Strutturale contiene indirizzi sulla tutela della rete idrografica locale, promuovendo buone pratiche di riqualificazione fluviale e dei canali al fine di migliorare la qualità della risorsa idrica e ridurre i problemi di subsidenza e liquefazione dei suoli oltre che il

recupero del sistema delle vie d'acqua di Viareggio. La redazione del nuovo piano individua le aree e gli spazi appositamente dedicati per le fasi emergenziali legate in particolare alle calamità naturali. Tali aree sono recepite dallo strumento urbanistico sulla base del piano di protezione civile comunale. Il Piano Strutturale promuove l'agricoltura di prossimità come strumento di custodia del territorio e di salvaguardia delle piccole colture tradizionali legate all'autosussistenza e all'alimentazione. Il Piano Strutturale individua i seguenti obiettivi generali:

- incremento della sicurezza del territorio comunale nelle sue componenti fisiche;
- implementare il principio di invarianza idraulica, idrologica e del drenaggio urbano sostenibile;
- tutela della rete idrografica al fine di migliorare la qualità della risorsa idrica e ridurre i problemi di subsidenza e liquefazione dei suoli oltre che il recupero del sistema delle vie d'acqua di Viareggio;
- promuovere l'agricoltura di prossimità come strumento di custodia del territorio e di salvaguardia delle piccole colture tradizionali legate all'autosussistenza e all'alimentazione.

- c) Viareggio città di servizi diffusi e accessibili - La qualità della vita è strettamente legata alla soddisfazione dei bisogni quotidiani: un ambiente urbano dove le attività di vicinato funzionano, l'offerta dei servizi è soddisfacente e il territorio è attrattivo, migliora la qualità della vita di chi vi abita e lavora. Il nuovo Piano Strutturale contiene indirizzi e prescrizioni per garantire una buona accessibilità ai servizi pubblici e degli standard minimi qualitativi e prestazionali cui gli interventi dovranno applicare. Il nuovo Piano Strutturale coerentemente con le azioni del PIT riferite in particolare all'invariante III, è fortemente incentrato sull'accessibilità dei servizi e degli spazi pubblici da parte di tutti i cittadini; questo contribuisce ad avviare il processo di rigenerazione degli spazi costruiti, delle frazioni e dei quartieri più periferici. Un altro elemento che consente di incrementare la qualità urbana è quello di favorire migliori connessioni ciclopeditoni con gli spazi pubblici del centro storico evitando la delocalizzazione delle attività commerciali e artigianali dall'area centrale verso le arterie viabilistiche di maggiore flusso. Ciò consente di rivitalizzare l'intero tessuto urbano a partire dagli spazi degradati o incompiuti che punteggiano il territorio comunale. Viareggio possiede un ricco patrimonio paesaggistico e culturale che, se adeguatamente valorizzato, potrà introdurre un nuovo modello per il turismo lento e sostenibile. Viareggio intende confermare e sviluppare la sua identità di Città della cultura, promuovendo i grandi eventi dei quali si rende ogni anno protagonista e testimoniano una forte vocazione urbana alle iniziative di carattere culturale. Viareggio può ampliare la propria offerta turistica sperimentando forme di turismo legate all'ambiente, mettendo a sistema la ciclovía tirrenica con percorsi cicloturistici locali che potranno essere realizzati lungo le vie d'acqua e recuperando le strutture dismesse diffuse sul territorio. Viareggio dovrà puntare su un nuovo modello di turismo accessibile a tutti e per tutte le fasce di età. Il Piano Strutturale individua i seguenti obiettivi generali:

- incrementare la qualità urbana e la qualità della vita di chi abita e lavora a Viareggio;
  - potenziare i servizi di prossimità migliorando l'accessibilità
  - riconnettere gli spazi della città pubblica valorizzando i luoghi identitari e della vita sociale;
  - costruire una rete ciclopedonale diffusa a servizio dei quartieri di Viareggio;
  - valorizzare il ricco patrimonio paesaggistico e culturale di Viareggio per introdurre un nuovo modello per il turismo sostenibile
- d) Viareggio città sostenibile e della biodiversità - Viareggio si localizza in un contesto ambientale e paesaggistico tanto delicato quanto prezioso, caratterizzato da un'eccezionale varietà di ambienti con diverso grado di naturalità e capacità di fruizione: dalle pinete al lago di Massaciucoli, al mare. Per tale ragione, Viareggio richiede un quadro strategico unitario di salvaguardia e valorizzazione delle risorse ambientali e paesaggistiche come volano di una nuova sostenibilità. Il nuovo Piano Strutturale coerentemente con le azioni del PIT riferite alle invarianti II e IV, è chiamato a recepire i livelli di tutela sovraordinati e promuovere il concetto legato ai servizi ecosistemici (ossia i benefici forniti dagli ecosistemi all'uomo) come risorsa da tutelare e valorizzare nelle politiche di sviluppo e nel progetto urbanistico. Il piano mappa le aree che concorrono alla definizione del sistema territoriale dei servizi ecosistemici quali ad esempio le aree umide, il parco del Migliarino, San Rossore e Massaciucoli. I servizi ecosistemici contribuiranno alla definizione della rete ecologica comunale che salverà le connessioni tra i diversi contesti ambientali e paesaggistici. Il nuovo Piano Strutturale ha come obiettivo prioritario il contenimento del consumo di nuovo suolo come processo di consolidamento e completamento dei tessuti urbani esistenti attraverso interventi di ricucitura e ridisegno dei margini urbani. L'analisi della qualità dei suoli liberi attuali consente di restituire gli usi agricoli, le qualità ambientale degli ambiti, il valore paesaggistico del territorio e le loro peculiarità ecosistemiche (ovvero l'insieme di qualità agronomiche, pedologiche, naturalistiche e paesaggistiche). Ciò fornisce elementi utili alla comprensione degli ambiti di trasformazione rispetto al loro valore ecosistemico, in relazione all'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo e al raggiungimento di una perseguibile soglia di riduzione. Il contenimento del consumo di suolo per scopi urbanizzativi consente di valorizzare e preservare le produzioni agricole locali dalle pressioni insediative consolidando l'uso agricolo delle aree di margine come quelle tra Viareggio e l'abitato di Torre del Lago. Le filiere agricole locali potranno trovare nel nuovo piano aree e destinazioni funzionali idonee a consentire l'implementazione di attività agricole multifunzionali e di prossimità e l'attivazione di una nuova cultura locale. Il Piano Strutturale individua i seguenti obiettivi generali:
- salvaguardare e valorizzare le risorse ambientali e paesaggistiche come volano di una nuova sostenibilità;
  - contenimento del consumo di nuovo suolo attraverso interventi di ricucitura e ridisegno dei margini urbani;

- preservare i territori della campagna abitata dalle pressioni insediative integrandoli con attività di prossimità legate all'abitare;
  - ricomporre i sistemi verdi territoriali ai quali dare continuità oltre i confini comunali con lo scopo di connettere i grandi ecosistemi del mare, delle pinete e dei laghi.
3. Il Piano Strutturale contiene altresì le misure di salvaguardia come disposto dall'articolo 92 commi 5 e 6 della L.R. 65/2014.
  4. Per quanto non espressamente stabilito o richiamato dalla presente Disciplina si applica la legislazione nazionale e regionale nonché la disciplina degli Strumenti della Pianificazione Territoriale e di Piani di Settore sovraordinati aventi effetti territoriali che s'intendono integralmente richiamati.

### **Art. 3 Elaborati ed elementi costitutivi del Piano Strutturale**

1. Il Piano Strutturale è costituito dai seguenti elaborati:

#### **QUADRO CONOSCITIVO**

Doc. QC1.1\_Relazione di quadro conoscitivo

Doc. QC1.2\_Analisi socio economiche

Doc. QC1.3\_Aspetti storici

Doc. QC1.4\_Schede di analisi UTOE del PS 2004

Tav. QC2.1\_P.S. vigente - Invarianti strutturali

Tav. QC2.2\_P.S. vigente - Quadro propositivo

Tav. QC2.3\_Aree di trasformazione e progettualità in corso

Doc. QC3\_Studio degli ecosistemi e del patrimonio agroalimentare e relative invarianti

Tav. QC3.1\_Carta dell'uso del suolo

Tav. QC3.2\_Carta della vegetazione

Tav. QC3.3\_Carta degli habitat

Tav. QC3.4\_Carta del patrimonio agroalimentare

Tav. QC3.5\_Carta del patrimonio selvicolturale

Tav. QC3.6\_Carta dei valori naturalistici ed agroforestali

Tav. QC4.1\_Evoluzione storica degli insediamenti

Tav. QC4.2\_Attrezzature di interesse generale, standard urbanistici e funzioni urbane

Tav. QC4.3\_Rete della mobilità, percorsi e trasporto pubblico locale - Percorsi ciclo-pedonali

Tav. QC4.4\_Rete della mobilità, percorsi e trasporto pubblico locale – Gerarchia stradale

QC4.5\_Rete della mobilità, percorsi e trasporto pubblico locale – Trasporto Pubblico

Tav. QC4.6\_Fasce di rispetto infrastrutturali e igienico sanitarie

Tav. QC4.7\_Morfotipi urbani del Regolamento Urbanistico  
Tav. QC4.8\_Invarianti Strutturali del PIT  
Tav. QC4.9\_Elementi storico identitari  
Tav. QC4.10\_Accessibilità ai servizi di prossimità  
Tav. QC4.11\_Accessibilità ai servizi essenziali  
Tav. QC4.12\_Accessibilità al verde di prossimità  
Tav. QC4.13\_Temperatura della superficie territoriale  
Tav. QC4.14\_Copertura verde

### *STATUTO DEL TERRITORIO*

Tav. ST1.1\_Invariante I: Caratteri idro-geomorfologici  
Tav. ST1.2\_Invariante II: Caratteri ecosistemici dei paesaggi  
Tav. ST1.3\_Invariante III: Carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali  
Tav. ST1.4\_Invariante IV: Caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali  
Tav. ST2\_Perimetro Territorio Urbanizzato art. 4 L.R.T. n. 65 del 2014  
Tav. ST3\_Carta del Patrimonio Territoriale  
Tav. ST4.1\_Beni Architettonici art.136  
Tav. ST4.2\_Aree tutelate per Legge art 142

### *QUADRO PROPOSITIVO*

Doc. QP1.1\_Disciplina del Piano Strutturale  
Doc. QP1.2\_Disciplina delle UTOE e Dimensionamento del PS  
Doc. QP1.3\_Relazione di coerenza e conformità al PIT/PPR  
Doc. QP1.4\_Relazione Generale  
Tav. QP2.1\_Strategia per lo sviluppo Sostenibile  
Tav. QP2.2\_Unità Territoriale Omogenee Elementari UTOE

### *QUADRO VALUTATIVO*

Doc. QV1.1\_Rapporto Ambientale  
Doc. QV1.2\_Rapporto Ambientale\_allegati cartografici A3  
Doc. QV2.1\_Sintesi non tecnica  
Doc. QV3.1\_Dichiarazione di sintesi  
Doc. QV4.1\_Studio di incidenza Ambientale

### *STUDI GEOLOGICI IDRAULICI SISMICI*

Doc. QG1\_Relazione Geologica

Tav. QG1.1\_Carta Geologica e Geomorfologica  
Tav. QG1.2\_Carta della variazione della linea di costa  
Tav. QG1.3.1\_Carta Idrogeologica e delle isoconduttive (dicembre 2023)  
Tav. QG1.3.2\_Carta Idrogeologica e delle isoconduttive (aprile 2024)  
Tav. QG1.3.3\_Carta Idrogeologica e delle isoconduttive (aprile 2024 – dicembre 2023)  
Tav. QG1.4\_Carta della Pericolosità geologica  
Tav. QG1.5\_Carta delle Indagini e dei Dati di Base (Nord, Sud-Est, Sud-Ovest)  
Tav. QG1.6\_Carta Geologico Tecnica  
Tav. QG1.7\_Carta delle Sezioni Geologico Tecniche  
Tav. QG1.8\_Carta delle Frequenze fondamentali dei depositi  
Tav. QG1.9\_Carta della classificazione dell'indice del Potenziale di Liquefazione  
Tav. QG1.10\_Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica (MOPS) e delle colonne MOPS  
Tav. QG1.11\_Carta di Microzonazione Sismica – FA 0.1- 0.5  
Tav. QG1.12\_Carta di Microzonazione Sismica – FA 0.4-0.8  
Tav. QG1.13\_Carta di Microzonazione Sismica – FA 0.7-1.1  
Tav. QG1.14\_Carta della Pericolosità sismica locale  
Doc. QG2\_Relazione idrologica e idraulica  
Doc. QG2\_Allegato idraulico  
Tav. QG2.1\_Carta della pericolosità idraulica da PGRA  
Tav. QG2.2\_Ambiti di valenza degli studi idraulici  
Tav. QG2.3\_Distribuzione del coefficiente di permeabilità CN III  
Tav. QG2.4\_Schematizzazione idrologica  
Tav. QG2.5\_Planimetria delle sezioni di rilievo ed opere d'arte  
Tav. QG2.6\_Distribuzione del coefficiente di Manning per le aree bidimensionali  
Tav. QG2.7\_Carta della pericolosità idraulica (proposta di aggiornamento)  
Tav. QG2.8\_Battenti idraulici trentennali TR30  
Tav. QG2.9\_Battenti idraulici duecentennali TR200  
Tav. QG2.10\_Velocità idraulica duecentennale TR200  
Tav. QG2.11\_Ambiti di calcolo della magnitudo idraulica  
Tav. QG2.12\_Magnitudo idraulica  
Tav. QG2.13\_Quota liquida duecentennale di modello WSE200

#### **QUADRO ARCHEOLOGICO**

Doc. QA1.1\_Relazione di Potenziale Archeologico  
Doc. QA1.2\_Schede di Unità Topografica  
Tav. QA1.3\_Carta dei Siti archeologici  
Tav. QA1.4\_Carta del Potenziale Archeologico

## **Art. 4 Efficacia del Piano Strutturale**

1. Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 92 della L.R. 65/2014 il Piano Strutturale non ha valenza conformativa della disciplina dell'uso dei suoli, tranne che per l'individuazione degli ambiti territoriali per la localizzazione di previsioni di competenza regionale e provinciale di cui rispettivamente all'articolo 88, comma 7, lettera c) e all'articolo 90, comma 7, lettera b) della LR 65/2014.
2. Le disposizioni del Piano Strutturale devono essere recepite dagli strumenti di pianificazione urbanistica comunale, Piano Operativo (PO) e piani attuativi, nonché per la redazione di piani e programmi di settore, di accordi di programma o di altri atti della programmazione negoziata comunque denominati, destinati ad avere effetti sulle trasformazioni e sugli assetti del territorio.

## **Art. 5 Definizione e contenuti dello Statuto del Territorio**

1. Lo Statuto del Territorio riconosce il patrimonio territoriale del Comune di Viareggio e ne individua le regole di tutela, riproduzione e trasformazione in conformità alla disciplina statutaria del PIT-PPR.
2. Lo Statuto del Territorio contiene:
  - l'individuazione dei beni paesaggistici riconosciuti dal PIT-PPR;
  - gli elementi costitutivi del Patrimonio Territoriale declinati nelle componenti della struttura idrogeomorfologica, ecosistemica, insediativa e agro-forestale del territorio comunale;
  - le Invarianti Strutturali con riferimento allo Statuto del PIT-PPR;
  - la perimetrazione del territorio urbanizzato e l'individuazione dei centri e dei nuclei storici e dei relativi ambiti di pertinenza.
3. Lo Statuto del Territorio, in riferimento al PIT-PPR, assume e persegue gli obiettivi generali della Disciplina del Piano, gli obiettivi di qualità della disciplina d'uso dell'Ambito di paesaggio 02 "Versilia e costa apuana", gli obiettivi della disciplina dei beni paesaggistici e gli obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee.

## **Art. 6 Definizione e contenuti del Patrimonio Territoriale**

1. Il Patrimonio Territoriale è costituito dall'insieme delle strutture territoriali di lunga durata prodotte dalla coevoluzione fra ambiente naturale e insediamenti umani, di cui è riconosciuto il valore per le generazioni presenti e future.
2. Il Patrimonio Territoriale deve essere mantenuto e gestito in modo da garantirne qualità, riproduzione e durevolezza e non può essere danneggiato irreversibilmente in alcuna sua componente.
3. Il patrimonio territoriale è riferito all'intero territorio del Comune di Viareggio ed è costituito da:



- a) struttura idrogeomorfologica che comprende i caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici del territorio;
- b) struttura ecosistemica, che comprende le risorse naturali (aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora);
- c) struttura insediativa che comprende il capoluogo e gli insediamenti minori, nonché i sistemi infrastrutturali, artigianali, industriali e tecnologici;
- d) struttura agro-forestale che comprende boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni, nonché gli edifici e i manufatti dell'edilizia rurale.

## **Art. 7 Definizione e contenuti delle Invarianti strutturali**

1. Per invarianti strutturali si intendono i caratteri specifici, i principi generativi e le regole che assicurano la tutela e la riproduzione delle componenti strutturali e identitarie qualificative del patrimonio territoriale.
2. In conformità con la L.R.T. 65/2014 e i contenuti statutari del PIT/PPR il Piano Strutturale di Viareggio individua le invarianti strutturali del territorio comunale di seguito elencate:
  - Invariante I - "I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici", definita dall'insieme dei caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici del territorio;
  - Invariante II - "I caratteri ecosistemici del paesaggio", definita dall'insieme degli elementi di valore ecologico e naturalistico presenti negli ambiti naturali, seminaturali e antropici;
  - Invariante III - "Il carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali", definita dall'insieme delle città ed insediamenti minori dei sistemi infrastrutturali, produttivi e tecnologici presenti sul territorio;
  - Invariante IV - "I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali", definita dall'insieme degli elementi che strutturano i sistemi agroambientali.
3. Dall'individuazione delle invarianti strutturali di cui al co. 2 e dal riconoscimento dei relativi caratteri e principi generativi, nonché dall'applicazione delle direttive per la tutela e la valorizzazione dei beni paesaggistici dettate dal PIT/PPR, sono disciplinate le regole statutarie di riferimento per definire le condizioni di utilizzazione, manutenzione e trasformazione del patrimonio territoriale di cui all'Art. 6, al fine di assicurare la persistenza degli elementi valoriali che lo qualificano, nonché le azioni necessarie per mitigare o superare le criticità in atto o potenziali.
4. Lo Statuto del Territorio, in riferimento al PIT-PPR, assume e persegue gli obiettivi generali della Disciplina del Piano, gli obiettivi di qualità della disciplina d'uso dell'Ambito di paesaggio 02 "Versilia e costa apuana", gli obiettivi della disciplina dei beni paesaggistici e gli obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee.



## **Art. 8 Territorio urbanizzato e territorio rurale**

1. Ai sensi delle vigenti norme regionali, il Piano Strutturale individua con apposito segno grafico nella Tavola ST1.3\_Invariante III: Carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali" in scala 1:10.000.
  - a) il "territorio urbanizzato", costituito dai tessuti urbani e comprendente altresì le attrezzature e i servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici, i lotti e gli spazi inedificati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria;
  - b) il "territorio rurale" - restante parte del territorio comunale - costituito dalle aree agricole e forestali, dai nuclei rurali, dall'edificato sparso e discontinuo (e relative aree di pertinenza) in stretta relazione morfologica, insediativa e funzionale con il contesto rurale, dalle aree ad elevato grado di naturalità, nonché dalle ulteriori aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato. Il territorio rurale costituisce ambito di applicazione delle vigenti norme regionali per la tutela e valorizzazione delle aree agricole (Titolo IV, Capo III, della L.R. n. 65/2014 e s.m.i., e relativo Regolamento di attuazione D.P.G.R. 25.08.2016 n. 63/R).
2. Il perimetro del territorio urbanizzato di cui al punto 1, lett. a), è definito dal Piano Strutturale - sulla base di riferimenti cartografici e topografici a scala adeguata - nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 4 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i. ed alla luce delle caratteristiche fisiche effettive del territorio. La definizione di tale perimetro tiene conto dei caratteri costitutivi dell'Invariante strutturale III "Il carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali", ed in particolare delle componenti e dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di cui all'Art. 37 delle presenti Norme.
3. Il complementare perimetro del territorio rurale di cui al punto 1, lett. b) - definito dal Piano Strutturale sulla base di riferimenti cartografici e topografici a scala adeguata, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 64 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i. ed alla luce delle caratteristiche fisiche effettive del territorio - tiene conto dei caratteri costitutivi dell'Invariante strutturale IV "I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali", ed in particolare dei morfotipi rurali di cui all'Art. 38 delle presenti Norme.

## **Art. 9 Unità Territoriali Omogenee Elementari**

1. Le Unità Territoriali Omogenee Elementari (UTOE) individuate dal Piano Strutturale identificano ambiti urbani e/o territoriali complessi che si differenziano in ragione delle diverse caratterizzazioni insediative, ambientali, infrastrutturali e storico-paesaggistiche, e/o in ragione di valori identitari tradizionalmente consolidati.
2. Le U.T.O.E. individuate dal Piano Strutturale di Viareggio sono rappresentate con apposito segno grafico nella Tavola QP2.2\_Unità Territoriale Omogenee Elementari UTOE nella scala 1: 10.000.
3. Il Piano Strutturale di Viareggio individua nel suo territorio le seguenti UTOE:

UTOE 01 – CITTADELLA DEL CARNEVALE

UTOE 02 – MARCO POLO

UTOE 03 – CITTÀ GIARDINO  
UTOE 04 - PASSEGGIATA  
UTOE 05 – CITTÀ STORICA  
UTOE 06 – DARSENA  
UTOE 07 – CAMPO DI AVIAZIONE  
UTOE 08 - VARIGNANO  
UTOE 09 – MIGLIARINA TERMINETTO  
UTOE 10 - COMPARINI  
UTOE 11 – BICCHIO  
UTOE 12 – TORRE DEL LAGO

4. In ciascuna UTOE il perseguimento degli obiettivi generali di sviluppo sostenibile del territorio definiti dal Piano Strutturale prevede:
- l'individuazione e la messa in atto di specifiche azioni progettuali finalizzate a conservare, integrare e/o migliorare gli elementi caratterizzanti e/o i valori consolidati presenti, rafforzandone le interrelazioni;
  - la definizione di specifici obiettivi da perseguire e l'individuazione delle dimensioni massime sostenibili per nuovi insediamenti e nuove funzioni, articolate per categorie funzionali e riferite esclusivamente alle parti ricadenti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato di cui all'Art. 8, comma 2;
  - un'adeguata distribuzione di servizi e dotazioni territoriali pubbliche necessarie per garantire l'efficienza e la qualità degli insediamenti e delle reti infrastrutturali, nel rispetto degli standard di cui al D.M. 1444/1968.
5. Le strategie di sviluppo sostenibile riferite a ciascuna UTOE sono definite nell'elaborato "QP1.2\_Disciplina delle UTOE e Dimensionamento del PS".

## **Art. 10 Valutazione e mitigazione degli effetti ambientali**

1. Il Piano Strutturale è assoggettato a Valutazione Ambientale Strategica (VAS), predisposta ai sensi della normativa nazionale e regionale vigente L.R.T. 65/2014, e finalizzata a valutarne preventivamente gli effetti ambientali, sul patrimonio culturale e paesaggistico e sulla salute, e a promuovere uno sviluppo locale sostenibile.
2. La Valutazione Ambientale Strategica e la Valutazione di Incidenza sono parte integrante del presente Piano Strutturale.
3. Il Rapporto Ambientale contiene i criteri di compatibilità ambientale, le misure previste per impedire, ridurre e compensare gli eventuali impatti negativi sull'ambiente, gli indicatori ambientali di riferimento e le modalità per il monitoraggio. Il Rapporto Ambientale costituisce elemento condizionante e di riferimento per i contenuti del Piano Strutturale, del Piano Operativo e degli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale, da declinare anche attraverso i successivi processi di VAS dei futuri singoli strumenti urbanistici.

4. Il Piano Operativo dovrà in ogni caso prevedere azioni mirate alla riduzione dei fattori inquinanti, al contenimento dei consumi idrici ed energetici, al riuso delle acque meteoriche, all'uso integrato di fonti rinnovabili e contenimento energetico anche con eventuali incentivi, bonus edilizi.
5. Il Piano Strutturale è sottoposto ad attività di monitoraggio che confluiscono nel "Rapporto di monitoraggio del Piano Strutturale". Il Rapporto di monitoraggio verrà elaborato dagli uffici competenti dell'Amministrazione Comunale ogni 5 anni e dovrà illustrare i risultati della valutazione degli impatti e le eventuali misure correttive da adottare nel caso in cui i valori degli indicatori monitorati dovessero superare le soglie critiche fissate dalle normative di settore.
6. Le prescrizioni ambientali rappresentano le condizioni alla trasformabilità che devono essere messe in atto o le misure necessarie per impedire, ridurre e compensare gli eventuali impatti significativi sull'ambiente a seguito dell'attuazione del Piano. Le prescrizioni riportate di seguito sono riferite a tutto il territorio comunale.

**a) Risorsa acqua**

- i. Al fine della riduzione dei consumi, si prevedono misure ai fini della conservazione, del risparmio, del riutilizzo e del riciclo delle risorse idriche; inclusi sistemi a basso consumo di acqua per le attività di irrigazione di giardini ed aree verdi.
- ii. In funzione della disponibilità alle fonti di approvvigionamento, sono previste la ricerca e la riduzione delle perdite, come strumento migliorativo ai fini della disponibilità idrica stessa.
- iii. Il Piano Operativo dovrà subordinare qualsiasi intervento alla reale disponibilità di risorsa idrica ed all'effettiva capacità di trattamento e depurazione delle acque di scarico originate dagli insediamenti. Dovranno inoltre essere previsti materiali e tecniche costruttive volte alla salvaguardia ed al risparmio della risorsa idrica.
- iv. I nuovi fabbisogni idropotabili e di smaltimento liquami devono risultare compatibili con le reti tecnologiche e gli impianti esistenti o di cui è programmata la realizzazione. A tal fine, dovrà essere richiesta attestazione ai soggetti competenti della disponibilità e adeguatezza delle risorse. Per ogni intervento che richiederà la disponibilità idrica con conseguente necessità depurativa, occorrerà richiedere all'ATO competente un parere riguardo alla possibilità di soddisfare le richieste tenendo in considerazione le strutture attuali. Dovranno essere indicate l'area gestionale di competenza in cui ricade l'intervento, la tipologia prevista di intervento, la richiesta idrica connessa o l'indicazione di parametri che consentano la determinazione del fabbisogno idrico.
- v. Il Piano Strutturale stabilisce l'obbligo, per tutti gli scarichi in aree non servite da pubblica fognatura, di essere autorizzati (ai sensi del regolamento regionale D.P.R. 28/R del 23 maggio 2003) e certificati da tecnico abilitato.
- vi. In riferimento alla scarsa qualità chimica degli elementi del reticolo idrografico superficiale (Canale Burlamacca e Lago di Massaciuccoli), oltre che del Corpo Idrico Costiero antistante il territorio comunale (Costa del Serchio), si prevede di regolamentare e ridurre le emissioni di scarichi antropici, con particolare riferimento alle sostanze pericolose di cui alla Tab. 1/A Allegato 1 Parte III del

D.Lgs. 152/2006. Si prevede inoltre di proseguire il monitoraggio dei corpi idrici superficiali e costieri così da valutarne l'andamento rispetto allo Stato Chimico ed Ecologico.

vii. In coerenza con quanto contenuto nel Rapporto Ambientale il Piano Operativo dovrà:

- garantire che nelle aree di trasformazione la rete antincendio e quella di annaffiamento del verde pubblico siano separate da quella idropotabile;
- prevedere nelle zone di espansione industriale e nelle nuove zone a verde fortemente idroesigenti, la realizzazione di reti duali;
- perseguire la riduzione della quantità di acqua dispersa da tubazioni acquedottistiche, attraverso il rinnovamento e la sostituzione dei tratti affetti dal problema;
- concordare col gestore procedure di verifica puntuale dello stato di efficienza della rete fognaria e di risanamento dei tratti affetti da perdite;
- ritenere in linea generale non ammissibili, nelle zone di nuova urbanizzazione e/o infrastrutturazione, le trasformazioni che prevedano la realizzazione di insediamenti i cui reflui non siano collettibili alla fognatura pubblica e/o non avviabili a depurazione. Le trasformazioni che prevedano l'allacciamento di nuovi insediamenti alla rete fognaria dovranno essere sottoposte a preventiva verifica della compatibilità del maggior carico indotto alla residua potenzialità del sistema di depurazione esistente;
- in caso di insediamenti o zone non serviti da pubblica fognatura, garantire il ricorso a sistemi di depurazione autonoma anche di tipo naturale e comunque caratterizzati da bassi consumi energetici, ridotta necessità di manutenzione, flessibilità nei confronti di variazioni di carico e elevati rendimenti depurativi, incentivando il ricorso a sistemi che consentano il riutilizzo dei reflui depurati. Il sistema di smaltimento dovrà essere altresì scelto nel rispetto delle condizioni locali di vulnerabilità dei suoli;
- garantire nelle zone di nuova urbanizzazione e/o infrastrutturazione, le trasformazioni che sia valutata l'eventuale interferenza degli scarichi fuori fognatura con la risorsa idrica superficiale e sotterranea.

#### **b) Aspetti geomorfologici ed idrogeologici**

- i. In riferimento alle aree del territorio comunale caratterizzate da salinità e subsidenza, si prevede una regolamentazione della presenza di pozzi nei suddetti territori, al fine di limitare un emungimento eccessivo della falda e di favorire l'ingressione delle acque salmastre verso l'entroterra.
- ii. In riferimento a potenziali nuove edificazioni in aree a pericolosità da alluvione P2 e P3, attenersi a quanto disposto alle norme vigenti in materia (Disciplina di Piano dell'Autorità di Bacino Distrettuale, Capo II, Sezione I – Pericolosità da alluvione – Norme e indirizzi a scala di distretto).

#### **c) Rifiuti**

- i. Il Piano Operativo dovrà garantire la predisposizione di campagne di sensibilizzazione verso la raccolta differenziata in corrispondenza di ciascuna nuova area in cui avverranno trasformazioni.
- ii. Il Piano Operativo potrà inoltre stabilire la localizzazione ed i requisiti delle isole ecologiche; in assenza di queste permane comunque l'obbligo di effettuare la raccolta differenziata dei rifiuti. L'ubicazione delle isole ecologiche per la raccolta differenziata dovrà essere tale da permetterne un facile raggiungimento da parte dell'utenza, compatibilmente con le esigenze di transito e manovra dei mezzi adibiti alla raccolta.
- iii. I fabbisogni di raccolta rifiuti solidi devono risultare compatibili con gli impianti esistenti. A tal fine dovrà essere richiesta attestazione ai soggetti competenti della disponibilità e adeguatezza delle risorse.
- iv. In coerenza con quanto contenuto nel Rapporto Ambientale il Piano Operativo dovrà:
  - indirizzare le attività produttive, mediante la promozione e l'incentivazione dei sistemi di certificazione ambientale e/o di accordi volontari, all'adozione di tecnologie che riducano la produzione di rifiuti in linea con quanto previsto dal D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., e/o al riciclaggio degli stessi, sia all'interno del ciclo produttivo che con conferimento al servizio di raccolta differenziata;
  - utilizzare negli uffici pubblici (uffici dell'A.C., Scuole, Servizi, ecc.) materiali derivanti da recupero così come previsto dal Piano Regionale Rifiuti;
  - per la progettazione e realizzazione degli interventi di trasformazione sarà valutata la possibilità di separare e reimpiegare in situ i materiali di rifiuto derivanti dalla cantierizzazione edile previa idonea caratterizzazione e trattamento così come previsto dalla normativa vigente (D.Lgs. 152/06 e s.m.i.).

#### **d) Energia**

- i. Il contenimento dei consumi energetici, sia elettrici sia da gas metano, sarà perseguito attraverso una riduzione della crescita dei consumi stessi e grazie all'impiego di fonti rinnovabili.
- ii. Il Piano Operativo dovrà privilegiare l'impiego di tecnologie bioclimatiche e l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile integrate con le architetture di progetto. Sarà inoltre perseguito lo standard di risparmio energetico ed efficienza energetica degli edifici, in linea con le indicazioni e con gli obiettivi dei piani sovraordinati di settore.
- iii. Tutti gli interventi di nuova edificazione o assoggettati a ristrutturazione urbanistica (riuso) dovranno avere edifici con prestazioni NZEB o ZEB.
- iv. In riferimento agli impianti di illuminazione pubblica e/o privata, essi dovranno tenere in considerazione le disposizioni relative alla prevenzione dell'inquinamento luminoso. In particolare, le aree caratterizzate da bassi flussi luminosi saranno tutelate così da salvaguardare il valore ambientale e culturale del territorio.

- v. I nuovi fabbisogni di erogazione energetica devono risultare compatibili con le reti tecnologiche e gli impianti esistenti o di cui è programmata la realizzazione. A tal fine dovrà essere richiesta attestazione ai soggetti competenti della disponibilità e adeguatezza delle risorse.
- vi. Il fabbisogno di erogazione energetica dovrà essere compatibile con le reti tecnologiche e gli impianti esistenti o di realizzazione programmata. A tal fine dovrà essere richiesta attestazione ai soggetti competenti della responsabilità e adeguatezza delle risorse.
- vii. In coerenza con quanto contenuto nel Rapporto Ambientale, il Piano Operativo dovrà:
  - subordinare qualunque trasformazione che comporti un incremento dei consumi all'adozione di idonee misure di contenimento sia di carattere gestionale che impiantistico – strutturale;
  - utilizzare misure di risparmio energetico, attive e/o passive, così da ottimizzare le soluzioni progettuali; perseguendo l'obiettivo di massimizzare il risparmio energetico per ciascun intervento rispetto alle costruzioni tradizionali;
  - garantire che i corpi di fabbrica situati nelle aree a trasformazione siano collocati in posizione favorevole alla fruizione della luce solare, per l'illuminazione dei vani interni e per l'eventuale utilizzo fotovoltaico;
  - innalzare i livelli di efficienza energetica degli impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati;
  - sensibilizzare la cittadinanza rispetto alle pratiche virtuose di risparmio energetico;
  - incrementare le aree verdi interne ai centri abitati e ridurre l'effetto isola di calore, incentivando l'utilizzo di pavimentazioni fredde riflettenti (cool pavements).
- viii. Il Piano Operativo dovrà in ogni caso rispettare quanto contenuto negli elaborati del PIT/PPR:
  - Allegato 1a - Norme comuni energie rinnovabili impianti di produzione di energia elettrica da biomasse – Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio
  - Allegato 1b - Norme comuni energie rinnovabili impianti eolici – Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio

**e) Radiazioni non ionizzanti**

- i. Il Piano Strutturale e il Piano Operativo devono garantire che siano rispettati i limiti per l'esposizione puntuale ai campi elettromagnetici, previsti dalla normativa vigente, in relazione alle distanze di sicurezza dagli elettrodotti e dalle Stazioni Radio Base.
- ii. Nelle aree soggette a tutela degli interessi storici, artistici, architettonici, archeologici ambientali, gli elettrodotti devono, ogni qualvolta possibile, correre

in cavo sotterraneo e devono altresì essere previste, in fase di progettazione, particolari misure per evitare danni irreparabili ai valori paesaggistici e ambientali tutelati.

- iii. La progettazione di nuovi insediamenti o edifici dovrà tenere conto delle seguenti condizioni e prescrizioni:
  - I terreni attraversati dalle linee elettriche sono soggetti a servitù di elettrodotto che, all'interno della fascia di terreno asservita, ne limitano espressamente l'uso, consentendo solo attività e opere che non siano di ostacolo all'esercizio e alla manutenzione della linea stessa.
  - Eventuali modifiche dei livelli del terreno e la piantumazione di essenze arboree non dovranno interessare in alcun modo le aree sottostanti i conduttori e le aree di rispetto attorno ai sostegni.
  - L'eventuale installazione di torri e lampioni di illuminazione e la messa a dimora di piante fuori fascia asservita, dovrà essere conforme a quanto previsto dal D.M. n° 449 del 21 marzo 1988, e sue successive modifiche e integrazioni, dalla norma CEI 64-7, (tenuto conto, tra l'altro, dello sbandamento dei conduttori), e dal D.lgs. n° 81 del 09 aprile 2008.
  - Le opere in prossimità degli elettrodotti non potranno essere destinate a deposito o stoccaggio di materiale infiammabile, esplosivo, di oli minerali o gas a distanze inferiori a quelle previste dalla legge, né dovranno arrecare disturbo, in alcun modo, all'esercizio delle linee elettriche.
- iv. Il Piano Operativo dovrà prevedere:
  - Il trasferimento eventuale in luoghi idonei delle attività che comportino lunghi tempi di esposizione ai campi elettromagnetici.

#### **f) Aria**

- i. Si prevedono campagne di monitoraggio dei principali inquinanti atmosferici, tra i quali ozono (O<sub>3</sub>), anidride carbonica (CO<sub>2</sub>) e PM<sub>10</sub>.
- ii. Dovranno inoltre essere adottate misure di riduzione o limitazione dei flussi di traffico qualora i valori soglia previsti dai limiti di legge siano superati.
- iii. Al fine di contenere i flussi di traffico, sarà incentivato l'utilizzo del trasporto pubblico e della mobilità sostenibile.
- iv. In riferimento alla possibilità di inserire di barriere antirumore, si suggerisce di dare priorità a specie arboree performanti per la rimozione dell'ozono (l'ozono rappresenta tra gli inquinanti più critici sia a livello regionale che per la Zona delle Pianure costiere), il PM<sub>10</sub> e l'anidride carbonica.
- v. In coerenza con quanto contenuto nel Rapporto Ambientale, il Piano Operativo dovrà:
  - promuovere e favorire la mobilità ciclabile e pedonale;
  - incentivare il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici;
  - incentivare la produzione di energia da fonti rinnovabili;
  - migliorare le dotazioni ambientali delle aree produttive;



- disincentivare forme di riscaldamento domestico che utilizzino sistemi di combustione di legna in caminetti aperti e stufe tradizionali;
- evitare l'inserimento di impianti con emissioni in atmosfera (ad esempio gli impianti a biomassa) in prossimità delle aree abitate, o compensare tali nuove emissioni con la riduzione di altre (come quelle dovute agli impianti termici civili).

#### **g) Suolo e sottosuolo**

- i. In linea con il Piano Strutturale il Piano Operativo perseguirà il massimo contenimento del consumo di suolo e di aree urbanizzate.
- ii. Il Piano Operativo dovrà garantire che le trasformazioni che implicano nuovo impegno di suolo siano realizzate in materiali permeabili laddove tecnicamente possibile
- iii. Il Piano Operativo dovrà garantire che i nuovi spazi pubblici o privati destinati a viabilità pedonale o meccanizzata siano realizzati, dove tecnicamente possibile, con modalità costruttive che permettano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque.
- iv. Dovranno altresì essere evitati fenomeni di contaminazione delle acque sotterranee e superficiali da parte di scarichi di qualsiasi tipo provenienti sia dai centri abitati sia dalle attività produttive.
- v. A fronte della problematica del forte consumo di suolo nel territorio comunale, si pone attenzione a potenziali nuove edificazioni di tipo industriale/artigianali previste, così da non saturare le aree in cui esse sono già presenti.
- vi. In tutti gli interventi di trasformazione di NE o di ristrutturazione urbanistica, anche se sarà garantito l'indice di permeabilità fondiaria del 25%, dovranno essere comunque garantiti sistemi di auto-contenimento o ritenzione temporanea, come quelli stabiliti per altri casi specifici all'art. 26 comma 3 DPGR 39/R/2018 al fine di azzerare gli effetti dovuti all'impermeabilizzazione di nuovo suolo.
- vii. In generale, dove il dimensionamento prevede nuova edificazione e riuso di attività industriali/artigianali, si prevede di seguire delle linee guida inerenti all'adozione di dotazioni ecologiche volte a garantire un efficientamento della qualità ambientale e paesaggistica del territorio di Viareggio. In tal senso è importante realizzare, laddove possibile:
  - superfici permeabili, utilizzando materiali come: cemento drenante con fossati di drenaggio e autobloccanti erbosi (ideali per i parcheggi)
  - creazione di aiuole assorbenti (ne sono un esempio i rain gardens) e spazi verdi alberati come autobloccanti erbosi
- viii. Tali soluzioni garantiscono una maggiore infiltrazione dell'acqua, attraverso la ritenzione nel substrato, in piena terra o fuori suolo, con vegetazione che consenta l'evaporazione, l'assorbimento da parte della vegetazione e degli spazi tampone limitando la velocità di deflusso, la ritenzione idrica, la diminuzione dei carichi inquinanti per un'infiltrazione progressiva.



- ix. Con riferimento alla presenza di siti contaminati con iter attivo, si prevede di procedere alla bonifica ed al ripristino delle aree in sicurezza ai sensi degli articoli 242 e 242 bis del D. Lgs. 152/2006
- x. Qualora durante lavori di escavazione si verificassero scoperte archeologiche, è fatto obbligo, ai sensi della normativa vigente in materia (art. 90 e ss. D. Lgs. 42/2004), degli art. 822, 823 e, specialmente, 826 del Codice Civile, nonché dell'art. 733 del Codice Penale, di sospendere i lavori e avvertire entro 24 ore l'ufficio della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Lucca e Massa-Carrara, il Sindaco o l'Autorità di Pubblica Sicurezza competente per il territorio, e provvedere alla conservazione temporanea dei beni rinvenuti.
- xi. In coerenza con quanto contenuto nel Rapporto Ambientale il Piano Operativo dovrà:
  - ispirare la progettazione urbana al concetto di infrastruttura verde: per infrastruttura verde, intendendo la creazione una rete di spazi verdi di alta qualità e con caratteristiche ambientali attraverso cui è possibile mantenere o creare elementi paesaggistici, garantendo adeguati servizi di ecosistema. In ambiente urbano, questo significa fornire spazi non impermeabilizzati di collegamento tra componenti di habitat (svariata vegetazione, stagni e suolo aperto e pulito), laddove possibile.
  - dare priorità, per quanto possibile, allo svolgimento di procedimenti volti alla caratterizzazione e alla bonifica delle aree soggette a bonifica sul territorio comunale
  - in caso di recupero di patrimonio edilizio esistente o di riqualificazione di aree dismesse, se ritenuto necessario, i siti dovranno essere soggetti a verifiche ambientali preliminari, volte a definire il grado di contaminazione dei terreni ed acquiferi e a valutare la necessità di interventi di messa in sicurezza o bonifica ambientale.

#### **h) Inquinamento acustico**

- i. Nella progettazione di edifici pubblici si dovrà tenere conto dei flussi di traffico da essi generato, così da limitare picchi di emissioni acustiche.
- ii. Qualora i limiti previsti dalla normativa fossero superati, si prevede l'inserimento di barriere antirumore e si suggerisce di dare priorità a specie arboree performanti per l'assorbimento di inquinanti atmosferici.
- iii. In coerenza con quanto contenuto nel Rapporto Ambientale il Piano Operativo dovrà:
  - attenersi alle indicazioni del Piano di Classificazione Acustica Comunale
  - indirizzare la progettazione verso soluzioni che favoriscano l'aumento della qualità acustica delle nuove opere. La qualità acustica dell'edificio, infatti, non dipende esclusivamente dai requisiti passivi dei fabbricati (isolamento acustico), ma coinvolge anche l'organizzazione dell'edificio, la distribuzione dei volumi fra le diverse destinazioni d'uso, la geometria e la distanza degli edifici rispetto alle principali sorgenti di rumore, ecc..

**i) Ecosistema e biodiversità**

- i. Il Piano Strutturale assume tra i propri obiettivi fondamentali la tutela, la conservazione e la rigenerazione degli ecosistemi, degli habitat naturali e seminaturali, nonché la salvaguardia della biodiversità, in coerenza con:
  - il Piano del Parco Regionale Migliarino San Rossore Massaciuccoli;
  - i Piani di gestione dei siti Natura 2000 presenti sul territorio comunale (SIC/ZSC IT5160015 “Macchia Lucchese”, ZPS IT5160011 “Palude di Massaciuccoli”);
  - la Legge Regionale n.56 del 6/04/2000 “Norme per la tutela e la conservazione e la tutela degli habitat naturali e seminaturali, della flora e della fauna”;
  - la Legge Regionale n.30 del 19/03/2015 “Norme per la conservazione e la valorizzazione del patrimonio naturalistico-ambientale regionale”;
  - le Direttive europee 92/43/CEE (Habitat) e 2009/147/CE (Uccelli);
  - il quadro conoscitivo ambientale emerso nel Rapporto Ambientale VAS.
- ii. Il Piano Strutturale e gli strumenti di pianificazione attuativa dovranno:
  - evitare fenomeni di frammentazione ecologica e alterazione delle reti ecologiche principali e secondarie;
  - garantire la continuità funzionale tra aree protette, corridoi ecologici, zone tampone e habitat residuali;
  - contenere il consumo di suolo, in particolare in prossimità di habitat sensibili e lungo la fascia di connessione tra il Parco e la pianura urbana.
  - adottare criteri di compatibilità ambientale e integrazione paesaggistica;
  - adottare misure tecniche per la riduzione dell'impermeabilizzazione, la mitigazione delle emissioni, il mantenimento della permeabilità ecologica.
- iii. Per le aree ricadenti nel Parco Regionale Migliarino San Rossore Massaciuccoli, si applicano le seguenti prescrizioni:
  - il Piano Strutturale riconosce il valore strategico del Piano del Parco, al quale ogni successiva azione urbanistica o infrastrutturale dovrà conformarsi;
  - ogni intervento sul territorio ricadente nel Parco è subordinato al rilascio del Nulla Osta da parte dell'Ente Parco, secondo l'art. 13 della L.R. Toscana 30/2015;
  - sono vietati gli interventi che determinano l'alterazione di habitat prioritari, la compromissione della funzionalità ecosistemica o l'introduzione di fattori di disturbo persistenti.
  - Nelle aree comprese nella Rete Natura 2000, comprese le fasce di influenza esterne, si applicano le seguenti disposizioni:
  - ogni trasformazione del suolo, anche se prevista dagli strumenti urbanistici, è subordinata alla Valutazione di Incidenza Ambientale (VIncA), da espletarsi ai sensi del D.P.R. 357/1997 e della L.R. Toscana 56/2000;

- necessario verificare la coerenza con le misure di conservazione attive previste nei Piani di Gestione dei siti;
  - sono vietati interventi che comportino la perdita, la riduzione, la frammentazione o l'inquinamento di habitat e microhabitat sensibili.
- iv. In coerenza con quanto evidenziato nel Rapporto Ambientale allegato al Piano Strutturale e con gli esiti del processo di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), il Piano Operativo dovrà:
- recepire e attuare le misure di mitigazione e compensazione ambientale previste dal Piano Strutturale, adattandole alle specificità territoriali, ambientali e progettuali delle singole previsioni urbanistiche;
  - garantire la coerenza con gli obiettivi di conservazione degli ecosistemi, degli habitat naturali e seminaturali, con particolare riferimento agli ambiti ricadenti nella Rete Natura 2000 e nel Parco Regionale di Migliarino San Rossore Massaciuccoli;
  - integrare le Linee guida e le prescrizioni contenute nel Rapporto Ambientale, con particolare riguardo a:
    - contenimento del consumo di suolo;
    - protezione del reticolo idrografico minore e delle zone umide;
    - salvaguardia della rete ecologica comunale e sovracomunale;
    - prevenzione dei rischi ambientali, idrogeologici e climatici;
    - promozione della resilienza urbana e delle soluzioni basate sulla natura (NBS);
- v. prevedere per ogni ambito di trasformazione urbanistica un'adeguata verifica di compatibilità ambientale e paesaggistica, anche attraverso specifici studi ambientali di supporto, che tengano conto delle criticità emerse nel Rapporto Ambientale, e degli obiettivi sia dei Piani regionali che interessano il territorio comunale di Viareggio (quali il Piano Regionale di Migliarino, San Rossore, Massaciuccoli);
- individuare, attraverso la progettazione attuativa, opportunità per il miglioramento ambientale e paesaggistico, anche tramite:
  - creazione di nuove aree verdi, corridoi ecologici, siepi, fasce tampone;
  - interventi di de-impermeabilizzazione e drenaggio urbano sostenibile (SUDS);
  - misure di riequilibrio ecologico e rinaturalizzazione in aree periurbane.
- vi. Il Piano Operativo dovrà, altresì, essere sottoposto a VAS, secondo le normative vigenti (D.Lgs. 152/2006 e L.R. Toscana 10/2010), assicurando la piena coerenza con il quadro conoscitivo ambientale e le misure già approvate con il Piano Strutturale.
- vii. Ogni eventuale nuova previsione urbanistica che interessi aree ecologicamente sensibili o vincolate sarà subordinata alla Valutazione di Incidenza Ambientale (VInCA) ove prevista, anche in sede di attuazione

7. Il Piano Strutturale recepisce i criteri e gli indirizzi contenuti nelle “Linee Guida per l'edilizia sostenibile in Toscana” e ai “Criteri per la definizione delle prestazioni ambientali delle Aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA)”.
8. Il Piano Strutturale demanda al Piano Operativo l'individuazione e la valutazione di alternative in relazione alle principali aree tematiche che potranno risultare in base agli approfondimenti specifici.

## **Art. 11 Aggiornamento del quadro conoscitivo e rettifica di errori materiali**

1. Non danno luogo a varianti al Piano Strutturale e sono soggetti al procedimento di cui all'art.21 della LR 65/2014:
  - gli aggiornamenti del quadro conoscitivo derivanti dalle attività di monitoraggio o dal suo approfondimento o verifica ad una scala di maggior dettaglio, purché non comportanti conseguenze sulla Disciplina del Piano;
  - le correzioni di errori materiali.
2. Il quadro conoscitivo del Piano Strutturale deve essere costantemente aggiornato dai competenti uffici comunali attraverso l'analisi e l'interpretazione degli atti di pianificazione e di programmazione regionale e provinciale che contengono elementi di rilievo per il territorio comunale, l'aggiornamento delle cartografie del quadro conoscitivo per importanti variazioni intercorse rispetto allo stato del territorio e delle sue risorse e la verifica dello stato di attuazione del Piano Strutturale e del Piano Operativo comunale.

# PARTE II – STATUTO DEL TERRITORIO

## TITOLO I – BENI PAESAGGISTICI

### Art. 12 Disciplina dei Beni Paesaggistici

1. Il Piano Strutturale di Viareggio recepisce le disposizioni per la tutela e valorizzazione dei Beni Paesaggistici dettate dalla Disciplina del PIT/PPR in riferimento agli specifici obiettivi di qualità individuati nel Piano.
2. Coerentemente con il Capo IV della Disciplina del PIT/PPR, sono oggetto della disciplina dei beni paesaggistici del Piano Strutturale:
  - “immobili ed aree di notevole interesse pubblico” ai sensi dell’art.134, comma 1, lettera a) e b) dell’art. 136 del D.lgs. 42/2004;
  - “aree tutelate per legge” ai sensi dell’art. 134, comma 1, lettera b) e dell’art. 142, comma 1, del D.lgs. 42/2004;
  - ai sensi dell’art. 157 del D.lgs. 42/2004, i beni paesaggistici oggetto di notifiche eseguite, elenchi compilati, provvedimenti ed atti emessi ai sensi della normativa previgente, nonché agli immobili ed alle aree indicati al comma 2 del medesimo articolo.
3. Gli “immobili ed aree di notevole interesse pubblico” di cui al precedente co. 2 presenti nel territorio del comune di Viareggio sono individuati in forza dei seguenti provvedimenti ministeriali:
  - D.M. 15/12/1959 e G.U. n. 42 del 1960 – Fascia Costiera sita nel comune di Viareggio;
  - D.M. 17/10/1985 e G.U. n. 185 del 1985 – La zona comprendente l’area intercomunale costiera, la pineta di Ponente e Frange, la Tenuta Già Gioni e l’area ex “Albergo Oceano”, ricadenti nei comuni di Pisa, Vecchiano, San Giuliano Terme, Massarosa, Viareggio, Camaiore;
  - D.M. 10/02/1976 e G.U. n. 110 del 1976 – Zona fiancheggiante la via dei Lecci nel territorio del comune di Viareggio;
  - D.M. 15/12/1959 e G.U. n. 126 del 1960 – Zona della strada dell’Aurelia, sita nell’ambito del comune di Viareggio.
4. Le aree del territorio del comune di Viareggio soggette a tutela paesaggistica *ex lege* di cui co. 2 sono riferite alle seguenti categorie di beni:
  - i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare (art. 142. c. 1, lett. a, D.lgs. 42/2004);

- i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi (art. 142. c. 1, lett. b, D.lgs. 42/2004);
- i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (art. 142. c. 1, lett. c, D.lgs. 42/2004);
- i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi (art. 142. c. 1, lett. f, D.lgs. 42/2004);
- i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227 (art. 142. c. 1, lett. g, D.lgs. 42/2004);
- le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici (art. 142. c. 1, lett. h, D.lgs. 42/2004);
- le zone umide incluse nell'elenco previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n. 448 (art. 142. c. 1, lett. i, D.lgs. 42/2004).

## CAPO I – IMMOBILI E AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO

### Art. 13 D.M. 15/12/1959 e G.U. n. 42 del 1960 – Fascia Costiera sita nel comune di Viareggio - Direttive

1. La porzione di territorio comunale dichiarata di notevole interesse pubblico ai fini paesaggistici con il D.M. 15/12/1959 (pubblicato sulla G.U. n. 42 del 1960), avente ad oggetto la Fascia Costiera sita nel comune di Viareggio, interessa la zona così definita:

*“a) Zona di Viareggio: via Nazionale Aurelia fino al passaggio a livello della Rondinella; strada ferrata Genova-Pisa fino all'altezza di via Varsavia; fosso Fiaschetta fino all'inizio di via Contadini; via dei Contadini; strade delimitanti il parco della villa Borbone compreso fra la via dei Contadini e la via dei Lecci; via dei Contadini fino all'ultima strada parallela alla via Marconi di Torre del Lago.*

*b) Zona di Torre del Lago: strada poderale parallela alla via Marconi compresa fra via dei Contadini e la via dei Lecci; via dei Lecci per ml. 150; via Carducci, via Gramsci, via San Giuseppe; ferrovia Genova-Pisa; raccordo ferroviario S.I.S.A. stazione di Torre del Lago fino al fosso delle Quindici e da qui al confine comunale normale a questo; confine comunale sul lago fino a ml. 300 dal lago: fascia parallela al viale Puccini e Marconi per una lunghezza di ml. 200 a partire dallo estremo limite dei viali stessi.”*

e ha la seguente motivazione:

*“[...] la fascia costiera predetta forma un quadro panoramico di cospicuo interesse”*

2. Per la tutela e valorizzazione della struttura idrogeomorfologica (geomorfologica / idrografia naturale / idrografia artificiale) il PIT / PPR individua i seguenti obiettivi con valore di indirizzo:
  - 1.a.1. Tutelare e conservare l'arenile.
3. Il Piano Strutturale, ai fini del raggiungimento degli obiettivi di cui al comma 2:
  - definisce strategie, misure e regole/discipline volte alla prevenzione, il controllo e il contenimento dei fenomeni di erosione della linea di costa e per la salvaguardia degli arenili;
  - non ammette interventi suscettibili in modo da innescare o aumentare fenomeni di erosione della costa.
4. Per la tutela e valorizzazione della struttura ecosistemica/ambientale (componenti naturalistiche / aree di riconosciuto valore naturalistico) il PIT/PPR individua i seguenti obiettivi di valore di indirizzo:
  - 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.
  - 2.a.2. Conservare il vasto sistema dunale e retrodunale e le relazioni che esso mantiene con l'arenile.
  - 2.a.3. Conservare le pinete litoranee di Levante e di Ponente ed i complessivi boschi della Macchia Lucchese.
  - 2.a.4. Conservare il valore testimoniale dei relitti della pineta costiera, rappresentati dalle aree verdi della porzione settentrionale, che assicurano l'interruzione della comunità edilizia.
  - 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.
  - 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 Lago e palude di Massaciuccoli;
    - Parco Regionale Migliarino San Rossore Massaciuccoli.
5. Il Piano Strutturale, ai fini del raggiungimento degli obiettivi di cui al comma 4:
  - relativamente al punto 2.a.1:
    - riconosce le porzioni residue di vegetazione ripariale autoctona e gli ambienti fluviali maggiormente artificializzati e degradati;
    - definisce strategie, misure e regole / discipline volte a:

- favorire la rinaturalizzazione ed evitare la manomissione o la riduzione della vegetazione ripariale, sostenendo interventi di manutenzione e recupero ambientale e paesaggistico;
- garantire una gestione idraulica compatibile con la conservazione delle formazioni ripariali e con la tutela degli ecosistemi fluviali;
- evitare interventi che comportino aumento dell'impermeabilità dei suoli nelle aree di pertinenza fluviale;
- mettere in atto interventi di riqualificazione e risanamento ambientale e paesaggistico del Lago di Massaciucoli e delle aree umide ad esso connesse, con particolare riferimento al controllo delle specie aliene.
- non ammette interventi:
  - sulla vegetazione ripariale e sugli ecosistemi fluviali in contrasto con le specifiche norme in materia;
  - in grado di aumentare i livelli di artificialità e di impermeabilizzazione delle aree circostanti il lago e palude di Massaciucoli.
- tali interventi in tale contesto dovranno porsi l'obiettivo:
  - sulla salvaguardia della vegetazione ripariale;
  - della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali, valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica;
  - garantire la conservazione degli habitat faunistici presenti.
- relativamente al punto 2.a.2:
  - riconosce i sistemi dunali e retrodunali e la presenza di porzioni residue del sistema dunale;
  - definisce strategie, misure e regole / discipline volte a:
  - tutelare in modo integrale la varietà di specie vegetali che caratterizza i sistemi dunali e retrodunali;
  - garantire la conservazione delle fasce dunali attraverso modalità di fruizione che limitino l'impatto;
  - mantenere e consolidare il fronte duna verso il mare;
  - stabilire criteri per la corretta realizzazione degli interventi e delle opere di protezione e consolidamento.
- non ammette interventi che possono interferire negativamente 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.
- relativamente ai punti 2.a.3 e 2.a.4:
  - definisce strategie, misure e regole / discipline volte a:
  - programmare una gestione delle pinete litoranee di Levante e di Ponente finalizzata alla conservazione degli ecosistemi forestali, delle emergenze vegetali e alla difesa da cause avverse che potrebbero ridurre il valore naturalistico ed estetico-percettivo;



- redigere piani di gestione e manutenzione delle pinete presenti all'interno del tessuto edilizio al fine di assicurarne una corretta manutenzione;
- all'interno delle pinete litoranee storiche: [...] eventuali manufatti devono essere realizzati con tecniche e materiali ecocompatibili, di tipo leggero e senza fondazioni permanenti, in modo da permettere il ripristino delle condizioni naturali, inoltre, tali manufatti possono essere collegati alle reti di urbanizzazione solo tramite impianti e opere provvisorie.
- non ammette interventi che possono compromettere l'integrità delle pinete e boschi costieri, nonché dei relitti di pineta ancora presenti all'interno del tessuto edilizio;
- esclude tutti gli interventi che possono interferire con la tutela delle pinete storiche, ad eccezione di quelli legati a problematiche di stabilità e fitosanitarie; sostituendo le specie arboree di *Pinus* certificate come staticamente pericolose o morte con esemplari dello stesso genere.
- relativamente al punto 2.a.5:  
individua e riconosce:
  - le residuali aree di territorio agricolo che contribuiscono ad assicurare le continuità biotiche;
  - le aree verdi, presenti all'interno dell'insediamento e ai margini dello stesso;
  - i corridoi ecologici ancora esistenti e gli elementi del paesaggio agrario e forestale in grado di impedire la saldatura dell'urbanizzato (varchi ecologici).
 definisce strategie, misure e regole / discipline volte a:
  - assicurare il mantenimento e la conservazione delle relittuali aree agricole, boschetti ed aree umide, quale filtro tra gli insediamenti della fascia costiera;
  - assicurare il mantenimento delle aree libere e a verde all'interno e ai margini del tessuto urbano storico, mantenendone le caratteristiche tradizionali, la struttura e la qualità urbana e rurale;
  - 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);
  - mantenere gli alberi in filare ai bordi della viabilità salvaguardando la tipicità delle specie sulle singole strade.
- relativamente al punto 2.a.6:
  - assicura l'applicazione delle specifiche norme in materia definite per i SIR/SIC/ZPS 24 e 61 e tutela le aree incluse nel Parco Regionale Migliarino San Rossore Massaciuccoli;
- non ammette interventi in contrasto con le misure di conservazione di cui alla specifica normativa in materia.

6. Per la tutela e la valorizzazione della struttura antropica (insediamenti storici / insediamenti contemporanei / viabilità storica / viabilità contemporanea / impianti ed

infrastrutture / paesaggio agrario) il PIT / PPR individua i seguenti obiettivi con valore di indirizzo:

- 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 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.
- 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.
- 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.
- 3.a.7. Salvaguardare i segni connotativi delle darsene storiche e del sistema degli ormeggi ottocentesco.
- 3.a.8. Salvaguardare il canale Burlamacca quale elemento di valore storico, identitario e testimoniale.
- 3.a.9. Mantenere gli accessi pubblici al mare.

7. Il Piano Strutturale, ai fini del raggiungimento degli obiettivi di cui al comma 6:

- relativamente ai punti 3.a.1., 3.a.2 e 3.a.3 riconosce:
  - 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;
  - gli elementi fisici che definiscono la struttura della passeggiata di Viareggio;
  - il tessuto storico degli stabilimenti balneari.
  - definisce strategie, misure e regole / discipline volte a:
  - orientare gli interventi di trasformazione e manutenzione del patrimonio edilizio verso la conservazione dei caratteri morfologici, architettonici, cromatici e tipologici storici dell'insediamento costiero;

- conservare e recuperare edifici, manufatti e tessuti urbani di valore storico, come la Torre di Guardia del Porto, l'architettura tardo Liberty e Decò e le aree con carattere unitario, per tutelarne l'identità 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 lo skyline identitario della Versilia, caratterizzato dall'alternanza di profili edilizi e contesti naturali, poiché rappresenta un elemento fondamentale 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.
- ammette gli interventi sul patrimonio edilizio di valore storico-architettonico e identitario a condizione che:
  - siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico di impianto, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di valore storico ed identitario degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con il contesto;
  - sia garantita la tutela, la conservazione e l'eventuale recupero degli spazi aperti e delle aree libere all'interno dell'insediamento (piazze e giardini pubblici, passeggiata del lungomare) evitando l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico;
  - sia garantita la conservazione e la riqualificazione delle aree a verde (aree a contatto con le pinete) a margine dell'insediamento, mantenendone i caratteri e le qualità distintive (arredi, corredi vegetazionali, pavimentazioni, percorsi);
  - siano conservati i valori identitari dello skyline dell'insediamento costiero;
  - i progetti delle nuove aree di sosta e parcheggio ad uso pubblico siano compatibili e coerenti con i valori espressi dall'area di vincolo, e non comportino l'aumento di superficie impermeabile, se non interrati.
- non ammette:
  - interventi che possono modificare l'organizzazione del tessuto degli stabilimenti balneari storici alterando la disposizione, l'orientamento ed i caratteri dei manufatti di cui essi si compongono;
  - alterazioni della flora esistente e consolidata storicamente.

- relativamente al punto 3.a.4 riconosce:
  - i margini dell'insediamento, nonché i caratteri paesaggistici, anche sulla base delle indicazioni del Piano, quali limite percepibile dell'area urbana rispetto al territorio contermini;
  - i coni 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.

definisce strategie, misure e regole / discipline volte a.

- garantire la conservazione e qualificazione dei margini urbani consolidati;
  - mirare a valorizzare l'immagine dell'insediamento e del paesaggio litoraneo, con particolare attenzione al recupero delle aree compromesse da edifici o ampliamenti incongrui;
  - limitare i processi di urbanizzazione incentivando interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;
  - assicurare che i nuovi interventi si armonizzino per forma, dimensione, partitura, lineamento ed orientamento con il tessuto consolidato e si rapportino con il paesaggio costiero;
  - garantire un'elevata qualità progettuale, sia nel restauro dell'edilizia esistente sia nelle nuove realizzazioni, adottando linguaggi architettonici contemporanei capaci di interpretare il contesto paesaggistico. Particolare attenzione va posta al corretto dimensionamento in relazione agli insediamenti storici, alla coerenza tipologica con l'edificato tradizionale, all'armonia tra costruito e verde, alla tutela delle visuali panoramiche e degli spazi pubblici, al mantenimento della forma urbana compatta senza danneggiare il tessuto rurale, e alla pianificazione dei parcheggi in modo da non compromettere i percorsi e le aree verdi esistenti.
- ammette interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia a condizione che:
    - siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria (la struttura del lungomare versiliese ed i rapporti tra i suoi elementi costitutivi), dei tessuti, edifici ed i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;
    - non alterino i valori identitari dello skyline o compromettano i caratteri morfologici della città consolidata, della relativa percettibilità, con particolare riguardo ai margini urbani e ai coni visivi che si aprono verso i rilievi e il litorale;
    - siano 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.
- non ammette previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.
- relativamente al punto 3.a.5 riconosce:
  - i caratteri morfologici, tipologici, architettonici che contraddistinguono il patrimonio edilizio di valore storico-paesaggistico, compresi i relativi parchi e giardini storici;
  - gli ambiti di pertinenza paesaggistica (intorno territoriale), da intendersi quali aree fortemente interrelate al bene medesimo sul piano morfologico, percettivo e storico-funzionale;
  - il sistema delle relazioni (gerarchiche, funzionali, percettive) tra il patrimonio edilizio di matrice storica e il paesaggio.

definisce strategie, misure e regole / discipline volte a:

- 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;
- 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.
- prescrive:
  - 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.
- relativamente ai punti 3.a.6., 3.a.7. e 3.a.8 riconosce:
  - i caratteri morfologici e connotativi degli elementi che costituiscono le darsene storiche e il sistema degli ormeggi ottocentesco;

- 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.

definisce strategie, misure e regole / discipline volte a:

- salvaguardare i segni connotativi delle darsene storiche e del sistema degli ormeggi ottocentesco;
- 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;
- 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;
- qualificare e valorizzare gli spazi liberi di interfaccia terramare;
- 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.
- non ammette:
  - interventi che compromettano la lettura della stratificazione storica delle darsene, alterino le loro caratteristiche originarie, modifichino la configurazione degli attracchi sul canale Burlamacca o interferiscano con la percezione visiva tra gli specchi d'acqua e monumenti come la Torre Matilde.
- relativamente al punto 3.a.9:
  - provvede a disciplinare gli accessi al mare e non ammettere interventi che possano impedire o limitare l'accesso al mare.

8. Per la tutela e valorizzazione degli elementi della percezione (Visuali panoramiche 'dà' e 'verso', percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere e strade di valore paesaggistico) il PIT / PPR individua i seguenti obiettivi con valore di indirizzo:

- 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.

9. Il Piano Strutturale, ai fini del raggiungimento degli obiettivi di cui al comma 8:

- individua:
  - 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;
  - i punti di belvedere accessibili al pubblico.
- definisce strategie, misure e regole / discipline volte a:

- 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;
- mantenere le visuali al mare attraverso cannocchiali visivi dalla Passeggiata;
- prevedere opere volte all'attenuazione/integrazione degli effetti negativi sulla percezione dei contesti panoramici indotti da interventi edilizi e/o infrastrutturali;
- assicurare l'accessibilità al pubblico ai punti di sosta di interesse panoramico;
- pianificare e razionalizzare il passaggio delle infrastrutture tecnologiche per ridurre l'impatto visivo sul paesaggio tutelato, adottando soluzioni innovative, rimuovendo gli elementi obsoleti e favorendo l'uso condiviso delle strutture tra diversi gestori;
- contenere l'illuminazione notturna al fine di non compromettere la naturale percezione del paesaggio;
- contenere l'illuminazione notturna nelle aree extra-urbane al fine di non compromettere la naturale percezione del paesaggio;
- 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;
- 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;
- privilegiare la riqualificazione paesaggistica dei depositi a cielo aperto esistenti, anche attraverso interventi di mitigazione visiva e la loro eventuale delocalizzazione se collocati in aree in stretta relazione visiva con i valori riconosciuti dalla scheda di vincolo.
- ammette interventi di trasformazione 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 infrastrutturali adottino soluzioni tecnologiche che favoriscano la migliore integrazione paesaggistica con gli insediamenti e la rete viaria esistente, riducendo al minimo l'impatto visivo sul paesaggio tutelato;
  - 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.

- ammette l'inserimento di manufatti a condizione che non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche, in particolare:
  - 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.
- non ammette:
  - la realizzazione di interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico;
  - l'introduzione di elementi di cartellonistica pubblicitaria permanente che vadano ad interferire con la lettura della viabilità alterandone la percezione paesaggistica.

**Art. 14 D.M. 17/10/1985 e G.U. n. 185 del 1985 – La zona comprendente l'area intercomunale costiera, la pineta di Ponente e Frange, la Tenuta Già Gioni e l'area ex “Albergo Oceano”, ricadenti nei comuni di Pisa, Vecchiano, San Giuliano Terme, Massarosa, Viareggio, Camaiore - Direttive**

1. La porzione di territorio comunale dichiarata di notevole interesse pubblico ai fini paesaggistici con il D.M. 17/10/1985 (pubblicato sulla G.U. n. 185 del 1985), avente ad oggetto la Zona comprendente l'area intercomunale costiera, la pineta di Ponente e Frange, la Tenuta Già Gioni e l'area ex “Albergo Oceano”, ricadenti nei comuni di Pisa, Vecchiano, San Giuliano Terme, Massarosa, Viareggio, Camaiore, interessa la zona così definita:

*“a) L'area intercomunale costiera si estende lungo il litorale tirrenico, con confini che si sviluppano a nord-est da Viareggio lungo la ferrovia Lucca-Viareggio fino a Massarosa, e proseguono verso sud seguendo in gran parte l'autostrada Firenze-Mare e la statale Aurelia, attraversando i comuni di Vecchiano, San Giuliano Terme e Pisa. Il perimetro si completa toccando l'area di Livorno, risalendo poi lungo il fosso navigabile dei Navicelli fino al mare, e chiudendosi a nord lungo i margini urbani di Viareggio e la pineta di Levante.*

*b) L'area della Pineta di Ponente e delle frange di connettivo a nord del comune di Viareggio è delimitata a nord dal fosso dell'Abate. Il confine segue un tracciato urbano che include via Giovanni Bosco, via Fiume, via A. Frati, via A. Vespucci, via F. Buonarroti, via Zara e via Siena, chiudendosi nuovamente sul fosso dell'Abate.*

*c) L'area del Lido di Camaiore, comprendente la tenuta ex Gioni-Rolandi Ricci e l'ex albergo Oceano, è delimitata a nord dalla strada comunale dell'Argine Vecchio in località Focette, prosegue a est lungo la tangenziale fino a via Italica, e da qui si estende verso ovest fino al viale C. Colombo, concludendosi sulla linea di costa in località Secco.”*



e ha la seguente motivazione:

*“[...] si ritiene necessario impedire ulteriori aggressioni al paesaggio e all'ambiente, ivi compresa la conservazione di quelle testimonianze architettoniche ed ambientali più significative per la storia locale. Tali ragioni sono tanto più pertinenti in quanto si tratta di un tessuto urbano-ambientale sottoposto a continui interventi distruttivi, secondo la logica, ormai generalizzata e consolidata fin dai primi anni di questo secolo, della conquista dei terreni litoranei, in funzione dell'alto valore della rendita di posizione; ritenuta l'opportunità di garantire migliori condizioni di tutela che valgano ad impedire modificazioni dell'aspetto esteriore del territorio intercomunale costiero, la pineta di ponente e frange, la tenuta già Giomi e l'area ex “Albergo Oceano” site nei comuni di Pisa, Vecchiano, S. Giuliano Terme (Pisa); Massarosa, Viareggio, Camaiore (Lucca) che comporterebbero, nella attuale situazione descritta dal precedente “considerato”, la irreparabile compromissione delle caratteristiche di pregio paesistico individuate”.*

2. Per la tutela e valorizzazione della struttura idrogeomorfologica (geomorfologica/idrografia naturale/idrografia artificiale) il PIT / PPR individua i seguenti obiettivi con valore di indirizzo:

- 1.a.1. Tutelare e conservare l'arenile
- 1.a.2. Assicurare la salvaguardia della costa mantenendo i caratteri morfologici e vegetazionali tipiche del sistema dunale
- 1.a.3. Tutelare il sistema idrografico naturale costituito dai fiumi [...], da numerosi corsi d'acqua minori, dal lago di Massaciuccoli e dal sistema delle aree umide ad esso strettamente connesse.

3. Il Piano Strutturale, ai fini del raggiungimento degli obiettivi di cui al comma 2:

- provvede 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;
  - riconoscere i sistemi dunali e retrodunali, la presenza di porzioni residue del sistema dunale;
  - verificare la compatibilità naturalistica e paesaggistica delle strutture, dei servizi e delle infrastrutture esistenti;
  - riconoscere le opere di regimazione idraulica, ove costituiscano elementi di valore riconosciuto, e gli elementi caratterizzanti il corso d'acqua, nonché i manufatti di valore storico ove presenti.
- definisce strategie, misure e regole / discipline volte a:
  - garantire la conservazione della fasce dunali attraverso modalità di fruizione che limitino l'impatto;
  - mantenere e consolidare il fronte duna verso il mare;
  - stabilire criteri per la corretta realizzazione degli interventi e delle opere di protezione e consolidamento;

- disciplinare gli interventi di trasformazione, quali installazione di impianti di produzione energetica, di estrazione di sabbie e ghiaie, di sistemazione agraria, di difesa spondale, di edificazione di fabbricati o impianti anche a scopo agricolo, al fine di salvaguardare l'assetto idrogeologico ed i valori paesistico-ambientali.
  - esclude di tutti gli interventi suscettibili ad innescare o aumentare fenomeni di erosione della costa.
  - ammette interventi di trasformazione sul sistema idrografico a condizione che la realizzazione degli interventi di mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, garantisca, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, la qualità estetico percettiva dell'inserimento delle opere, il mantenimento dei valori di paesaggio identificati.
  - non ammette:
    - interventi che possono interferire negativamente con la tutela del sistema delle dune, della vegetazione dunale, con particolare riferimento all'apertura di nuovi percorsi nella duna ed alla realizzazione di strutture per la balneazione e/o il tempo libero;
    - interventi che possano interferire con la tutela integrale delle aree dunali e retrodunali;
    - interventi che vadano a modificare il paesaggio fluviale e lacustre introducendo elementi di discontinuità;
    - trasformazioni sostanziali del territorio contraddistinto dalle aree umide connesse al lago e alle aree di bonifica.
4. Per la tutela e valorizzazione della struttura ecosistemica/ambientale (componenti naturalistiche / aree di riconosciuto valore naturalistico) il PIT / PPR individua i seguenti obiettivi con valore di indirizzo:
- 2.a.1. Conservare i caratteri di naturalità che contraddistinguono le sponde e le aree di esondazione dei fiumi [...] e di quelli di rilevante pregio ambientale propri del lago di Massaciuccoli e del sistema delle aree umide ad esso strettamente connesse.
  - 2.a.2. Riquelificare il complessivo sistema ambientale del Lago di Massaciuccoli, le paludi circostanti e le altre aree umide costiere.
  - 2.a.3. Conservare il vasto sistema dunale e retrodunale e le relazioni che esso mantiene con l'arenile.
  - 2.a.4. Conservare le pinete e leccete di impianto mediceo, quali emergenze naturali di valore paesistico, attraverso opportune forme di manutenzione, gestione e reintegrazione.
  - 2.a.5. Conservare i boschi planiziari e ripariali.
  - 2.a.6. Mantenere il paesaggio agricolo di pianura alluvionale, caratteristico di gran parte delle aree contigue al Parco, quale elemento di mitigazione degli impatti esterni.
  - 2.a.7. Conservare i valori naturalistici dei caratteri costitutivi dei:

- SIR 61 ZPS Dune litoranee di Torre del Lago;
- SIR 62 ZPS Selva Pisana;
- SIR 25 ZPS lago e palude di Massaciuccoli.
- 2.a.8. Conservare i valori naturalistici presenti all'interno del Parco Regionale di Migliarino, San Rossore e Massaciuccoli.

5. Il Piano Strutturale, ai fini del raggiungimento degli obiettivi di cui al comma 4:

- relativamente ai punti 2.a1 e 2.a.2:
  - individua le porzioni residue di vegetazione ripariale autoctona e gli ambienti fluviali maggiormente artificializzati e degradati.
 definisce strategie, misure e regole / discipline volte a:
  - favorire la rinaturalizzazione ed evitare la manomissione o la riduzione della vegetazione ripariale sostenendo interventi di manutenzione e recupero ambientale;
  - valorizzare il sistema idrico costituito dai fiumi Serchio [...], lago di Massaciuccoli, aree umide, fossi, quale elemento identitario potenzialmente attrattore di forme di fruizione ambientale e paesaggistica;
  - garantire una gestione idraulica compatibile con la conservazione delle formazioni ripariali e con la tutela di importanti ecosistemi fluviali;
  - evitare interventi che comportino aumento dell'impermeabilità dei suoli nelle aree di pertinenza fluviale;
  - mettere in atto interventi di riqualificazione ambientale e risanamento del Lago di Massaciuccoli, con particolare riferimento al controllo delle specie aliene.
- non ammette:
  - gli interventi sulla vegetazione ripariale e sugli ecosistemi fluviali devono rispettare le normative specifiche, mirare alla loro tutela e continuità ecologica, utilizzare tecniche di ingegneria naturalistica e garantire la conservazione degli habitat faunistici, fatta eccezione per le opere necessarie alla sicurezza idraulica;
  - interventi in grado di aumentare i livelli di artificialità e di impermeabilizzazione delle aree circostanti il lago e padule di Massaciuccoli.
- relativamente ai punti 2.a.3., 2.a.4., 2.a.5. e 2.a.6 individua:
  - soglie di trasformabilità dell'infrastrutturazione ecologica, anche sulla base della struttura agraria riconosciuta dal piano;
  - le aree verdi, presenti all'interno degli insediamenti e ai margini degli stessi;
  - i corridoi ecologici ancora esistenti e gli elementi del paesaggio agrario e forestale in grado di impedire la saldatura dell'urbanizzato (varchi ecologici).

definisce strategie, misure e regole / discipline volte a:

- tutelare in modo integrale le aree dunali e retrodunali ancora presenti, attraverso una loro corretta gestione per il mantenimento della varietà di habitat e specie di interesse conservazionistico;
- tutelare l'integrità delle pinete litoranee storiche mediante una gestione selvicolturale idonea, il controllo delle fitopatologie, degli incendi estivi, la tutela della rinnovazione spontanea dei pini e la riduzione dei processi di artificializzazione;
- programmare una gestione delle pinete e leccete finalizzata ad obiettivi diversificati di loro conservazione o di recupero delle formazioni forestali autoctone, di tutela degli habitat forestali di interesse conservazionistico nonché alla difesa da cause avverse;
- incentivare il mantenimento/recupero degli agroecosistemi, con particolare riferimento all'agricoltura biologica o integrata;
- ridurre i livelli di impermeabilità ecologica e l'effetto barriera degli elementi infrastrutturali lineari mediante realizzazione di interventi di mitigazione;
- programmare interventi di manutenzione, conservazione ed ampliamento delle le aree verdi presenti all'interno degli insediamenti e ai margini degli stessi;
- 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).
- non ammette:
  - interventi in grado di alterare il sistema dunale e le aree umide retrodunali;
  - tutti gli interventi che possano compromettere l'integrità delle pinete e leccete storiche, dei filari di pini lungo i viali o dei nuclei di pineta ancora presenti all'interno del tessuto edilizio, dei boschi planiziari costieri nonché quelli che possano compromettere l'equilibrio idrogeologico dell'area;
  - interventi che possano compromettere la conservazione dei pini e lecci storici che caratterizzano il paesaggio del litorale;
  - interventi che compromettano l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate e vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze).
- esclude tutti gli interventi che possono interferire con la tutela delle pinete storiche ad eccezione di quelli legati a problematiche di stabilità o fitosanitarie, garantendo la sostituzione degli individui arborei di genere *Pinus* certificati come staticamente pericolosi o morti con esemplari dello stesso genere.
- relativamente ai punti 2.a.7. e 2.a.8:
  - assicura l'applicazione delle principali misure di conservazione relative ai SIR (SIR 61 Dune litoranee di Torre del Lago, SIR 62 Selva Pisana, SIR 25 lago e padule di Massaciuccoli), indicate dalle specifiche norme in

materia, ed al Parco Regionale di Migliarino, San Rossore e Massaciuccoli.

- non ammette interventi in contrasto con le misure di conservazione di cui alla specifica normativa in materia.
6. Per la tutela e la valorizzazione della struttura antropica (insediamenti storici / insediamenti contemporanei / viabilità storica / viabilità contemporanea / impianti ed infrastrutture / paesaggio agrario) il PIT / PPR individua i seguenti obiettivi con valore di indirizzo:
- 3.a.1. Conservare e valorizzare gli ambiti di valore archeologico, con particolare riferimento ai pregevoli resti di epoca romana presenti sul versante collinare che dal Monte Aquilata scende verso la riva interna del Lago di Massaciuccoli, al fine di salvaguardarne l'integrità e il valore estetico percettivo.
  - 3.a.2. Tutelare i centri e i nuclei storici nonché l'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad essi adiacente mantenendo la leggibilità dell'impianto morfologico e non alterando le relazioni figurative tra l'insediamento e il suo intorno territoriale, i caratteri storico-architettonici del patrimonio edilizio, al fine di salvaguardarne l'integrità storico-culturale, la percezione visiva e la valenza identitaria.
  - 3.a.3. Assicurare la permanenza nei centri/nuclei storici dei luoghi d'incontro delle comunità, del riconoscimento delle identità locali, dei luoghi e delle funzioni che ne rafforzino l'identità e la permanenza.
  - 3.a.4. Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia non compromettano la leggibilità della forma e l'immagine della città storica e/o tessuto/edificato di impianto storico) nonché gli elementi strutturanti il paesaggio, concorrano alla riqualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.
  - 3.a.5. Conservare la leggibilità e riconoscibilità dell'impianto storico degli insediamenti costieri, 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.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.
  - 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.
  - 3.a.8. Conservare il patrimonio edilizio di matrice storica, costituito dalle ville, [...], palazzi, chiese, edifici specialistici, al fine di salvaguardarne l'integrità storico-culturale, la percezione visiva e la valenza identitaria.

- 3.a.9. Conservare le relazioni (gerarchiche, funzionali, percettive) tra ville, [...], case coloniche, viabilità storica e territorio rurale.
- 3.a.10. Conservare il sistema storico di opere idrauliche ed infrastrutturali legato allo sfruttamento dell'acqua (rete dei canali, opere di bonifica, ponti, etc.).
- 3.a.11. Conservare i percorsi della viabilità storica quali elementi di connessione tra gli insediamenti costieri, le pinete e il mare.
- [...]
- 3.a.13. Mantenere gli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale caratteristico della bonifica, nelle aree intorno al lago di Massaciuccoli e in località Coltano.
- 3.a.14. Tutelare e recuperare i paesaggi agrari e le loro componenti strutturanti al fine di assicurarne il mantenimento dell'identità storica.
- 3.a.15. Tutelare il patrimonio rurale sparso o aggregato di valore storico-tipologico nonché le relazioni spaziali-funzionali con le aree e gli spazi pertinenziali.

7. Il Piano Strutturale, ai fini del raggiungimento degli obiettivi di cui al comma 6:

- relativamente al punto 3.a.1:  
definisce strategie misure e regole / discipline volte a:
    - conservare le relazioni figurative tra il patrimonio archeologico e gli elementi di valore espressi nella scheda di vincolo, al fine di salvaguardare l'integrità estetico percettiva, storico-culturale e la valenza identitaria delle permanenze archeologiche e del contesto territoriale di giacenza;
    - tutelare i potenziali siti e le potenziali aree indiziate della presenza di beni archeologici al fine di preservarne l'integrità.
  - relativamente ai punti 3.a.2., 3.a.3. e 3.a.4 individua:
    - anche sulla base delle indicazioni del Piano Paesaggistico, i centri e i nuclei storici ed il relativo intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, da intendersi quale area fortemente interrelata al bene medesimo sul piano morfologico, percettivo, identitario e storicamente su quello funzionale;
    - le zone di compromissione relative ad interventi edilizi non correttamente inseriti nel contesto e ad elementi di disturbo delle visuali da e verso gli insediamenti storici.
- riconosce:
- i caratteri morfologici (struttura urbana storica) e storico-architettonici dei centri ed i nuclei storici nelle loro relazioni con il contesto paesaggistico, nonché gli spazi urbani di fruizione collettiva;
  - i margini degli insediamenti, nonché i loro caratteri paesaggistici, sulla base delle indicazioni del Piano Paesaggistico, quali limite percepibile dei centri e i nuclei storici rispetto al territorio rurale;

- coni e i bersagli visivi (fondali e panorami, skylines) da e verso gli insediamenti storici le emergenze storico-architettoniche e quelle naturalistiche.

definisce 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;
- conservare e recuperare edifici, manufatti e tessuti urbani di valore storico, come l'architettura Liberty, le colonie marine del periodo fascista e gli stabilimenti balneari storici, per tutelarne l'unità e il valore storico-documentale;
- assicurare la compatibilità delle forme del riuso con la tipologia edilizia degli edifici di valore storico;
- conservazione dei caratteri storici e delle relazioni visive con il paesaggio, intorno ai centri e nuclei storici, assicurando coerenza con l'ambiente circostante e promuovendo la riqualificazione della mobilità dolce;
- orientare gli interventi alla riqualificazione dell'immagine della città e degli elementi significativi del paesaggio circostante, in particolare al recupero e riqualificazione delle aree interessate dalla presenza di manufatti incongrui per tipologia, dimensione e caratteri formali;
- garantire la qualità e la coerenza dei sistemi di arredo urbano rispetto ai caratteri insediativi storici;
- privilegiare e incentivare il mantenimento di funzioni pubbliche e/o di interesse pubblico negli spazi urbani (luoghi identitari ) anche al fine di garantirne la fruizione collettiva alle comunità locali;
- limitare i processi di urbanizzazione e, se ammessi, orientati alla compatibilità con il contesto, rispettando forme architettoniche e qualità insediativa, e tutelando i margini storici in relazione alla dimensione e alla struttura degli insediamenti esistenti, ed incentivando il patrimonio edilizio esistente;
- evitare lo sfrangiamento del tessuto insediativo [...] assicurare la forma compiuta continuità dei fronti urbani;
- non compromettere la qualità estetico-percettiva delle visuali da e verso la "città storica", con particolare attenzione alla salvaguardia e valorizzazione degli spazi pubblici e dei viali di accesso, assicurando la tutela dei varchi visuali ineditati esistenti;
- impedire saldature lineari di sistemi insediativi storicamente distinti e non realizzare nuovi insediamenti che possano competere gerarchicamente e visivamente con l'aggregato storico.
- assicurare che i nuovi interventi si armonizzino per forma, dimensione, partitura, allineamento ed orientamento con il tessuto consolidato e si rapportino con le modalità insediative storiche e con i segni significativi del paesaggio;



- garantire qualità insediativa anche attraverso un'articolazione equilibrata tra costruito e spazi aperti ivi compresi quelli di fruizione collettiva;
- 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;
- prevedere adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione per i parcheggi pubblici e privati;
- orientare gli interventi di trasformazione verso la qualificazione dell'immagine della città e degli elementi strutturanti il paesaggio, assicurando altresì la qualità architettonica;
- migliorare la transizione tra paesaggio urbano e territorio aperto.
- ammette interventi di trasformazione del patrimonio edilizio dei centri e i nuclei storici, e dell'intorno territoriale, a condizione che:
  - siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con il contesto e con i valori espressi dall'edilizia locale;
  - sia garantita la tutela e la conservazione e l'eventuale recupero dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico (piazze, giardini, aree verdi e parchi) evitando l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico;
  - in presenza di parchi e giardini storici o di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, siano mantenuti i percorsi interni sia nel loro andamento che nelle finiture superficiali, i manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini) e dei viali di accesso alla città storica;
  - siano conservati e riqualificati gli spazi e le aree libere e quelle a verde a margine degli insediamenti, mantenendone i caratteri e le qualità distintive (arredi, corredi vegetazionali, pavimentazioni, percorsi);
  - siano mantenuti i percorsi, i camminamenti, i passaggi, gli accessi di interesse storico e le relative opere di arredo;
  - sia conservato il valore identitario dello skyline dei centri e insediamenti storici e storicizzati così come percepito dalla viabilità [...];
  - siano mantenuti i vuoti urbani ormai storicizzati al fine di conservare i rapporti tra il costruito e il verde che connotano il paesaggio costiero.
- ammette interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, a condizione che:
  - siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria e patrimonio edilizio di valore storico-culturale;
  - siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali e panorami, skylines);
  - 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 mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità;
- le nuove aree di sosta e parcheggio non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.
- non ammette:
  - previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato;
  - interventi volti ad alterare la tipologia arborea (pini e lecci), presenti all'interno dei giardini privati che nel loro insieme costituiscono il paesaggio antropico del litorale.
- relativamente ai punti 3.a.5. e 3.a.6 individua:
  - anche sulla base delle indicazioni del Piano Paesaggistico, gli insediamenti costieri di impianto storico e il relativo intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, da intendersi quale area fortemente interrelata sul piano morfologico, percettivo, identitario;
  - le zone di compromissione relative ad addizioni ed espansioni edilizie non correttamente inserite nel contesto e ad elementi di disturbo delle visuali da e verso la costa e il mare.
- riconosce:
  - i caratteri morfologici e storico-architettonici degli insediamenti (testimonianze dell'architettura Liberty, colonie marine riconducibili al periodo razionalista, stabilimenti balneari) espressivi dell'identità storico culturale, le loro relazioni con il contesto paesaggistico, nonché gli spazi urbani di fruizione collettiva;
  - i margini degli insediamenti, nonché i loro caratteri paesaggistici, anche sulla base delle indicazioni del Piano Paesaggistico, quale limite percepibile dell'insediamento rispetto al territorio circostante;
  - i coni visivi che si aprono dagli insediamenti costieri, verso la pineta e il mare;
  - le regole generative degli insediamenti, gli elementi strutturanti il paesaggio, nonché quelli espressivi dell'identità dei luoghi.

definisce strategie, misure e regole / discipline volte a:

- conservare e recuperare edifici, manufatti e tessuti urbani di valore storico, come l'architettura Liberty, le colonie marine del periodo fascista e gli stabilimenti balneari storici, per tutelarne l'unità e il valore storico-documentale;

- conservare, recuperare e valorizzare la tipologia architettonica degli stabilimenti balneari, nel rispetto dei caratteri stilistici, formali e costruttivi;
- assicurare la compatibilità delle forme del riuso con la tipologia edilizia degli edifici di valore;
- orientare gli interventi, nell'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, verso la conservazione dei caratteri di impianto e delle relazioni percettive con il paesaggio costiero;
- riqualificare l'immagine dell'insediamento e del paesaggio litoraneo, con particolare attenzione al recupero delle aree compromesse da edifici o ampliamenti incongrui per tipologia, dimensioni e forma;
- garantire la qualità e la coerenza dei sistemi di arredo urbano rispetto ai caratteri degli insediamenti;
- privilegiare e incentivare il mantenimento di funzioni pubbliche e/o di interesse pubblico negli spazi urbani (luoghi identitari );
- limitare i processi di urbanizzazione e, se ammessi, orientati alla compatibilità con il contesto, rispettando forme architettoniche e qualità insediativa, e tutelando i margini storici in relazione alla dimensione e alla struttura degli insediamenti esistenti, ed incentivando il patrimonio edilizio esistente;
- impedire saldature lineari di sistemi insediativi storicamente distinti e non realizzare nuovi insediamenti che possano competere gerarchicamente e visivamente con l'aggregato storico.
- evitare lo sfrangiamento del tessuto insediativo e assicurare la continuità dei fronti urbani;
- 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;
- garantire un'elevata qualità progettuale, utilizzando linguaggi architettonici contemporanei in grado di interpretare i caratteri del paesaggio. Particolare attenzione va posta al corretto dimensionamento in relazione agli insediamenti storici, alla coerenza con le tipologie edilizie tradizionali e all'armonia tra costruito e spazi verdi, integrando il progetto architettonico con quello del verde.
- limitare ulteriori previsioni di nuova urbanizzazione nella fascia compresa tra il mare e la via litoranea;
- assicurare il mantenimento ed il recupero degli accessi pubblici al mare;
- prevedere adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione per i parcheggi pubblici e privati.
- nelle pinete litoranee storiche è vietata la realizzazione di strutture in muratura, anche prefabbricate, e l'uso di materiali cementizi. A condizione che eventuali manufatti siano leggeri, ecocompatibili, privi di fondazioni permanenti e facilmente removibili, così da permettere il ripristino dell'ambiente naturale; possono essere collegati ai servizi urbanistici solo tramite impianti provvisori.

- ammette interventi di trasformazione del patrimonio edilizio degli insediamenti costieri di impianto storico e dell'intorno territoriale, a condizione che:
  - siano mantenuti i caratteri morfologici, tipologici e architettonici con particolare riferimento all'edilizia rurale storica che caratterizza i territori retro costieri, siano utilizzate soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con i valori espressi dall'edilizia locale;
  - 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 e con i valori espressi dall'edilizia locale;
  - sia garantita la tutela, la conservazione e l'eventuale recupero degli spazi aperti e delle aree libere all'interno degli insediamenti (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 degli insediamenti, mantenendone i caratteri e le qualità distintive (arredi, corredi vegetazionali, pavimentazioni, percorsi);
  - in presenza di parchi, di giardini storici o di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, siano mantenuti i percorsi interni sia nel loro andamento che nelle finiture superficiali, i manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini);
  - sia conservato lo skyline degli insediamenti costieri così come percepito dalla viabilità principale e dal mare;
  - i progetti delle nuove aree di sosta e parcheggio ad uso pubblico siano compatibili e coerenti con i valori espressi dall'area di vincolo.
- ammette interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, a condizione che:
  - siano mantenuti i caratteri connotativi degli insediamenti esistenti (morfologia, trama viaria, patrimonio edilizio) di valore storico-culturale;
  - non sia compromessa la percepibilità degli insediamenti, con particolare riguardo ai margini urbani e ai bersagli visivi (fondali e panorami, skylines, belvedere);
  - 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 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.
- non ammette previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto a territorio urbanizzato.
- relativamente al punto 3.a.7:

- riconosce le aree a terra ed 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.

definisce strategie, misure e regole / discipline volte a:

- 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;
- garantire la migliore integrazione e qualità paesaggistica tra area portuale e contesto insediativo di riferimento, in particolare rispetto alla accessibilità e alla dotazione di spazi di servizio all'area portuale contenendo altresì l'impermeabilizzazione di suoli.

- relativamente ai punti 3.a.8., 3.a.9 e 3.a.10 riconosce:

- i caratteri morfologici, tipologici, architettonici che contraddistinguono il patrimonio edilizio di valore storico - paesaggistico, compresi i relativi parchi e giardini storici;
- l'ambito di pertinenza paesaggistica (intorno territoriale), da intendersi quali aree fortemente interrelate al bene medesimo sul piano morfologico, percettivo e storico-funzionale;
- il sistema delle relazioni (gerarchiche, funzionali, percettive) [...];

definisce strategie, misure e regole / discipline volte a:

- 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;
- nell'ambito di pertinenza paesaggistica delle ville [...] orientare gli interventi che interessano i manufatti, le opere di valore storico, le aree agricole e le pinete, verso la conservazione dei caratteri di matrice storica;
- assicurare la conservazione delle opere idrauliche ed infrastrutturali legate allo sfruttamento dell'acqua.

- prescrive:

- il mantenimento dei caratteri morfologici, tipologici e architettonici con particolare riferimento alle ville, fattorie mediche e ai complessi ippici presenti all'interno del Parco di San Rossore e all'edilizia rurale storica che caratterizza i territori retro costieri, l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con i valori espressi dall'edilizia locale;
- 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 (serre storiche, limonaie, grotti, fontane, annessi per usi agricoli, opifici, muri di perimetrazione) 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;
- il recupero degli edifici esistenti e la conservazione dell'impianto tipologico, l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento;
- recupero e mantenimento della viabilità storica.
- non ammette demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.
- relativamente al punto 3.a.11:
  - riconosce i percorsi della viabilità storica, i relativi caratteri strutturali/tipologici (gerarchie, giacitura, tracciato), le opere d'arte (quali muri di contenimento, ponticelli,) le aree a margine e le dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale quali elementi fondamentali di caratterizzazione del paesaggio.

definisce strategie, misure e regole / discipline volte a:

- limitare, su tracciati di particolare visibilità e valore storico, gli interventi di adeguamento, circonvallazioni, innesti sul tracciato storico ecc., nonché la localizzazione di impianti di distribuzione carburante;
- conservare, anche per gli eventuali interventi di cui sopra, i caratteri strutturali/tipologici, le opere d'arte e i manufatti di corredo di valore storico-tradizionale, le relazioni storiche funzionali tra i tracciati, le emergenze architettoniche/insediamenti costieri da essi connessi, le pinete e il mare;
- valorizzare la viabilità minore, le strade vicinali, poderali e campestri, i sentieri all'interno delle pinete e del territorio rurale.
- ammette interventi che interessano percorsi della viabilità storica, a condizione che:
  - gli interventi non alterino l'ambiente circostante né modificare tracciati, quote altimetriche, sezioni stradali o sviluppi longitudinali, salvo nei casi di messa in sicurezza idraulica, per la quale si raccomanda l'uso di tecniche di ingegneria naturalistica compatibili con i caratteri storici, tipologici e paesaggistici;
  - la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri naturali (di ruralità) dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile;
  - siano conservate le opere d'arte e i manufatti di corredo di valore storico-tradizionale;
  - sia conservato l'assetto figurativo delle aree a margine e delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale;

- per la viabilità non asfaltata sia mantenuta l'attuale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere (di naturalità e di ruralità) del contesto;
- la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano congrui, per dimensione, tipologia e materiali, ai caratteri naturali (di ruralità) dei luoghi, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.
- non ammette interventi che vadano a modificare il tracciato interno alle pinete.
- [...].
- relativamente ai punti 3.a.13., 3.a.14. e 3.a.15:
  - riconosce il patrimonio edilizio rurale sparso o aggregato di valore storico, tipologico e architettonico.
  - riconosce, anche sulla base delle indicazioni del Piano Paesaggistico, la struttura consolidata del paesaggio agrario quale esito dell'interazione tra caratteri idrogeomorfologici, insediativi e colturali, alla quale sono associate forme e modalità di gestione agricola. Con particolare riferimento a:
    - la maglia agraria letta rispetto alla sua dimensione, alla rete della viabilità podereale e interpodereale, al grado di infrastrutturazione ecologica di valenza paesaggistica (siepi, filari, alberi isolati, formazioni vegetali di corredo);
    - le sistemazioni idraulico-agrarie della bonifica di impianto storico;
    - le relazioni storicamente consolidate tra paesaggio agrario e insediamento, sia sul piano morfologico-percettivo che su quello funzionale;
    - gli assetti colturali.

individua:

- le aree caratterizzate dalla permanenza di assetti agrari tradizionali (struttura consolidata del paesaggio);
- le formazioni forestali di origine artificiale realizzati su terreni agricoli a seguito dell'adesione a misure agro-ambientali promosse dagli strumenti per lo sviluppo rurale a livello comunitario.

definisce strategie, misure e regole / discipline volte a:

- promuovere e incentivare le attività agricole, quali pratiche di conservazione e miglioramento del paesaggio e dell'ambiente rurale;
- definire gli interventi di conservazione e miglioramento del paesaggio e dell'ambiente rurale finalizzati al mantenimento dei caratteri di valore paesaggistico espressi dall'area di vincolo, da attuarsi anche nell'ambito dei PAPMAA (Programma aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale);

- mantenere/tutelare/conservare gli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale espressione della bonifica di impianto storico;
- individuare soglie di trasformabilità dell'infrastrutturazione ecologica, anche sulla base della struttura agraria riconosciuta dal piano;
- mantenere e/o incentivare, nei contesti storicamente caratterizzati da varietà colturale e dalla presenza di mosaici agricoli, il grado di diversificazione colturale e paesaggistica esistente;
- incentivare il mantenimento delle colture tradizionali;
- promuovere e incentivare gli interventi finalizzati alla conservazione e al recupero delle sistemazioni idraulico agrarie quali opere di miglioramento del paesaggio e dell'ambiente rurale;
- mantenere la vegetazione di corredo della maglia agraria, come alberature, siepi, fasce di vegetazione riparia, al fine di garantire la continuità della rete di infrastrutturazione ecologica e paesaggistica;
- conservare l'impianto tipologico e architettonico del patrimonio rurale storico, gestendo le trasformazioni edilizie in modo da mantenere il rapporto spaziale e percettivo con il paesaggio agrario e adottando soluzioni coerenti con le caratteristiche formali e cromatiche tradizionali;
- mantenere in presenza di un resede originario la caratteristica unità tipologica, conservando i manufatti accessori di valore storico-architettonico;
- promuovere ed incentivare il recupero dei manufatti di valore storico e testimoniale connessi alle attività agricole tradizionali [...];
- recuperare i complessi e i fabbricati agricoli storici in stato di degrado, per interventi incoerenti rispetto ai caratteri tradizionali dell'edilizia rurale;
- localizzare i nuovi edifici rurali nel rispetto dell'impianto storico della struttura agraria, letta nelle sue componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie e relazioni);
- regolare le nuove recinzioni, con particolare riferimento al territorio rurale, garantendo l'intervisibilità e il passaggio della piccola fauna al fine di mantenere l'ecosistema, evitando altresì l'impiego di fondazioni continue;
- limitare la realizzazione di manufatti temporanei ad uso agricolo per l'agricoltura amatoriale nelle aree caratterizzate da assetti figurativi propri del paesaggio agrario tradizionale e/o in contesti agricoli connotati da elevata fragilità visuale.
- ammette interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli, a condizione che:
  - garantiscano l'assetto idrogeologico e si accordino con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto quanto a forma, dimensioni, orientamento;
  - sia garantita la continuità della viabilità interpoderale, sia per le attività agricole sia per la fruizione del paesaggio, assicurando che eventuali nuovi percorsi siano compatibili con il contesto paesaggistico per

tracciato, dimensioni, finiture e vegetazione, evitando specie non adatte al contesto rurale;

- non sia compromessa l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica costituita da elementi vegetali lineari e puntuali.
- ammette interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali, a condizione che:
  - venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra gli elementi che compongono il sistema insediativo rurale [...] e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale;
  - sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee;
  - nella realizzazione di tettoie, recinzioni, e schermature, viabilità di servizio, corredi vegetazionali, elementi di arredo nelle aree pertinenziali, sia garantito il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l'edificio e con il contesto.
- prescrive:

la realizzazione dei nuovi edifici rurali a carattere residenziali, il quale devono essere realizzati:

  - in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate lette nelle componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificio e spazi aperti) e con le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi;
  - privilegiando la semplicità delle soluzioni d'impianto, l'utilizzo della viabilità esistente, le proporzioni degli edifici tradizionali riferibili a modelli locali, assecondando la morfologia del terreno limitando gli interventi di sbancamento.
  - la realizzazione di nuovi annessi agricoli, il quale devono essere realizzati:
  - assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento;
  - non interferendo negativamente con i manufatti di valore storico e architettonico e loro aree di pertinenza
  - con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando edilizia eco-compatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita.
- non ammette:
  - demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi demoliti che comportino la destrutturazione del sistema insediativo storico-funzionale costituito;
  - interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.



8. Per la tutela valorizzazione degli elementi della percezione (Visuali panoramiche 'dà e 'verso', percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere e strade di valore paesaggistico) il PIT / PPR individua i seguenti obiettivi con valore di indirizzo:

- 4.a.1. Salvaguardare e valorizzare le visuali panoramiche che si aprono dalle principali infrastrutture viarie e ferroviarie verso le aree rurali interne ed esterne al Parco di Regionale di Migliarino San Rossore Massaciuccoli, verso la costa, il mare, i rilievi apuani e Monti Pisani.
- 4.a.2. Mantenere l'ampia percezione visiva che si gode dal lungomare verso le isole, la costa apuana e quella livornese e dagli altri punti di vista accessibili al pubblico presenti lungo l'intero arco costiero dai quali è possibile percepire il mare.

9. Il Piano Strutturale, ai fini del raggiungimento degli obiettivi di cui al comma 8:

- individua:
  - tracciati, i principali punti di vista (belvedere) e le visuali panoramiche (fulcri, coni e bacini visivi quali ambiti ad alta intervisibilità), connotati da un elevato valore estetico-percettivo;
  - i punti di vista (belvedere) di interesse panoramico accessibili al pubblico presenti lungo il sistema viario e ferroviario e all'interno degli insediamenti;
  - individuare i tratti delle infrastrutture viarie caratterizzati dalla presenza di ostacoli visivi che limitano e/o dequalificano e/o impediscono (gallerie, barriere antirumore) la qualità percettiva delle visuali.
- definisce strategie, misure e regole / discipline volte a:
  - salvaguardare e valorizzare i tracciati (tratti stradali e ferroviari) e le visuali panoramiche che si aprono dai punti di belvedere accessibili al pubblico;
  - pianificare e razionalizzare le infrastrutture tecnologiche al fine di ridurre al minimo l'impatto visivo sul paesaggio tutelato, attraverso soluzioni innovative, la riduzione delle dimensioni, la rimozione degli impianti obsoleti e la condivisione delle strutture tra diversi gestori;
  - prevedere opere volte all'attenuazione/integrazione degli effetti negativi sulla percezione dei contesti panoramici indotti da interventi edilizi e/o infrastrutturali;
  - garantire che i manufatti temporanei, di qualunque genere, non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche e utilizzino soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica;
  - contenere l'illuminazione notturna nelle aree extra-urbane al fine di non compromettere la naturale percezione del paesaggio;
  - regolare la localizzazione e realizzazione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili al fine di minimizzare l'impatto visivo degli stessi e non interferire con le visuali da e verso i centri e nuclei storici, le principali emergenze architettoniche, le eccellenze naturalistiche;

- 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;
- privilegiare la riqualificazione paesaggistica dei depositi a cielo aperto esistenti, anche attraverso interventi di mitigazione visiva e la loro eventuale delocalizzazione se collocati in aree in stretta relazione visiva con i valori riconosciuti dalla scheda di vincolo.
- ammette interventi 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;
  - le barriere antirumore di nuova previsione siano realizzate con soluzioni tecnologiche innovative, che consentano di minimizzare l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo, garantendo altresì l'ottimizzazione delle prestazioni antirumore;
  - i progetti relativi agli interventi infrastrutturali e alle opere connesse garantiscano soluzioni tecnologiche che assicurino la migliore integrazione paesaggistica rispetto agli assetti morfologici dei luoghi e alla trama consolidata della rete viaria esistente, minimizzando l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo.
- prescrive che 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.
- non ammette:
  - interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico;
  - interventi per l'installazione di impianti fotovoltaici e solari termici in posizioni tali da alterare le qualità paesaggistiche del litorale e dei coni visuali che si offrono dai punti e percorsi panoramici.

#### **Art. 15 D.M. 10/02/1976 e G.U. n. 110 del 1976 – Zona fiancheggiante la via dei Lecci nel territorio del comune di Viareggio - Direttive**

1. La porzione di territorio comunale dichiarata di notevole interesse pubblico ai fini paesaggistici con il D.M. 10/02/1976 (pubblicato sulla G.U. n. 110 del 1976), avente ad oggetto la Zona fiancheggiante la via dei Lecci nel territorio del comune di Viareggio, interessa la zona così definita:

“Tale zona è delimitata da una linea immaginaria che partendo dalla mezzeria della via Comparini nel punto di incontro con il confine della zona vincolata con decreto ministeriale 15 dicembre 1959 (gazzetta ufficiale n. 42 del 19 febbraio 1960) verso monte, segue la mezzeria stessa fino a quella di via dei Lecci, che percorre poi fino ad incontrare il confine della predetta zona già vincolata, pertinente al giardino della tenuta arciducale.”

e ha la seguente motivazione:

“[...] la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché presenta un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale con l'antico muro di cinta della tenuta Borbone che per circa 1300 metri delimita, integrandosi, la pineta di levante ricca in quel punto di maestose e rigogliosissime piante centenarie di pini e di leccio, concorrendo così a creare quadri naturali di eccezionale valore”.

2. Per la tutela e valorizzazione della struttura ecosistemica/ambientale (componenti naturalistiche / aree di riconosciuto valore naturalistico) il PIT / PPR individua i seguenti obiettivi con valore di indirizzo:
  - 2.a.1. Tutelare e ripristinare l'impianto originario delle piante centenarie di pini e leccio.
3. Il Piano Strutturale, ai fini del raggiungimento degli obiettivi di cui al comma 2:
  - riconoscere le porzioni di pineta in associazione con specie arboree di leccio e gli eventuali esemplari instabili o malati.
  - definisce strategie, misure e regole / discipline volte a:
    - salvaguardare e valorizzare la vegetazione esistente, attraverso la difesa da cause avverse che potrebbero ridurre il valore naturalistico ed estetico-percettivo di tali formazioni;
    - prevedere interventi di nuovo impianto, in sostituzione degli individui malati che dovranno garantire l'utilizzo di specie già presenti ed il rispetto del sesto d'impianto originale.
  - ammette interventi di nuovo impianto a condizione che utilizzino specie già presenti nell'impianto storico del Parco della Reggia di Viareggio ed il rispetto del sesto d'impianto originale.
  - non ammette tutti gli interventi che possano compromettere la tutela della vegetazione, costituita da pini e lecci, che caratterizza la zona e che compromettano l'integrità dei confini storici della Villa Borbone.
4. Per la tutela e valorizzazione della struttura antropica (insediamenti storici / insediamenti contemporanei / viabilità storica / viabilità contemporanea / impianti ed infrastrutture / paesaggio agrario) il PIT / PPR individua i seguenti obiettivi con valore di indirizzo:
  - 3.a.1. Tutelare le relazioni paesaggistiche tra la Tenuta Borbone, il relativo muro di cinta, la viabilità, alberature, spazi e insediamenti rurali adiacenti.
  - 3.a.2. Conservare e salvaguardare il muro di cinta della Tenuta Borbone.
5. Il Piano Strutturale, ai fini del raggiungimento degli obiettivi di cui al comma 4:

- riconosce:
    - le porzioni residue di aree agricole, i tracciati poderali di matrice storica e i fabbricati rurali;
    - le porzioni residue dell'antico muro di cinta e definire strategie, misure e regole/discipline volte a prevedere interventi di restauro e risanamento statico del muro di cinta.
  - definisce strategie, misure e regole / discipline volte a:
    - mantenere i caratteri e le relazioni esistenti tra gli elementi del paesaggio;
    - conservare e riqualificare i tracciati poderali di matrice storica e i fabbricati rurali e tutti i segni connotativi che identificano la storia dell'insediamento della Reggia Borbonica;
    - limitare interventi di nuova edificazione.
  - prescrive la conservazione e restauro del muro di cinta della Tenuta Borbone.
  - non ammette interventi che modifichino la Tenuta Borbone, il relativo muro di cinta, la viabilità, le alberature, spazi ed insediamenti rurali adiacenti al fine di non alterare le relazioni paesaggistiche fra questi.
6. Per la tutela e valorizzazione degli elementi della percezione (Visuali panoramiche 'dà e 'verso', percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere e strade di valore paesaggistico) il PIT / PPR individua i seguenti obiettivi con valore di indirizzo:
- 4.a.1. Conservare le visuali panoramiche che si aprono lungo via dei Lecci verso la pineta, nonché le vedute degli insediamenti ottocenteschi rurali della Tenuta Borbone.
7. Il Piano Strutturale, ai fini del raggiungimento degli obiettivi di cui al comma 6:
- definisce strategie, misure e regole / discipline volte a:
    - garantire il mantenimento della percepibilità del quadro naturale costituito dalla pineta e dalle aree agricole, così come percepite dalla via dei Lecci;
    - regolare la localizzazione e dislocazione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (fotovoltaico – solare termico – eolico - biomasse), al fine di minimizzare l'impatto visivo degli stessi.
  - ammette gli interventi di trasformazione a condizione che non alterino e non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche che si aprono dalla via dei Lecci e non si sovrappongano in modo incongruo o cancellino gli elementi significativi del paesaggio.
  - non ammette:
    - la realizzazione di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabile per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche del muro che delimita, incorniciandole, le presenze vegetative del parco della Villa Borbone;
    - interventi per l'installazione di impianti fotovoltaici e solari termici in posizioni tali da alterare le qualità paesaggistiche del complesso

monumentale e dei coni visuali che si offrono dai punti e percorsi panoramici (via dei Lecci).

**Art. 16 D.M. 15/12/1959 e G.U. n. 126 del 1960 – Zona della strada dell'Aurelia, sita nell'ambito del comune di Viareggio - Direttive**

1. La porzione di territorio comunale dichiarata di notevole interesse pubblico ai fini paesaggistici con il D.M. 15/12/1959 (pubblicato sulla G.U. n. 126 del 1960), avente ad oggetto la Zona della strada dell'Aurelia sita nell'ambito del comune di Viareggio, interessa la zona così definita:

*“La zona della strada statale Aurelia sita nel territorio del comune di Viareggio (Lucca), comprendente due fasce di terreno correnti parallelamente ai fianchi della strada stessa, nel tratto compreso tra il chilometro 351,500 ed il km. 356 (Torre del Lago-Viareggio), della profondità di m. 15 (quindici) ciascuna misurati dall'asse stradale.”*

e ha la seguente motivazione:

- “[...] la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché forma un quadro naturale di non comune bellezza panoramica costituendo anche una successione di punti di vista accessibili al pubblico su tutto il magnifico paesaggio”.
2. Per la tutela e valorizzazione della struttura ecosistemica/ambientale (componenti naturalistiche / aree di riconosciuto valore naturalistico) il PIT / PPR individua i seguenti obiettivi con valore di indirizzo:
    - 2.a.1. Conservare ed effettuare gli interventi di manutenzione sugli elementi arborei in filare che costeggiano la strada statale Aurelia.
  3. Il Piano Strutturale, ai fini del raggiungimento degli obiettivi di cui al comma 2:
    - riconosce le specie arboree presenti.
    - definisce strategie, misure e regole / discipline volte a:
      - recuperare le piante malate e, ove necessario, prevedere interventi di nuovo impianto, che dovranno garantire l'utilizzo di specie già presenti ed il rispetto del originale;
      - attivare un censimento e una schedatura degli elementi arborei costeggianti l'Aurelia, al fine di programmare interventi di risanamento e/o sostituzione degli individui instabili o in stato fitosanitario compromesso.
    - prescrive interventi di piantumazione dovuti alla eventuale sostituzione delle piante malate o compromesse deve essere garantita la sostituzione con le medesime specie ed il rispetto del disegno originale del parco.
    - ammette interventi volti alla sostituzione degli individui arborei certificati come staticamente pericolosi o morti, con esemplari adulti di identica specie.
  4. Per la tutela e valorizzazione della struttura antropica (insediamenti storici / insediamenti contemporanei / viabilità storica / viabilità contemporanea / impianti ed

infrastrutture / paesaggio agrario) il PIT / PPR individua i seguenti obiettivi con valore di indirizzo:

- 3.a.1. Conservare la specificità del viale, quale elemento storico di collegamento tra Viareggio e Torre del Lago.

5. Il Piano Strutturale, ai fini del raggiungimento degli obiettivi di cui al comma 4:

- riconosce i tratti del tracciato che presentano caratteri di scarsa qualità.
- definisce strategie, misure e regole / discipline volte a riqualificare dove necessario, l'identità e la riconoscibilità del viale, con reimpianti arborei con particolare attenzione agli spazi pubblici e all'arredo urbano.
- adotta di soluzioni tecnologiche, da parte di progetti infrastrutturali, che garantiscano la massima integrazione paesaggistica con la morfologia del territorio e la rete viaria esistente, riducendo al minimo l'impatto visivo sul paesaggio tutelato.

6. Per la tutela e valorizzazione degli elementi della percezione (Visuali panoramiche 'dà e 'verso', percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere e strade di valore paesaggistico) il PIT / PPR individua i seguenti obiettivi con valore di indirizzo:

- 4.a.1. Conservare integralmente le visuali e con ottici verso la costa e verso i rilievi e il loro valore nella percezione del paesaggio.

7. Il Piano Strutturale, ai fini del raggiungimento degli obiettivi di cui al comma 6:

- riconosce i punti panoramici accessibili al pubblico.
- definisce strategie, misure e regole / discipline volte a:
  - mantenere o recuperare le visuali panoramiche che si aprono da e verso i rilievi montani e il litorale anche attraverso l'eliminazione e l'attenuazione di tutti gli ostacoli fisici presenti;
  - assicurare l'accessibilità al pubblico ai punti di sosta di interesse panoramico;
  - garantire che i manufatti temporanei, di qualunque genere, non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche e utilizzino soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica;
  - definire regole e criteri per la localizzazione e dislocazione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (fotovoltaico, solare termico, eolico, biomasse) al fine di minimizzare l'impatto visivo degli stessi;
  - evitare, nei tratti di viabilità panoramica, la previsione di nuovi impianti per la distribuzione di carburante di grande scala e delle strutture commerciali-ristorative di complemento agli impianti;
  - pianificare le infrastrutture tecnologiche in modo da ridurre al minimo l'impatto visivo sul paesaggio vincolato, utilizzando soluzioni innovative, rimuovendo gli elementi obsoleti e favorendo la condivisione delle strutture tra diversi gestori;

- prevedere adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione per i parcheggi pubblici e privati.
- prescrive:
  - 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;
  - la realizzazione delle nuove aree di sosta e parcheggio devono essere sulla base di progetti di integrazione paesaggistica e non compromettere l'integrità percettiva del viale, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.
- ammette 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.
- evita l'installazione di impianti fotovoltaici e solari termici imposizioni tali da alterare le qualità paesaggistiche del viale e dei con visivi;
- non consente interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.
- non ammette interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.

## **CAPO II – AREE TULATE PER LEGGE**

### **Art. 17 Aree tutelate per legge – Legislazione di riferimento**

1. Nel territorio comunale di Viareggio sono presenti le aree tutelate per legge di cui all'art. 142, comma 1 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, Dlgs. 42/2004 e rappresentate nell'elaborato "ST4.2\_Aree tutelate per Legge art 142" in scala 1: 10.000.
2. Il Piano Strutturale riporta, senza modifica alcuna, l'individuazione delle aree tutelate per legge contenuta nel PIT-PPR. Tale individuazione nelle cartografie del Piano Strutturale ha valore esclusivamente ricognitivo: in conformità al PIT/PPR, per la delimitazione conformativa delle aree tutelate per legge si deve fare riferimento in ogni caso all'Elaborato 7B del PIT/PPR.
3. Le aree tutelate per legge sono soggette al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, D.lgs. 42/2004 art. 142 ed alla Disciplina dei Beni Paesaggistici, Elaborato 8B del PIT con valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana, ai sensi degli artt. 137 e 157 dello stesso Codice.



4. La disciplina dei Beni paesaggistici vincolati ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 42/2004 (aree tutelate per legge) è contenuta nell'Elaborato 8B del PIT/PPR.
5. Ai sensi del Capo III "Aree tutelate per legge" dell'Elaborato 8B del PIT/PPR, articolo 5 comma 7, "La presente disciplina non si applica alle aree di cui all'art. 142, comma 2 del Codice", che recita:

*"2. La disposizione di cui al comma 1, lettere a), b), c), d), e), f), g), h), i), l), m) non si applica alle aree che alla data del 6 settembre 1985:*

1. erano delimitate negli strumenti urbanistici, ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee A e B;
2. erano delimitate negli strumenti urbanistici ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee diverse dalle zone A e B, limitatamente alle parti di esse ricomprese in piani pluriennali di attuazione, a condizione che le relative previsioni siano state concretamente realizzate;
3. nei comuni sprovvisti di tali strumenti, ricadevano nei centri edificati perimetrati ai sensi dell'articolo 18 della legge 22 ottobre 1971, n. 865".

#### **Art. 18 I territori costieri (art. 142. c. 1, lett. a, Codice) - Direttive**

1. Sono soggette a tutela paesaggistica per legge, ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera a) del Codice dei beni culturali e del paesaggio, i Territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri, a partire dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare. Sono rappresentate con apposito segno alla Tavola ST4.2\_Aree tutelate per Legge art 142" in scala 1: 10.000.
2. Il territorio di Viareggio ricade all'interno delle seguenti "Schede dei Sistemi costieri":
  - a) Sistema 1 – Litorale sabbioso Apuano – Versiliese
  - b) Sistema 2 – Litorale sabbioso dell'Arno e del Serchio
3. Per la tutela e la valorizzazione delle porzioni di territorio di cui al comma 2 lettera a), il PIT / PPR, all'interno della "Schede dei Sistemi costieri – Scheda 1 – Litorale sabbioso Apuano – Versiliese" individua i seguenti obiettivi con valore di indirizzo:
  - 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 Decò, 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.

4. Il Piano Strutturale, ai fini del raggiungimento degli obiettivi di cui al comma 3:

- individua gli ecosistemi di valore paesaggistico e naturalistico ancora presenti, con particolare riferimento ai residuali/relittuali habitat dunali e retrodunali, ai boschi planiziali e agli ecosistemi umidi e fluviali;
- individua le zone di criticità paesaggistica ed ecosistemica, e prevede interventi di riqualificazione, con particolare riferimento alle aree interessate da processi di erosione, artificializzazione, frammentazione e alterazione delle componenti valoriali del paesaggio costiero;
- riconosce le aree a terra e a mare, caratterizzate dalla presenza di testimonianze storico-culturali, di valori paesaggistici e di valori ecosistemici, nelle quali escludere impianti e interventi di trasformazione edilizia ed infrastrutturale;
- riconosce e salvaguarda 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;
- garantisce la conservazione integrale e riqualifica le porzioni del sistema dunale e retrodunale ancora presenti, nelle loro componenti geomorfologiche, vegetazionali, ecosistemiche e paesaggistiche, salvaguardando gli habitat e le specie di interesse regionale/comunitario o di interesse conservazionistico, contrastando la diffusione di specie aliene invasive (anche attraverso una coerente progettazione del verde negli stabilimenti balneari), i fenomeni di calpestio, sentieramento e riducendo l'inquinamento luminoso;
- conserva i boschi della Versiliana e i piccoli o isolati nuclei forestali, per il loro valore paesaggistico, identitario e naturalistico, mediante una gestione selvicolturale idonea e il controllo delle fitopatologie, evitando gli ulteriori processi di artificializzazione;
- incentiva 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;
- conserva le testimonianze storico–architettoniche di valore tipologico e testimoniale del sistema delle strutture sociali di tipo ricreativo degli anni Trenta del Novecento (ex colonie), mantenendo l'unitarietà percettiva delle

pertinenze e assicurando forme di riuso compatibili e sostenibili con la conservazione dell'impianto;

- conserva e recupera 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;
- limita 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.
- raccomanda che 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;
- demanda al Piano Operativo la definizione di apposita normativa al fine di individuare 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;
- individua, mantiene ed incentiva 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;
- conserva il patrimonio costiero di valore storico, identitario, nonché le relazioni figurative tra insediamenti costieri, emergenze architettoniche, naturalistiche e il mare ed evita nuovi carichi insediativi al di fuori del territorio urbanizzato;
- favorisce 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.

5. Il Piano Strutturale, ai fini del raggiungimento degli obiettivi di cui al comma 3 e nel rispetto delle direttive di cui al comma 4, recepisce le prescrizioni della "Schede dei Sistemi costieri – Scheda 1 – Litorale sabbioso Apuano – Versiliese":

- prescrive:
  - gli interventi di ripristino/riqualificazione morfologica e naturalistica dei sistemi dunali degradati devono essere realizzati utilizzando tecniche di

- ingegneria naturalistica e, nelle opere di rinverdimento, esclusivamente specie vegetali autoctone ed ecotipi locali;
- gli interventi che interessano l'assetto geomorfologico ed idraulico devono privilegiare l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica;
  - 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;
  - 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;
- sono fatte salve le prescrizioni più vincolanti e restrittive presenti nei piani e regolamenti delle aree protette.
  - sono ammesse la realizzazione di nuove aree di sosta e parcheggio, anche attrezzate a servizio delle attività esistenti, non diversamente localizzabili, a condizione che:
    - 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;
    - frammentazione degli habitat e interruzione dei corridoi di connessione ecologica riconosciuti dal Piano;
    - detrimento dell'integrità percettiva da e verso la costa e il mare.
  - è ammessa la riqualificazione e l'adeguamento dei porti e approdi esistenti a condizione che:
    - siano privilegiati gli interventi volti al recupero e riuso del patrimonio portuale esistente;
    - sia assicurata l'integrazione paesaggistica degli interventi con le specificità dei luoghi, con i caratteri storici, insediativi e ambientali del sistema costiero (con particolare riferimento alle darsene storiche e al sistema degli ormeggi ottocenteschi sul canale Burlamacca), tenendo conto delle relazioni figurative e dimensionali con gli insediamenti a cui sono connessi;
    - sia mantenuta l'accessibilità e la fruizione pubblica e la permanenza di funzioni tradizionali di servizio legate all'insediamento portuale favorendo le attività che preservano l'identità dei luoghi e la fruizione pubblica da parte delle comunità locali;
    - gli interventi concorrano alla qualità dei waterfront e non impediscano i varchi e le visuali panoramiche verso il mare, che si aprono dai tracciati e

- dai punti di belvedere, riconosciuti dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, accessibili al pubblico;
  - sia garantita la coerenza rispetto alle dinamiche di trasporto dei sedimenti, evitando nuove strutture a mare in grado di provocare fenomeni di erosione costiera;- sia garantita la tutela degli ecosistemi costieri;
  - le opere di difesa portuali e le attrezzature di servizio siano progettate tenendo conto della necessità di tutelare la relazione visiva con il mare e con la naturalità costiera;
  - siano privilegiate, per i pontili, le strutture galleggianti a basso impatto visivo e sia salvaguardata la conformazione geomorfologica della costa.
- non è ammesso:
  - alcun intervento che possa interferire con la conservazione integrale degli habitat di interesse comunitario o regionale, o delle aree caratterizzate dalla presenza di specie vegetali o animali di interesse conservazionistico (in particolare di interesse comunitario/regionale, rare o endemiche);
  - 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;
- a realizzazione di nuovi porti e approdi nei tratti di costa sabbiosa, ad esclusione di quanto previsto dal Master plan dei porti per la circoscrizione territoriale
  - la realizzazione di nuove opere a mare o a terra in grado di provocare fenomeni di erosione costiera;
  - [...]
- non sono ammessi interventi che:
  - 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;
  - modifichino i caratteri tipologici e architettonici di impianto storico del patrimonio insediativo costiero e i caratteri connotativi del paesaggio litoraneo (manufatti di valore storico, trama viaria storica, emergenze naturalistiche e geomorfologiche);
  - concorrano alla formazione di fronti urbani continui, o occludano i varchi visuali da e verso il mare e la costa, che si aprono dal viale litoraneo e dai punti di belvedere accessibili al pubblico, individuati dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica;
  - impediscano l'accessibilità all'arenile, alle aree pubbliche da cui si godono visuali panoramiche e al mare;

- possano compromettere la conservazione delle formazioni forestali di valore naturalistico e paesaggistico, presenti nella matrice urbanizzata costiera. All'interno di tali formazioni non sono ammessi interventi che possano comportare l'impermeabilizzazione del suolo e l'aumento dei livelli di artificializzazione o alterare l'equilibrio idrogeologico;
6. Per la tutela e valorizzazione delle porzioni di territorio di cui al comma 2 lettera b), il PIT / PPR, all'interno della "Schede dei Sistemi costieri – Scheda 2 – Litorale sabbioso dell'Arno e del Serchio" individua i seguenti obiettivi con valore di indirizzo:
- a) [...]
  - b) Tutelare il patrimonio territoriale della costa sabbiosa e qualificare le relazioni terra-mare, con particolare riferimento alle componenti paesaggistiche ed ecosistemiche rappresentate dall'arenile, caratterizzato da cordoni dunali recenti e fossili ("tomboli"), barre emerse ("cotoni"), lame e aree umide retrodunali, [...] e dalle pinete e boschi costieri.
  - c) Evitare i processi di artificializzazione e frammentazione dei territori costieri e garantire che gli interventi di trasformazione non compromettano gli ecosistemi, gli assetti geomorfologici e non alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi costieri.
  - d) Favorire la fruizione pubblica sostenibile dei territori costieri anche attraverso il mantenimento/recupero degli accessi pubblici e delle visuali tra l'entroterra e il mare.
  - e) Favorire la ricostituzione della conformazione naturale dei territori costieri interessati da processi di antropizzazione.
7. Il Piano Strutturale, ai fini del raggiungimento degli obiettivi di cui al comma 7, recepisce le seguenti direttive:
- individua gli ecosistemi della costa sabbiosa e delle aree umide retrodunali evidenziandone le caratteristiche (con particolare riferimento agli habitat dunali e retrodunali di interesse comunitario e/o regionale e alle specie vegetali e animali di interesse conservazionistico) di valore paesaggistico e naturalistico;
  - individua le zone di criticità paesaggistiche ed ecosistemica, e prevede interventi di riqualificazione, con particolare riferimento alle aree interessate da processi di erosione, artificializzazione e alterazione delle componenti valoriali del paesaggio costiero;
  - riconosce le aree a terra e a mare, caratterizzate dalla presenza di valori ecosistemici e paesaggistici, di testimonianze storico-culturali, nelle quali escludere impianti e interventi di trasformazione edilizia ed infrastrutturale;
  - riconosce e salvaguarda 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;

- definisce strategie, misure e regole / discipline volte a:
  - garantire la conservazione dei sistemi dunali e retrodunali nelle loro componenti geomorfologiche, vegetazionali, ecosistemiche e paesaggistiche attraverso:
  - il mantenimento della tipica sequenza dunale e dei naturali processi dinamici costieri;
  - la salvaguardia degli habitat e delle specie animali e vegetali di interesse regionale/comunitario o di interesse conservazioni stico contrastando anche la diffusione di specie aliene invasive, i fenomeni di interrimento delle aree umide e i rimboschimenti su duna mobile;
  - la corretta organizzazione della fruizione turistica, evitando l'installazione di strutture turistiche, i fenomeni di calpestio e sentieramento diffuso e riducendo i fenomeni di inquinamento luminoso;
  - la promozione di modalità sostenibili di pulizia delle spiagge e di gestione del materiale organico spiaggiato, diversificando tecniche e modalità in relazione ai peculiari valori e vulnerabilità naturalistiche, paesaggistiche e morfologiche.
- conserva le pinete costiere su dune fisse, per il loro valore paesaggistico, identitario e naturalistico, mediante una gestione selvicolturale idonea, controlla le fitopatologie, degli incendi estivi e dell'erosione costiera, tutela le falde acquifere dall'ingressione del cuneo salino e la rinnovazione spontanea di pini su dune fisse, evitando ulteriori i processi di artificializzazione;
- conserva e tutela la vasta matrice forestale di boschi termofili e planiziani, la loro qualità ecologica, la loro continuità longitudinale alla linea di costa e i loro collegamenti ecologici con i nuclei forestali interni;
- conserva e valorizza i servizi offerti dagli ecosistemi costieri e in particolare dunali (tutela dall'erosione, tutela dei coltivi dall'aerosol, tutela degli acquiferi costieri, mantenimento di paesaggi di elevato interesse turistico ed economico, ecc.);
- mantiene la permeabilità visiva tra la costa e le aree retrostanti, evitando nuovi carichi insediativi al di fuori del territorio urbanizzato e nelle pianure agricole costiere, la proliferazione degli insediamenti diffusi a carattere residenziale (con particolare riferimento alle previsioni di nuova edificazione nelle retrostanti e confinati aree retrodunali di pianura ove permane la continuità visiva tra il mare e l'entroterra);
- conserva il patrimonio costiero di valore storico, identitario, nonché le relazioni figurative tra insediamenti costieri, emergenze architettoniche, naturalistiche e il mare. Salvaguarda le testimonianze storico – architettoniche di valore tipologico e testimoniale del sistema delle strutture sociali di tipo ricreativo degli anni Trenta del Novecento [...], mantenendo l'unitarietà percettiva delle pertinenze e assicurando forme di riuso compatibili e sostenibili con la conservazione dell'impianto;
- Incentiva gli interventi alla riqualificazione paesaggistica, geomorfologica e naturalistica delle zone di criticità, anche attraverso la promozione di:

- eventuale delocalizzazione di manufatti, strutture e impianti ricadenti nelle aree di particolare valenza paesaggistica, non compatibili con la conservazione dei valori e con la naturale dinamica costiera (anche con riferimento a interessanti sistemi dunali, o comunque localizzate in aree caratterizzate dalla presenza di sistemi forestali di valore paesaggistico);
- [...]
- progetti complessivi per la qualificazione paesaggistica degli spazi aperti pubblici (piazze, viali e giardini pubblici) presenti all'interno degli insediamenti costieri.
- Individua il livello di vulnerabilità delle componenti paesaggistiche, naturalistiche e geomorfologiche, rispetto al quale definire le possibili soglie di sostenibilità della pressione antropica, anche tenendo conto delle superfici di arenile utilizzabile. Tale individuazione è finalizzata alla valutazione degli effetti cumulativi complessivi delle previsioni e necessaria al mantenimento dell'integrità del sistema costiero;
- limita la realizzazione e l'ampliamento di strutture e manufatti legati al turismo balneare, sugli arenili, destinati alla balneazione, privilegiando il recupero e la riqualificazione di quelli esistenti, anche attraverso l'eventuale delocalizzazione/arretramento rispetto alla linea di battigia, al fine di salvaguardare il significativo sistema ambientale.

Gli eventuali nuovi interventi devono:

- assicurare soluzioni progettuali coerenti e compatibili (per forma, dimensioni e cromie) con il contesto in cui si inseriscono;
- garantire il sostenibile uso delle risorse naturali e il mantenimento i dei varchi visuali da e verso l'arenile e il mare.
- demanda al Piano Operativo la definizione di apposita normativa al fine di non compromettere l'accessibilità e la fruibilità delle rive a causa di nuove strutture sugli arenili; così da non poter comportare l'impermeabilizzazione permanente del suolo, garantendo il ripristino dei luoghi;
- favorisce la manutenzione e la riqualificazione degli accessi a mare esistenti al fine di garantire la fruibilità pubblica del litorale, in modo compatibile con la conservazione dell'integrità paesaggistica e naturalistica della fascia costiera;
- demanda al Piano Operativo la definizione di apposita normativa al fine di definire 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.

8. Il Piano Strutturale, ai fini del raggiungimento degli obiettivi di cui al comma 6 e nel rispetto delle direttive di cui al comma 7, recepisce le prescrizioni della "Schede dei Sistemi costieri – Scheda 2 – Litorale sabbioso dell'Arno e del Serchio":

- prescrive:
  - negli interventi di ripascimento degli arenili il colore del materiale da utilizzare deve essere determinato in riferimento ai sedimenti nativi della



spiaggia oggetto di intervento. Nelle aree caratterizzate dalla presenza di fenomeni erosivi del sistema dunale, gli interventi di ripascimento finalizzati all'ampliamento degli arenili, e non alla manutenzione stagionale del profilo esistente della spiaggia, precedente le mareggiate invernali, devono essere accompagnati da azioni volte a favorire il ripristino morfologico ed ecosistemico della duna;

- gli interventi di ripristino/riqualificazione morfologica e ambientale dei sistemi dunali degradati, tra i quali l'eliminazione di cenosi di specie esotiche/infestanti, la ricomposizione degli habitat primari, la rinaturalizzazione di aree oggetto di calpestio, devono essere realizzati utilizzando tecniche di ingegneria naturalistica e, nelle opere di rinverdimento, esclusivamente specie vegetali autoctone ed ecotipi locali;
- gli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente possono comportare l'impegno di suolo non edificato a condizione che:
  - siano riferiti all'adeguamento funzionale degli edifici o, nel caso delle strutture ricettive turistico alberghiere esistenti, siano strettamente necessari al miglioramento della qualità dell'offerta turistica;
  - siano finalizzati a perseguire, attraverso la sostituzione/rimozione degli elementi incongrui, la salvaguardia e il recupero dei valori paesaggistici, con particolare attenzione agli assetti geomorfologici, vegetazionali e identitari, caratteristici della zona;
  - non determinino un incremento complessivamente maggiore del 10% della superficie coperta delle strutture edilizie esistenti.
- E' consentita la riqualificazione delle strutture esistenti, anche attraverso la realizzazione di nuove strutture di servizio, l'ampliamento delle strutture di servizio esistenti, a condizione che:
  - siano strettamente necessarie al miglioramento della qualità dell'offerta turistica;
  - non interessino le aree caratterizzate dalla presenza di dune anche mobili;
  - siano finalizzati a perseguire, attraverso la sostituzione/rimozione degli elementi incongrui, la massima coerenza e continuità con i valori paesaggistici, con particolare attenzione alla qualità progettuale e alla compatibilità degli interventi rispetto agli assetti geomorfologici e vegetazionali caratteristici della zona;
  - non comportino un incremento complessivamente maggiore del 5% della superficie coperta delle strutture di servizio esistenti.
  - gli interventi che interessano l'assetto geomorfologico ed idraulico devono privilegiare l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica;
  - 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;
  - 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.

- è ammessa la realizzazione di nuove aree di sosta e parcheggio, anche attrezzate a servizio delle attività esistenti, non diversamente localizzabili, a condizione che:
  - siano poste al di fuori dei sistemi dunali,
  - siano realizzate con materiali coerenti con il contesto paesaggistico;non comportino:
  - aumento di superficie impermeabile ad esclusione 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;
  - frammentazione degli habitat e interruzione dei corridoi di connessione ecologica, riconosciuti dal Piano;
  - alterazione dei sistemi vegetali di valore paesaggistico e della loro continuità morfologica;
  - detrimento dell'integrità percettiva da e verso la costa e il mare.
- è ammessa la riqualificazione e l'adeguamento dei porti e approdi esistenti, nonché la modifica degli ormeggi esistenti, [...], al fine di dotarli dei servizi necessari per la loro trasformazione in porti e approdi turistici a condizione che:
  - siano privilegiati gli interventi volti al recupero e riuso del patrimonio portuale esistente,
  - sia assicurata l'integrazione paesaggistica degli interventi con le specificità dei luoghi, con i caratteri storici e ambientali del sistema costiero, tenendo conto delle relazioni figurative e dimensionali con gli insediamenti a cui sono connessi;
  - sia mantenuta l'accessibilità e la fruizione pubblica e la permanenza di funzioni tradizionali di servizio legate all'insediamento portuale favorendo le attività che preservano l'identità dei luoghi e la fruizione pubblica da parte delle comunità locali;
  - gli interventi concorrano alla qualità dei waterfront e non impediscano i varchi e le visuali panoramiche verso il mare, che si aprono dai tracciati e dai punti di belvedere, riconosciuti dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, accessibili al pubblico;
  - sia garantita la coerenza rispetto alle dinamiche di trasporto dei sedimenti, evitando nuove strutture a mare in grado di provocare fenomeni di erosione costiera;
  - sia garantita la tutela degli ecosistemi costieri;
  - le opere di difesa portuali e le attrezzature di servizio siano progettate tenendo conto della necessità di tutelare la relazione visiva con il mare e con la naturalità costiera;

- siano privilegiate, per i pontili, le strutture galleggianti a basso impatto visivo e sia salvaguardata la singolare conformazione geomorfologica della costa;
- le opere di difesa portuali e le attrezzature di servizio siano progettate tenendo conto della necessità di tutelare la relazione visiva con il mare e con la naturalità costiera;
- siano privilegiate, per i pontili, le strutture galleggianti a basso impatto visivo e sia salvaguardata la singolare conformazione geomorfologica della costa.
- non è ammesso:
  - alcun intervento che possa interferire con la conservazione integrale degli habitat delle costa sabbiosa di interesse comunitario o regionale, o delle aree caratterizzate dalla presenza di specie vegetali o animali di interesse conservazionistico (in particolare di interesse comunitario/regionale, rare o endemiche);
  - l'impegno di suolo non edificato ai fini insediativi, ad eccezione dei lotti interclusi dotati di urbanizzazione primaria;
  - 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 negli ambiti portuali;
  - la localizzazione di nuovi campeggi e villaggi turistici, così come l'ampliamento di quelli esistenti all'interno delle pinete costiere, nei sistemi dunali e nelle aree caratterizzate dalla presenza di sistemi forestali di valore paesaggistico e naturalistico, nonché laddove permane la continuità visiva tra mare ed entroterra;
  - sull'arenile la realizzazione di nuove strutture in muratura, anche prefabbricata, nonché l'utilizzo di materiali cementati di qualsiasi genere. Eventuali manufatti, considerati ammissibili, sugli arenili destinati alla balneazione, a seguito di una verifica di compatibilità paesaggistica, dovranno utilizzare tecniche e materiali eco-compatibili, strutture di tipo leggero, rimovibili e riciclabili, al fine di garantire il ripristino delle condizioni naturali. Tali manufatti potranno essere collegati alle reti di urbanizzazione principale solo con opere e impianti a carattere provvisorio. Alla cessazione dell'attività dovranno essere rimosse tutte le opere compresi gli impianti tecnologici;
  - la realizzazione di nuovi porti e approdi nei tratti di costa sabbiosa.
  - la realizzazione di nuove opere a mare o a terra in grado di provocare fenomeni di erosione costiera;
  - la realizzazione di nuove aree estrattive (cave terrestri) e l'ampliamento di quelle esistenti.
- non sono ammessi interventi che possano interferire con la tutela integrale del sistema dunale, con particolare riferimento a:

- l'inserimento di qualsiasi struttura o manufatto per la balneazione o il tempo libero sulla duna mobile;
- l'apertura di nuovi percorsi, ad esclusione di quelli realizzati attraverso un progetto di razionalizzazione e riduzione del sentieramento diffuso su dune e utilizzando tecniche e materiali ad elevata compatibilità paesaggistica e naturalistica;
- attività in grado di aumentare i livelli di artificializzazione del complessivo paesaggio dunale.
- non sono ammessi interventi che:
  - possano compromettere la conservazione dei sistemi forestali di valore naturalistico e paesaggistico (pinete costiere a pino domestico e marittimo, boschi termofili e planiziari), delle aree umide e retrodunali. All'interno di tali formazioni non sono ammessi interventi che possano comportare l'impermeabilizzazione del suolo, l'aumento dei livelli di artificializzazione, ad esclusione degli interventi di cui alla prescrizione 3.3, lett. m, o alterare l'equilibrio idrogeologico;
  - 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;
  - modifichino i caratteri tipologici e architettonici di impianto storico del patrimonio insediativo costiero e i caratteri connotativi del paesaggio litoraneo (emergenze naturalistiche e paesaggistiche, manufatti di valore storico ed identitario, trama viaria storica, emergenze geomorfologiche);
  - concorrano alla formazione di fronti urbani continui, o occludano i varchi e le visuali panoramiche verso il mare, che si aprono dai tracciati e dai punti di belvedere accessibili al pubblico, riconosciuti dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, o dal mare verso l'entroterra;
  - impediscano l'accessibilità all'arenile, alle aree pubbliche da cui si godono visuali panoramiche e al mare.
- nell'ambito delle attività di pulizia periodica degli arenili non è ammessa la collocazione del materiale organico spiaggiato direttamente sopra il sistema dunale ed i relativi habitat. Tale materiale dovrà essere altresì valorizzato per la realizzazione di interventi di difesa del fronte dunale, con particolare riferimento alla chiusura di eventuali aperture e interruzioni dunali (blowout). Sono altresì vietate le attività di pulizia degli arenili con mezzi meccanici nella fascia adiacente il fronte dunale, al fine di non innescare/accentuare i fenomeni di scalzamento ed erosione del fronte dunale;
- sono fatte salve le prescrizioni più vincolanti e restrittive presenti negli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, nei piani e regolamenti delle aree protette, negli eventuali piani di gestione dei Siti Natura 2000 oltre alle misure di conservazione obbligatorie per ZSC e ZPS di cui alla Del.GR 454/2008 e di prossima approvazione.

9. Le prescrizioni d'uso di cui al presente articolo non si applicano agli interventi volti a garantire la sicurezza idraulica e il deflusso del trasporto solido privilegiando quelli coerenti con il contesto paesaggistico.

#### **Art. 19 I territori contermini ai laghi (art. 142. c. 1, lett. b, Codice) - Direttive**

1. I territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi (art. 142 comma 1 lett. b) sono soggetti alla Disciplina contenuta nell'articolo 7 dell'Elaborato 8B del PIT/PPR, che comprende: "Obiettivi" (art. 7.1, da perseguire), "Direttive" (art. 7.2, da applicare) e "Prescrizioni" (art. 7.3, da rispettare).
2. L'area soggetta a tutela di cui al comma 1 presenti sul territorio comunale di Viareggio, in coerenza con quanto disciplinato dal PIT / PPR, è:
  - Lago di Massaciuccoli.
3. L'individuazione e perimetrazione di dettaglio delle aree di cui al presente articolo ha carattere ricognitivo ed assume pertanto valenza meramente indicativa. Qualora i perimetri, così come individuati nell'elaborato cartografico di cui sopra, si dimostrassero inesatti o non aggiornati alla situazione reale, i soggetti interessati possono produrre idonea documentazione atta a dimostrare il reale stato dei luoghi e la sussistenza o meno dei presupposti di legge per la tutela paesaggistica, sulla base dei criteri di cui al precedente punto 1.
4. Per la tutela e valorizzazione delle aree di cui al presente articolo il PI / PPR, individua i seguenti obiettivi con valore di indirizzo:
  - a) tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri naturalistici, storico-identitari ed estetico-percettivi dei territori contermini ai laghi salvaguardando la varietà e la tipicità dei paesaggi lacustri;
  - b) salvaguardare la continuità ecologica, le relazioni ecosistemiche, funzionali e percettive dei territori contermini ai laghi;
  - c) evitare i processi di artificializzazione dei territori contermini ai laghi e garantire che gli interventi di trasformazione non compromettano gli ecosistemi, e non alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi lacustri;
  - d) garantire l'accessibilità e la fruibilità sostenibile dei territori perilacuali anche attraverso la creazione o il mantenimento di adeguati accessi pubblici e varchi visuali verso il lago;
  - e) favorire la ricostituzione della conformazione naturale dei territori perilacuali interessati da processi di antropizzazione ed il recupero e la riqualificazione delle aree compromesse o degradate.
5. Il Piano Strutturale, ai fini del raggiungimento degli obiettivi di cui al comma 4:
  - individua, tra i laghi rappresentati sulla CTR in scala 1: 10.000, gli invasi artificiali realizzati per finalità aziendali agricole;

- individua gli ecosistemi lacustri di rilevante valore paesaggistico e naturalistico (con particolare riferimento alle aree interessate dalla presenza di habitat di interesse comunitario e/o regionale e di specie vegetali e animali di interesse conservazionistico);
  - individua le aree contermini ai laghi soggette a pressioni e criticità paesaggistiche e ambientali prevedere interventi di riqualificazione paesaggistica e ambientale al fine di recuperare i caratteri propri dello specifico ambiente lacuale anche attraverso il recupero dei manufatti esistenti o la loro eventuale delocalizzazione;
  - definisce strategie, misure e regole/discipline volte a:
    - garantire la conservazione dei territori perilacuali nelle loro componenti geomorfologiche, vegetazionali, ecosistemiche e paesaggistiche;
    - riconoscere e conservare le aree caratterizzate dalla presenza di testimonianze storico-culturali, di valori paesaggistici e di valori ecosistemici, nelle quali escludere interventi di trasformazione edilizia ed infrastrutturale;
    - conservare le formazioni vegetali autoctone e le loro funzioni di collegamento ecologico e paesaggistico tra l'ambiente lacustre e il territorio contermini, contrastando la diffusione di specie aliene invasive;
    - contenere i nuovi carichi insediativi entro i limiti del territorio urbanizzato e garantire che gli interventi di trasformazione urbanistico ed edilizia non compromettano le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo;
    - promuovere la realizzazione, manutenzione, adeguamento di percorsi pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati, lungo le rive dei laghi.
6. Il Piano Strutturale, ai fini del raggiungimento degli obiettivi di cui al comma 4 e nel rispetto delle direttive di cui al comma 5, recepisce le seguenti prescrizioni:
- gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, fatti comunque salvi quelli necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:
    - non alterino l'assetto idrogeologico e garantiscano la conservazione dei valori ecosistemici paesaggistici, la salvaguardia delle opere di sistemazione idraulico agraria con particolare riferimento a quelle di interesse storico e/o paesaggistico testimoniale;
    - si inseriscano nel contesto perilacuale secondo principi di coerenza paesaggistica, ne rispettino le caratteristiche morfologiche e le regole insediative storiche preservandone il valore, anche attraverso l'uso di materiali e tecnologie con esso compatibili;
    - non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;
    - non modificino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;

- non occludano i varchi e le visuali panoramiche, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico verso i laghi e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui;
  - non riducano l'accessibilità alle rive dei laghi.
  - le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete (pubbliche o di interesse pubblico) sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, ecosistemici dell'area perilacuale e garantisca, attraverso la qualità progettuale e le più moderne tecnologie di realizzazione, il minor impatto visivo possibile;
  - la realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibile, ivi incluse quelle connesse all'attività agricola e turistico-ricreativa, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate;
  - gli interventi che interessano l'assetto geomorfologico ed idraulico devono garantire il migliore inserimento paesaggistico privilegiando, ove possibile, l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica;
  - fatti salvi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti alle condizioni di cui alla lettera a) del presente articolo, non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di:
    - attività produttive industriali/artigianali;
    - medie e grandi strutture di vendita;
    - depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo e di quelli riconducibili ad attività di cantiere;
    - discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All. B parte IV del D.lgs. 152/06).
  - non sono ammessi interventi che possano compromettere la conservazione degli ecosistemi lacustri di rilevante valore paesaggistico e naturalistico (con particolare riferimento alle aree interessate dalla presenza di habitat di interesse comunitario e/o regionale e di specie vegetali e animali di interesse conservazionistico). All'interno di tali formazioni non sono ammessi nuovi interventi che possano comportare l'impermeabilizzazione del suolo e l'aumento dei livelli di artificializzazione.
7. Per le aree lett. b) "i territori contermini ai laghi", in relazione all'Elaborato 7B del PIT/PPR punto 3.2, il POC potrà individuare ulteriori "laghi quali elementi generatori del vincolo" anche se con lunghezza della linea di battigia inferiore a 500 m e gli invasi artificiali realizzati per finalità agricole, anche se artificiali, che abbiano assunto un ruolo ecologico e valenza paesaggistica, di cui verificare la necessità di tutela con la SABAP e che non possono essere considerati a priori esclusi dalla tutela ai sensi dell'art. 142 c.1 lett. b).

## **Art. 20 I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua (art. 142. c. 1, lett. c, Codice) - Direttive**

1. I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (art.142. c.1, lett. c, Codice) sono soggetti alla Disciplina contenuta nell'articolo 8 dell'Elaborato 8B del PIT/PPR, che comprende: “Obiettivi” (art. 8.1, da perseguire), “Direttive” (art. 8.2, da applicare) e “Prescrizioni” (art. 8.3, da rispettare).

Sono esclusi i tratti dei corsi d'acqua individuati nella Deliberazione del Consiglio Regionale 11.03.1986, n. 95 (“Determinazione dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua classificati pubblici da escludere, in tutto o in parte, dal vincolo paesaggistico per la loro irrilevanza a tali fini / legge 8 agosto 1985 n. 342, art. 1/quarter; approvazione elenco regionale dei tratti esclusi”).

La tutela paesaggistica delle fasce circostanti ai fiumi, torrenti e corsi d'acqua si estende per una profondità di 150 metri, da misurarsi in proiezione orizzontale a partire dal ciglio di sponda o dal piede esterno degli argini, quando esistenti, sulla base dell’*“Abaco grafico-tipologico per l’individuazione della linea generatrice del buffer relativo ai corpi idrici”* (Allegato D all’elaborato 8B del P.I.T. / P.P.R.), precisando che:

- per “ciglio di sponda” si intende il limite esterno delle sponde fluviali, individuato dalla rottura di pendenza generata dall’intersezione fra la sponda fluviale - intesa come forma geomorfologica attiva - ed il piano campagna. Il ciglio di sponda viene individuato anche tramite la verifica di presenze vegetazionali ed arboree più o meno stabili;
- per “argine” si intende l’opera idraulica, a diversa tipologia costruttiva, che svolge funzioni di difesa dalle esondazioni impedendo che le acque inondino il territorio circostante. Gli argini possono essere in frodo o remoti, ovvero posti a diretto contatto con il flusso idrico, oppure ad una certa distanza da esso. In quest’ultimo caso la fascia di terreno compresa tra l’alveo attivo e l’argine prende il nome di “golena”.

La tutela paesaggistica comprende non solo le fasce bensì l’intero corso d’acqua.

2. Le aree soggette a tutela si cui al punto 1 riguardano in sintesi le fasce di territorio comprendenti e circostanti:
  - Canale navigabile di Burlamacca;
  - Canale navigabile le Quindici INF, n. 39;
  - Canale navigabile Malfante INF, n. 56.
3. L’individuazione e perimetrazione di dettaglio delle aree di cui al presente articolo ha carattere ricognitivo ed assume pertanto valenza meramente indicativa. Qualora i perimetri, così come individuati nell’elaborato cartografico di cui sopra, si dimostrassero inesatti o non aggiornati alla situazione reale, i soggetti interessati possono produrre idonea documentazione atta a dimostrare il reale stato dei luoghi



e la sussistenza o meno dei presupposti di legge per la tutela paesaggistica, sulla base dei criteri di cui al precedente punto 1.

4. Per la tutela e la valorizzazione delle aree di cui al presente articolo il PIT / PPR, individua i seguenti obiettivi con valore di indirizzo:

- a) tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri naturalistici, storico-identitari ed estetico-percettivi delle sponde e delle relative fasce di tutela salvaguardando la varietà e la tipicità dei paesaggi fluviali, le visuali panoramiche che si aprono dalle sponde ed in particolare dai ponti quali luoghi privilegiati per l'ampia percezione che offrono verso il paesaggio fluviale;
- b) evitare i processi di artificializzazione degli alvei e delle fasce fluviali e garantire che gli interventi di trasformazione non compromettano i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi fluviali, la qualità delle acque e degli ecosistemi;
- c) limitare i processi di antropizzazione e favorire il ripristino della morfologia naturale dei corsi d'acqua e delle relative sponde, con particolare riferimento alla vegetazione ripariale;
- d) migliorare la qualità ecosistemica dell'ambiente fluviale con particolare riferimento ai corridoi ecologici indicati come "direttrici di connessione fluviali da riqualificare" nelle elaborazioni del PIT / PPR;
- e) riqualificare e recuperare i paesaggi fluviali degradati;
- f) promuovere forme di fruizione sostenibile del fiume e delle fasce fluviali.

5. Il Piano Strutturale, ai fini del raggiungimento degli obiettivi di cui al comma 4:

- individua i corsi d'acqua caratterizzati dalla presenza di rilevanti valori ecosistemici e paesaggistici, con particolare riferimento alla presenza di habitat fluviali di interesse comunitario e/o regionale;
- riconosce il sistema storico delle opere idrauliche di valore testimoniale e dei manufatti edilizi connessi con la presenza del corso d'acqua, promuovendone altresì il mantenimento, la conservazione e la valorizzazione;
- riconosce i principali punti di vista e le visuali percepibili anche dagli attraversamenti, connotati da un elevato valore estetico-percettivo;
- individua i tratti fluviali che presentano potenziale di navigabilità e le sponde accessibili al pubblico con i relativi punti di vista e percorsi pedonali e ciclabili;
- tutela e riqualifica i caratteri morfologici e figurativi dei fiumi e torrenti anche in relazione alle loro aree di pertinenza;
- garantisce che gli interventi volti a mantenere e ripristinare la funzionalità del reticolo idraulico, con particolare riferimento al fondovalle e alle aree di pianura, rispettino i caratteri ecosistemici, identitari e percettivi propri del contesto fluviale;
- tutela e valorizza i caratteri geomorfologici tipici dei corsi d'acqua quali ad esempio cascate, forre, orridi, meandri, golene, terrazzi alluvionali;
- tutela le formazioni vegetali autoctone (ripariali e planiziali) e individuare le fasce ripariali da sottoporre a progetti di riqualificazione, con particolare



riferimento ai corridoi ecologici da riqualificare come individuati dagli elaborati del Piano Paesaggistico;

- demanda al Piano Operativo la definizione di apposita normativa al fine di promuovere la delocalizzazione, all'esterno delle fasce di pertinenza fluviale, degli insediamenti produttivi non compatibili con la tutela paesaggistica, idraulica ed ecosistemica degli ambiti fluviali;
- contiene nuovi carichi insediativi entro i limiti del territorio urbanizzato e garantisce che gli interventi di trasformazione urbanistico ed edilizia non compromettano il contesto paesaggistico e le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo;
- favorisce la creazione di punti di sosta, itinerari, percorsi di mobilità dolce, e incentivare iniziative volte al recupero di manufatti e opere di valore storicoculturale, comprese le opere idrauliche storicamente legate al corso d'acqua [...], al fine di valorizzare e ricostituire le relazioni tra comunità e fiume;
- demanda al Piano Operativo la definizione di un piano di gestione sostenibile delle periodiche attività di taglio della vegetazione ripariale, evitando alterazioni significative degli ecosistemi fluviali e della continuità e qualità delle fasce ripariali;
- demanda al Piano Operativo la definizione di apposita normativa al fine di promuovere interventi che assicurino l'incremento delle superfici permeabili e degli spazi aperti incentivandone la fruizione collettiva anche attraverso interventi finalizzati alla rimozione di elementi artificiali che compromettono le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo.

6. Il Piano Strutturale, ai fini del raggiungimento degli obiettivi di cui al comma 4 e nel rispetto delle direttive di cui al comma 5, recepisce le seguenti prescrizioni:

- fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi sono ammessi a condizione che:
  - non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica;
  - non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;
  - non impediscano la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili;
  - non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico- identitari dei luoghi, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.
- le trasformazioni sul sistema idrografico, conseguenti alla realizzazione di interventi per la mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, sono ammesse a condizione che sia garantito, compatibilmente con le esigenze di

funzionalità idraulica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;

- gli interventi di trasformazione, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, ove consentiti, e fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:
  - mantengano la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale;
  - siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;
  - non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;
  - non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;
  - non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui.
- le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete (pubbliche e di interesse pubblico), anche finalizzate all'attraversamento del corpo idrico, sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, idrodinamici ed ecosistemici del corpo idrico e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei valori identificati dal Piano Paesaggistico e il minor impatto visivo possibile;
- le nuove aree destinate a parcheggio fuori dalle aree urbanizzate sono ammesse a condizione che gli interventi non comportino aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e siano realizzati con tecniche e materiali ecocompatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura;
- la realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili, ivi incluse quelle connesse alle attività turistico-ricreative e agricole, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva, dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate;
- non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di:
  - edifici di carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali;
  - depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo o che non siano riconducibili ad attività di cantiere;
  - discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All. B parte IV del D.lgs. 152/06).
- Sono ammessi alle condizioni di cui alla precedente lett c) punti 2 , 3, 4 e 5:
  - gli impianti per la depurazione delle acque reflue;
  - impianti per la produzione di energia;

- gli interventi di rilocalizzazione di strutture esistenti funzionali al loro allontanamento dalle aree di pertinenza fluviale e alla riqualificazione di queste ultime come individuato dagli atti di pianificazione.
- non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.

## **Art. 21 I parchi e le riserve nazionali o regionali (art. 142. c. 1, lett. f, Codice) - Direttive**

1. I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi (art.142. c.1, lett. f, Codice) sono soggetti alla Disciplina contenuta nell'articolo 11 dell'Elaborato 8B del PIT/PPR, che comprende: “Obiettivi” (art. 11.1, da perseguire), “Direttive” (art. 11.2, da applicare) e “Prescrizioni” (art. 11.3, da rispettare).
2. Le aree soggette a tutela di cui al punto 1, riguardano per il territorio comunale di Viareggio:
  - Il Parco Regionale di Migliarino, San Rossore, Massaciuccoli
3. Per la tutela e valorizzazione delle aree di cui al presente articolo il PIT / PPR, individua i seguenti obiettivi con valore di indirizzo:
  - a) garantire la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri paesaggistici, storico-identitari, ecosistemici e geomorfologici, la loro gestione e tutela integrata;
  - b) promuovere la conservazione, il recupero, la valorizzazione e la fruizione sostenibile del patrimonio paesaggistico, ecosistemico e storico-culturale;
  - c) promuovere il mantenimento e il recupero delle attività tradizionali, identitarie dei luoghi, quali elementi fondativi dei caratteristici paesaggi locali e delle attività comunque funzionali alla loro manutenzione e conservazione attiva;
  - d) garantire che gli interventi di trasformazione non compromettano la conservazione dei caratteri identitari, l'integrità percettiva, la riconoscibilità e la leggibilità dei paesaggi protetti;
  - e) promuovere il mantenimento, e l'eventuale recupero, della continuità paesaggistica ed ecologica tra le aree protette e le aree contigue quale elemento di connessione tra aree protette e territorio adiacente e le componenti della Rete Natura 2000.
4. Il Piano Strutturale, ai fini del raggiungimento degli obiettivi di cui al comma 3:
  - garantisce la coerenza delle politiche di gestione dei beni tutelati di cui al presente articolo con la conservazione dei valori, il perseguimento degli obiettivi e il superamento degli elementi di criticità, così come individuati dal Piano Paesaggistico;
  - evita le attività suscettibili di depauperare il valore estetico –percettivo dell'area protetta, tutelando gli scenari, i coni visuali, i bersagli visivi (fondali,

panorami, skyline) e tutti gli elementi che contribuiscono alla riconoscibilità degli aspetti identitari e paesaggistici dei beni tutelati di cui al presente articolo;

- evita nuovi carichi insediativi oltre i limiti del territorio urbanizzato, favorendo politiche di recupero e riutilizzo del patrimonio edilizio esistente;
- riqualifica le aree che presentano situazioni di compromissione paesaggistica, relative ad interventi non correttamente inseriti nel contesto, superando i fattori di detrazione visiva e promuovere lo sviluppo di attività economiche paesaggisticamente compatibili e l'eventuale delocalizzazione delle attività incongrue;
- favorisce la riqualificazione paesaggistica nelle aree protette delle discariche di cave e miniere abbandonate;
- nei territori di protezione esterna le eventuali attività estrattive autorizzate devono essere indirizzate alla coltivazione di materiali di eccellenza tipici della zona ricorrendo a tecniche estrattive di accertata compatibilità paesaggistica e ambientale;
- favorisce gli interventi di riqualificazione delle aree degradate registrato nel portale SISBON di ARPAT come siti da bonificare, attraverso le specifiche di cui all'Art. 42.

5. Il Piano Strutturale, ai fini del raggiungimento degli obiettivi di cui al comma 3 e nel rispetto delle direttive di cui al comma 4, recepisce le seguenti prescrizioni:

- nei parchi e nelle riserve nazionali o regionali non sono ammesse:
  - nuove previsioni fuori dal territorio urbanizzato di attività industriali/artigianali, di medie e grandi strutture di vendita, di depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo e di quelli riconducibili ad attività di cantiere, qualora non coerenti con le finalità istitutive, ad eccezione di quanto necessario allo svolgimento delle attività agro-silvo-pastorali;
  - l'apertura di nuove cave e miniere salvo quanto previsto alla lettera c);
  - le discariche e gli impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All. B parte IV del D.lgs. 152/06) ad eccezione degli impianti finalizzati al trattamento dei rifiuti prodotti all'interno dell'area del parco;
  - la realizzazione di campi da golf;
  - gli interventi di trasformazione in grado di compromettere in modo significativo i valori paesaggistici così come riconosciuti dal Piano;
  - l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche, gli scenari, i coni visuali, i bersagli visivi (fondali, panorami, skyline).
- nei territori di protezione esterna non sono ammessi:
  - gli interventi di trasformazione in grado di compromettere in modo significativo i valori e le funzioni ecologiche e paesaggistiche degli

elementi della rete ecologica regionale come individuata dal Piano Paesaggistico, e quelli che possano interrompere la continuità degli assetti paesaggistici ed ecosistemici con l'area protetta;

- gli interventi di trasformazione che interferiscano negativamente con le visuali da e verso le aree protette;
- l'apertura di nuove cave e miniere o l'ampliamento di quelle autorizzate nelle vette e nei crinali fatto salvo quanto previsto alla lettera c.

## **Art. 22 I territori coperti da foreste e da boschi (art. 142. c. 1, lett. g, Codice)**

### **- Direttive**

1. I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice) sono soggetti alla Disciplina contenuta nell'articolo 12 dell'Elaborato 8B del PIT/PPR, che comprende: "Obiettivi" (art. 12.1, da perseguire), "Direttive" (art. 12.2, da applicare) e "Prescrizioni" (art. 12.3, da rispettare).
2. L'individuazione e perimetrazione di dettaglio delle aree di cui al presente articolo ha carattere ricognitivo ed assume pertanto valenza meramente indicativa. Qualora i perimetri, così come individuati nell'elaborato cartografico di cui sopra, si dimostrassero inesatti o non aggiornati alla situazione reale, i soggetti interessati possono produrre idonea documentazione atta a dimostrare il reale stato dei luoghi e la sussistenza o meno dei presupposti di legge per la tutela paesaggistica.
3. Fermo restando il rispetto delle eventuali indicazioni e/o prescrizioni delle autorità preposte, le norme di cui al presente articolo si applicano comunque a tutte le parti di territorio identificabili come bosco ai sensi delle vigenti norme regionali in materia forestale, indipendentemente dalle individuazioni contenute nella Tavola ST4.2\_Aree tutelate per Legge art 142".
4. Fermo restando quanto sopra stabilito le perimetrazioni di cui al comma 1 sono quelle del P.I.T./P.P.R. alla data di adozione del presente piano ed eventuali aggiornamenti e modifiche saranno accolti senza che ciò comporti variante urbanistica. Gli aggiornamenti dovranno essere depositati presso gli uffici comunali competenti che annualmente redigeranno modifica alla cartografia corrispondente da portare al CC per la presa d'atto.
5. Per la tutela e valorizzazione delle aree boscate di cui al presente articolo il PIT / PPR, individua i seguenti obiettivi con valore di indirizzo:
  - a) migliorare l'efficacia dei sistemi forestali ai fini della tutela degli equilibri idrogeologici del territorio e della protezione dei rischi derivanti da caduta massi;
  - b) tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-identitari dei territori coperti da boschi salvaguardando la varietà e la tipicità degli ambienti forestali;

- c) tutelare e conservare gli elementi forestali periurbani e planiziali per le loro funzioni di continuità paesaggistica tra questi e le matrici forestali collinari e montane;
- d) salvaguardare la varietà e la qualità degli ecosistemi forestali, con particolare riferimento alle specie e agli habitat forestali di interesse comunitario e regionale e ai nodi primari e secondari della rete ecologica forestale riconosciuti tali dalle elaborazioni del PIT / PPR;
- e) garantire che gli interventi di trasformazione non alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi forestali e non ne compromettano i valori ecosistemici, storico-culturali ed estetico-percettivi;
- f) recuperare i paesaggi agrari e pastorali di interesse storico, soggetti a ricolonizzazione forestale;
- g) contrastare la perdita delle aree agricole ad alto valore naturale e preservare le radure identificabili come prati-pascoli, ancorché arborati, mediante la salvaguardia delle tradizionali attività agro-silvo-pastorali;
- h) promuovere la valorizzazione e la fruizione delle risorse del patrimonio storico-artistico, ambientale e paesaggistico rappresentato dal bosco, con particolare riferimento alle zone a rischio di abbandono;
- i) valorizzare le produzioni locali legate alla presenza del bosco e promuoverne forme di fruizione sostenibile, anche al fine di ricostituire le relazioni tra il bosco e le comunità.

6. Il Piano Strutturale, ai fini del raggiungimento degli obiettivi di cui al comma 3:

- riconosce, anche sulla base delle elaborazioni del Piano Paesaggistico:
  - le aree di prevalente interesse naturalistico, con particolare riferimento ai nodi primari e secondari forestali della Rete Ecologica Regionale di cui all'Abaco regionale della Invariante "I caratteri ecosistemici dei paesaggi del Piano Paesaggistico e alle aree interne ai sistemi di Aree protette e Natura 2000;
  - le formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio e ne definisce apposita normativa;
  - i paesaggi rurali e forestali storici (come riconosciuti dalle elaborazioni del Piano Paesaggistico e dalla legislazione nazionale e regionale vigente in materia).
- definisce strategie, misure e regole /discipline volte a:
  - promuovere la gestione forestale sostenibile finalizzata alla tutela degli ecosistemi forestali di valore paesaggistico e naturalistico nonché della loro funzione di presidio idrogeologico e delle emergenze vegetazionali;
  - promuovere tecniche selvicolturali volte a contenere e/o contrastare la diffusione di specie aliene invasive soprattutto nelle zone di elevato valore paesaggistico e naturalistico;

- evitare che gli interventi di trasformazione e artificializzazione delle aree e delle formazioni boschive, di cui al presente comma lettera a, riducano i livelli e qualità e naturalità degli ecosistemi e alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi forestali e ne compromettano i valori, storicoculturali ed estetico-percettivi;
- favorire il recupero delle attività agro-silvo-pastorali, al fine della conservazione dei caratteri storico-identitari e dei valori paesaggistici da esso espressi;
- tutelare i caratteri tipologici e morfologici degli insediamenti, degli edifici e dei manufatti di valore storico e architettonico, con particolare riferimento alle testimonianze della cultura agro -silvo-pastorale favorendone il recupero e il riuso compatibile con i valori del contesto paesaggistico;
- potenziare e valorizzare le attività economiche tradizionali nel campo della selvicoltura, e delle attività connesse, in particolar modo nelle zone montane e nelle aree economicamente svantaggiate;
- incentivare, laddove possibile anche mediante idonee misure contrattuali, il mantenimento e/o recupero:
  - delle pinete costiere;
  - delle sistemazioni idraulico-agrarie e forestali quali ciglionamenti, lunette, terrazzamenti, acquidocci, scoline, fossi;
  - promuovere il recupero e la manutenzione della sentieristica, garantendone, ove possibile, l'accessibilità e la fruizione pubblica;
  - perseguire la tutela, il miglioramento e la valorizzazione paesaggistica e naturalistica, delle proprietà pubbliche forestali, con particolare riferimento al patrimonio agricolo forestale regionale e alle proprietà comunali.

7. Il Piano Strutturale, ai fini del raggiungimento degli obiettivi di cui al comma 3 e nel rispetto delle direttive di cui al comma 4, recepisce le seguenti prescrizioni:

- gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:
  - non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi;
  - non modifichino i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici [...];



- garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.
- non sono ammessi:
  - nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo all'interno delle formazioni boschive costiere che "caratterizzano figurativamente" il territorio, e in quelle planiziarie, così come riconosciuti dal Piano Paesaggistico nella "Carta dei boschi planiziari e costieri" di cui all'Abaco regionale della Invariante "I caratteri ecosistemici dei paesaggi", ad eccezione delle infrastrutture per la mobilità non diversamente localizzabili e di strutture a carattere temporaneo e rimovibile;
  - l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.

## **Art. 23 Le zone umide (art. 142. c. 1, lett. i, Codice)**

1. Le Zone umide (art. 142. c. 1, lett. i Codice) sono soggette alla Disciplina contenuta nell'articolo 14 dell'Elaborato 8B del PIT/PPR, che comprende: "Obiettivi" (art. 14.1, da perseguire), "Direttive" (art. 14.2, da applicare) e "Prescrizioni" (art. 14.3, da rispettare) che si riportano in sintesi.
2. L'area soggetta alla tutela di cui al punto 1 comprende, per il territorio comunale, una porzione del Lago e Padule di Massaciuccoli - Macchia di Migliarino - Tenuta San Rossore.
3. Per la tutela e valorizzazione delle zone umide di cui al presente articolo il PIT / PPR individua i seguenti obiettivi con valore di indirizzo:
  - a) tutelare e valorizzare la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri paesaggistici, storico- identitari e naturalistici e delle zone umide salvaguardando la loro varietà e tipicità anche in relazione ai luoghi adiacenti ad esse collegate;
  - b) tutelare il patrimonio edilizio di tipo storico tradizionale;
  - c) garantire che gli interventi di trasformazione non compromettano gli ecosistemi, e non alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi delle zone umide.
4. Il Piano Strutturale, ai fini del raggiungimento degli obiettivi di cui al comma 3:
  - garantisce la conservazione delle zone umide nelle loro componenti geomorfologiche, idrauliche, vegetazionali ed ecosistemiche contrastando la diffusione di specie aliene invasive e i fenomeni di interrimento nonché riduzione qualitativa e quantitativa degli apporti idrici;
  - indica le pressioni e riconoscere le eventuali conseguenti criticità;
  - individua livelli di sostenibilità degli usi antropici tenendo conto dei valori e dei livelli di vulnerabilità delle componenti naturalistiche, geomorfologiche e paesaggistiche;



- promuove la realizzazione di interventi di riqualificazione naturalistica e paesaggistica, finalizzati alla protezione della fauna e della flora, al recupero di habitat degradati, al miglioramento della qualità delle acque, alla eliminazione di specie aliene o di altri elementi di criticità ambientale.
5. Il Piano Strutturale, ai fini del raggiungimento degli obiettivi di cui al comma 3 e nel rispetto delle direttive di cui al comma 4, recepisce le seguenti prescrizioni:
- non sono ammessi i seguenti interventi:
    - la bonifica e prosciugamento, anche se solo temporaneo, ad eccezione delle operazioni di gestione e manutenzione degli impianti di acquacoltura;
    - le attività che comportino improvvise e consistenti variazioni del livello dell'acqua o la riduzione della superficie di isole ovvero zone affioranti;
    - lo sversamento dei reflui oltre i valori consentiti dalle normative nazionali e comunitarie per le aree umide;
    - la realizzazione e l'ampliamento di impianti per la produzione di energia.
  - sono ammessi gli interventi necessari alla gestione delle aree naturali;
  - è ammessa la realizzazione di infrastrutture a rete al servizio degli insediamenti esistenti, a condizione che il tracciato non comprometta gli elementi naturali oggetto di tutela e non aumenti i livelli di isolamento e di frammentazione delle zone umide;
  - è ammessa la realizzazione di percorsi per la “mobilità dolce”, a condizione che sia correttamente inserite nel paesaggio, non deve comportare l'impermeabilizzazione dei suoli e l'aumento dei livelli di artificializzazione;
  - non è ammessa la realizzazione di nuove discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All. B parte IV del D.lgs. 152/06);
  - è ammessa la realizzazione di attrezzature e servizi finalizzati allo svolgimento di attività escursionistiche, didattiche e di promozione dei valori paesaggistici e naturalistici, purché siano utilizzate tecniche e materiali eco-compatibili, strutture di tipo leggero, rimovibili e riciclabili, al fine di garantire il ripristino delle condizioni naturali. Tali manufatti non potranno essere collegati alle reti di urbanizzazione principale con opere a carattere permanente, ma potranno essere dotati soltanto di impianti tecnologici di tipo precario.

## **Art. 24 Le zone di interesse archeologico (art. 142 c.1 lett m del Codice)**

1. Nel territorio comunale sono state individuate delle zone di interesse archeologico caratterizzate da requisiti, che derivano dalla presenza di beni archeologici - emergenti o sepolti - e dall'intrinseco legame che essi presentano con il paesaggio circostante, così da dar vita a un complesso inscindibile contraddistinto da una profonda compenetrazione fra valori archeologici, assetto morfologico del territorio e contesto naturale di giacenza. Sono rappresentate con apposito segno grafico al la Tavola QA1.4\_Carta del Potenziale Archeologico - in scala 1:10.000. Le zone di interesse archeologico sono state individuate dal P.I.T. / P.P.R. in considerazione

della presenza di giacimenti di interesse paleontologico, testimonianze di periodo preistorico, insediamenti di epoca etrusca, romana, medievale, resti di strutture archeologiche in elevato o sepolte, impianti artigianali e infrastrutture.

2. Per quanto riguarda il territorio comunale di Viareggio le aree con potenziale archeologico da sottoporre alla tutela interessano:

- la fascia settentrionale, estesa in senso est-ovest, interessata dalle propaggini del contesto lagunare di Massaciuccoli, dove sono stati individuate le tracce di frequentazione in epoca preistorica e protostorica e insediamenti di età romana, attestati lungo il tracciato della viabilità antica;
- la fascia centrale, estesa in senso nord-sud, corrispondente all'antico tracciato della Via Regia con i resti strutturali delle fortificazioni medievali e rinascimentali;
- la zona con ridotta urbanizzazione in località Bicchio, dove sono emersi resti di interesse paleontologico e canalizzazioni di epoca rinascimentali.

3. Per la tutela e valorizzazione delle zone di interesse archeologico di cui al presente articolo il P.I.T. / P.P.R. individua i seguenti obiettivi con valore di indirizzo:

- a) Conoscere, tutelare e valorizzare dove possibile, compatibilmente con le esigenze di tutela, i beni archeologici individuati e sottoposti alle disposizioni e il relativo contesto di giacenza.
- b) "Schede dei siti di interesse archeologico

Per la redazione del Piano Strutturale è stato effettuato uno studio preliminare incentrato sulla raccolta dei dati editi con il loro successivo posizionamento sulla cartografia disponibile: in molti casi la localizzazione è da considerarsi indicativa, dato che le informazioni sono state desunte da ritrovamenti casuali, in cui le indicazioni topografiche sono molto generiche. Per la raccolta dei dati sono state redatte apposite schede seguendo le voci stabilite dall'Istituto Centrale per il Catalogo e la Documentazione del Ministero della Cultura. Le informazioni alfanumeriche sono state registrate attraverso un codice numerico univoco assegnato ad ogni unità topografica relativa all'informazione archeologica (id UT). Una prima parte della scheda è dedicata alla certificazione e gestione dati in cui sono riportate voci generiche sugli Enti di tutela, il responsabile della ricerca e dei contenuti, l'anno di redazione e il progetto di riferimento. E' esplicitata la modalità dell'identificazione del contesto archeologico, ovvero il criterio di riconoscimento, che può avvenire direttamente dalla scrivente, attraverso lo studio della toponomastica, lo studio delle fonti edite, come l'analisi dei dati di scavo o di ricognizione, o tramite una ricerca bibliografica sui beni nel territorio.

La potenzialità archeologica di una determinata area è stata valutata sulla base dell'entità del dato, attraverso la definizione del contesto archeologico del rinvenimento: se le informazioni provengono da un recupero occasionale queste avranno un'affidabilità minore rispetto ad altre provenienti da indagini stratigrafiche e conseguentemente la potenzialità del dato avrà differenti gradi. I campi successivi interessano la collocazione e i caratteri geografici e storico-ambientali dell'area in cui è avvenuto il rinvenimento, oltre ad indicazioni su eventuali indagini già svolte sul sito.

Nella redazione della scheda è stata inserita una voce riguardante il livello di affidabilità dell'ubicazione del rinvenimento, uno dei fattori principali che influisce sul criterio di valutazione del potenziale archeologico.

Il grado di affidabilità parte da un giudizio di "insufficiente" per quelle informazioni in cui viene specificato soltanto il toponimo generico, per arrivare ad un giudizio "ottimo" là dove il rinvenimento è stato effettuato con indagini stratigrafiche ed è inseribile in un areale ben preciso, su specifiche coordinate topografiche.

4. Il Piano Strutturale, ai fini del raggiungimento degli obiettivi di tutela e valorizzazione recepisce le seguenti prescrizioni:

Qualsiasi intervento di trasformazione del suolo e sottosuolo che sia correlato ad interventi urbanistico-edilizi, inclusa la realizzazione di infrastrutture, servizi e trasformazioni agrarie che siano modificativi dell'assetto ambientale e paesaggistico esistente è condizionato alla salvaguardia di eventuali possibili rinvenimenti e scoperte.

A tal fine:

- a) Gli interventi soggetti a Piano Attuativo (PA), Piano di Recupero (PR), Progetto Unitario Convenzionato (PUC), sono subordinati al rispetto di specifiche pattuizioni da definire in accordo con la Soprintendenza Archeologa, Belle Arti, Paesaggio, settore "Archeologia". Quest'ultima sulla base di una ponderata valutazione del rischio, potrà concordare con il soggetto attuatore l'esecuzione in via cautelativa di controlli preventivi o in corso d'opera anche finalizzati ad acquisire elementi utili alla progettazione dell'opera e così da prevenire la sospensione dei lavori in caso di ritrovamenti di strutture e reperti archeologici, e il rischio di danneggiamenti dei medesimi, contemperando l'interesse del privato con le finalità di tutela del patrimonio archeologico.
- b) Le istanze di permesso a costruire (PdC) relative a interventi che prevedano l'esecuzione di opere di scavo o movimentazione dei terreni per una profondità di più di 1 m, devono essere corredate da idonea documentazione, contenente la localizzazione, l'estensione e la profondità delle opere di scavo programmate, con ricorso ad eventuali rilevamenti metrici e fotografici da allegare all'istanza.
- c) Per gli altri interventi edilizi, comunque denominati, che comportino opere di scavo o movimentazione dei terreni per una profondità di più di 1 m, per i quali non sia previsto il rilascio di un titolo abitativo da parte del Comune, l'avente diritto è tenuto con anticipo di almeno 20 giorni lavorativi sull'esecuzione di dette opere, ad inoltrare Soprintendenza Archeologa, Belle Arti, Paesaggio, settore "Archeologia", competente per il territorio un'apposita comunicazione di preavviso, recante idonea documentazione, contenente la localizzazione, l'estensione e la profondità delle opere di scavo programmate, con ricorso ad eventuali rilevamenti metrici e fotografici da allegare all'istanza, in modo da rendere possibile l'esecuzione delle opere sotto il controllo della Soprintendenza senza costi aggiuntivi per l'interessato.
- d) In caso di interventi da realizzarsi da parte di soggetti giuridici sottoposti alle norme del Codice dei Contratti (D.Lgs. 36/2023), resta salva l'applicazione delle disposizioni previste all'art. 41 del medesimo decreto legislativo.

- e) In caso si verificassero scoperte archeologiche fortuite in corso d'opera – anche se prive di rilevanza estetica- è fatto obbligo, in base alle vigenti norme in materia di sospendere immediatamente i lavori e di avvertire entro 24 ore la Soprintendenza, o il Sindaco, o L'Autorità di Pubblica Sicurezza, competenti per il territorio, e provvedere alla conservazione temporanea dei beni rinvenuti. L'eventuale danno arrecato al patrimonio archeologico è sanzionato dall'art. 733 del Codice Penale.
- f) L'eventuale rinvenimento di emergenze archeologiche potrebbe comportare l'imposizione di varianti di progetto anche in merito a caratteristiche tecniche dei manufatti edilizi in corso di realizzazione, nonché la necessità di effettuare scavi archeologici in estensione e in profondità, finalizzati alla documentazione delle possibili emergenze antiche. Tali eventualità sono comunque subordinate ad autorizzazione della Soprintendenza competente per il territorio. Nell'ambito dei propri compiti istituzionali le autorità competenti e loro eventuali delegati, possono accedere in qualunque momento, senza preavviso, nei cantieri e nei luoghi di lavoro.
- g) Sono riservate allo Stato le competenze in materia di "Ricerche e rinvenimenti fortuiti nell'ambito del territorio nazionale" di beni di interesse archeologico, di cui agli artt. Da 88 a 93 del Codice dei Beni Culturali e del paesaggio e, come tali non possono in alcun modo essere sottratti. L'eventuale scavo archeologico per riportarli in luce può essere esercitato esclusivamente da parte dello Stato e dei suoi concessionari.
- h) In caso di rinvenimento di testimonianze di interesse archeologico, al fine di garantire la tutela e la valorizzazione delle strutture e dei reperti, il Soprintendente anche su motivata richiesta del Comune, può avviare il procedimento per la dichiarazione di interesse culturale ai sensi dell'art. 13 del Codice dei Beni Culturali e del paesaggio.

## **TITOLO II – PATRIMONIO NATURALISTICO – AMBIENTALE**

### **Art. 25 Definizioni e disciplina del patrimonio naturalistico-ambientale**

1. Il patrimonio naturalistico-ambientale è definito dall'art. 1, co. 1, della L.R. 19 marzo 2015, n. 30 "Norme per la conservazione e la valorizzazione del patrimonio naturalistico-ambientale regionale. Modifiche alla L.R. 24/1994, alla L.R. 65/1997, alla L.R. 24/2000 ed alla L.R. 10/2010".
2. Il Piano Strutturale di Viareggio riconosce il valore del patrimonio naturalistico-ambientale del suo territorio ed afferma l'importanza di assicurarne le condizioni di riproduzione, sostenibilità degli usi e durevolezza.
3. Il patrimonio naturalistico-ambientale del comune di Viareggio è costituito da:
  - sistema regionale delle aree naturali protette come individuato dall'articolo 2 comma 1 della LR 30/2015;

- sistema regionale della biodiversità, come individuato dall'articolo 5 della LR 30/2015.
4. Il Piano Strutturale di Viareggio riconosce altresì come *valori* del patrimonio naturalistico ambientale regionale i seguenti:
- gli alberi monumentali di cui alla L. 10/2013 (Norme per lo sviluppo degli spazi verdi urbani);
  - le specie di flora e di fauna (artt. 78, 79 e 80 della LR 30/2015) e gli habitat naturali e seminaturali (artt. 81 e 82 della LR 30/2015).

## CAPO I – AREE NATURALI PROTETTE

### Art. 26 Parco Regionale di Migliarino, San Rossore Massaciuccoli

1. Nel territorio del comune di Viareggio è presente il Parco Regionale di Migliarino, San Rossore Massaciuccoli (cod. min. EUAP0231 – cod. reg. PR02) appartenente al “Sistema regionale delle aree naturali protette”.
2. Il Parco Regionale di Migliarino, San Rossore Massaciuccoli è graficamente rappresentato nell'elaborato “QC3.6 Carta dei valori naturalistici ed agroforestali”.
3. Il Parco Regionale di Migliarino, San Rossore Massaciuccoli è istituito mediante legge regionale n. 61 del 13 dicembre 1979 la quale, agli artt. 1 e 2, definisce territorio, ambito di competenza e finalità mentre all'art. 3 individua l'ente di gestione. L'Ente di Diritto Pubblico denominato “Ente-Parco Regionale Migliarino, San Rossore, Massaciuccoli” è istituito mediante legge regionale n. 24 del 16 marzo 1994 (a norma dell'art. 23 legge quadro nazionale sulle aree naturali protette, Legge 394/1991).
4. Ai sensi dell'art. 1 della L.R. 13 dicembre 1979 n.61, l'Ente Parco persegue la realizzazione delle finalità indicate dalle leggi istitutive, e la tutela delle caratteristiche ambientali e storiche del litorale Pisano e Lucchese, in funzione dell'uso sociale di tali valori. Esso promuove la ricerca scientifica e la didattica naturalistica, nonché l'educazione e la formazione ambientale, e la valorizzazione delle attività economiche territoriali, con particolare riferimento all'esercizio delle funzioni delegate all'Ente Parco dalla Regione Toscana.
5. Il sistema regionale delle aree naturali protette è attualmente disciplinato dalla legge regionale 30 del 19 marzo 2015 “Norme per la conservazione e la valorizzazione del patrimonio naturalistico-ambientale regionale. Modifiche alla Legge regionale 24/94, alla Legge regionale 24/2000 ed alla legge regionale 10/2010”.
6. Il territorio del Parco è governato dagli strumenti di pianificazione previsti dalla legge urbanistica (L.1150/1942), dalla legge quadro nazionale sulle aree naturali protette (Legge 394/1991), e fatti propri dalla legislazione regionale (legge istitutiva del Parco, L.R. 61/1979 e istituiva dell'Ente, L.R. 24/1994).

7. Il territorio del parco è altresì in sovrapposizione con i siti Rete Natura 2000 ZSC/ZPS “Dune litoranee di Torre del Lago” (cod. IT5170001), ZSC/ZPS “Macchia Lucchese” (cod. IT5120016); e ZSC/ZPS “Lago e Palude di Massaciuccoli” (cod. IT5120017) per i quali si applica la disciplina di cui all’Art. 28 e Art. 29 delle presenti norme.

## **Art. 27 Santuario per i mammiferi marini “Pelagos” - Direttive**

1. Il tratto di mare prospiciente la linea di costa del territorio del comune di Viareggio è riconosciuto come “Santuario dei Mammiferi Marini”, area protetta internazionale istituita ai sensi dell’accordo internazionale ratificato con legge 11 ottobre 2001, n. 391 (Ratifica ed esecuzione dell’Accordo relativo alla creazione nel Mediterraneo di un santuario per i mammiferi marini, fatto a Roma il 25 novembre 1999) e graficamente rappresentata nell’elaborato “QC3.6 Carta dei valori naturalistici ed agroforestali”.
2. Nell’ambito ed in attuazione delle politiche poste in essere, a livello nazionale, a tutela della biodiversità in ambiente marino, l’accordo concorre a preservare la diversità e la vitalità del mare prevedendo azioni divulgative, di sensibilizzazione e di monitoraggio volte al conseguimento del buono stato ecologico così come definito dal decreto legislativo 13 ottobre 2010, n. 190 (Attuazione della direttiva 2008/56/CE che istituisce un quadro per l’azione comunitaria nel campo della politica per l’ambiente marino) e ad implementare il quadro conoscitivo di cui alla legge 11 ottobre 2001, n. 391 (Ratifica ed esecuzione dell’Accordo relativo alla creazione nel Mediterraneo di un santuario per i mammiferi marini, fatto a Roma il 25 novembre 1999);

## **CAPO II – SISTEMA REGIONALE DELLA BIODIVERSITÀ**

### **Art. 28 Siti Natura 2000 – Direttive**

1. Il Piano Strutturale di Viareggio riconosce la necessità di tutela a scala comunale del sistema regionale della biodiversità ossia dell’insieme delle aree soggette a disciplina speciale in quanto funzionali alla tutela delle specie ed habitat di interesse conservazionistico.
2. La Rete Natura 2000, ai sensi di quanto previsto dalla Direttiva 92/43/CEE “Habitat”, comprende l’insieme dei territori protetti costituito da aree di particolare pregio naturalistico quali le Zone Speciali di Conservazione (ZSC) e i Siti di Importanza Comunitaria (SIC). Tale rete si estende anche alle Zone di Protezione Speciale (ZPS) istituite ai sensi della Direttiva 79/409/CEE “Uccelli”, abrogata e sostituita dalla Direttiva 2009/147/CE.
3. La Rete Natura 2000 costituisce di fatto lo strumento a livello europeo attraverso il quale preservare le specie di flora e fauna, minacciate o in pericolo di estinzione, e gli ambienti naturali che le ospitano.

4. Costituiscono riferimento gli obiettivi e le norme di tutela e conservazione previsti dalla Direttiva 92/43/CEE, dalla normativa di recepimento a livello nazionale e regionale e dagli atti di pianificazione.
5. In attuazione delle Direttive europee e della normativa nazionale di recepimento, la Regione Toscana ha emanato la L.R. 6 aprile 2000, n. 56, poi abrogata e sostituita dalla LR 30/2015 “Norme per la conservazione e la valorizzazione del patrimonio naturalistico-ambientale regionale”, al fine di definire la propria rete ecologica regionale composta dall'insieme di ZSC, ZPS e SIR. Queste ultime aree, non comprese nella rete Natura 2000, sono state individuate dalla Regione con lo scopo di ampliare il quadro d'azione comunitario tutelando anche habitat e specie animali e vegetali non contemplati, fra quelli da tutelare previsti dalle citate direttive comunitarie.

## **Art. 29 Zone Speciali di Conservazione e Zone di Protezione Speciali coincidenti (ZSC/ZPS)**

1. Le Zone Speciali di Conservazione e Zone di Protezione Speciali coincidenti (ZSC/ZPS) di cui al presente articolo sono graficamente rappresentate nell'elaborato “QC3.6 Carta dei valori naturalistici ed agroforestali”.
2. Le ZSC/ZPS sono siti di importanza comunitaria così come definiti e disciplinati dalla Direttiva 92/43/CEE ‘Habitat’ in parziale sovrapposizione con Zone di Protezione Speciale (ZPS) individuate e regolamentate ai sensi della Direttiva 2009/147/CE ‘Uccelli’.
3. Nei territori delle ZSC/ZPS si applica dunque un regime integrato di conservazione basato sulle Direttive di cui al co. 2. Il Decreto Ministeriale 6 novembre 2007 (GU n. 258/2007) fissa criteri minimi unificati per le misure di conservazione comuni, prevedendo Piani di Gestione che tengano conto sia degli obiettivi di tutela degli habitat e delle specie terrestri e acquatiche (ZSC), sia di quelli specifici per l'avifauna (ZPS).
4. All'interno del territorio del comune di Viareggio sono riconosciute le seguenti ZSC/ZPS:
  - “Dune litoranee di Torre del Lago” (cod. IT5170001);
  - “Macchia Lucchese” (cod. IT5120016);
  - “Lago e Palude di Massaciuccoli” (cod. IT5120017).
5. Ai siti Rete Natura 2000 di cui al co. 4 si applicano divieti e misure di conservazione generali e specifici di cui alle DGR 644 del 5 luglio 2004 smi, DGR 1223/2015 del 15 dicembre 2015 e DGR 454 del 16 giugno 2008.
6. Ai siti Rete Natura 2000 di cui al co. 4 si applicano altresì obiettivi e misure di conservazione del Piano di Gestione “Tenuta Borbone e Macchia Lucchese” e del Piano di Gestione “Padule settentrionale e Lago di Massaciuccoli.



## **Art. 30 Zone Umide RAMSAR – Direttive**

1. Nel territorio del comune di Viareggio è riconosciuta l'area RAMSAR “Lago e Padule di Massaciuccoli” (cod. AR\_PI\_LU02), zona umida d'importanza internazionale istituita ai sensi della Convenzione di Ramsar mediante DM 21.10.2013 (GU n.265 del 12-11-2013) e graficamente rappresentata nell'elaborato “QC3.6 Carta dei valori naturalistici ed agroforestali”.
2. La Convenzione, stipulata a Ramsar nel 1971 e ratificata dall'Italia con D.P.R. n. 488 del 13 marzo 1976 si pone come obiettivo la tutela internazionale delle zone umide mediante la loro individuazione e delimitazione, lo studio degli aspetti caratteristici, in particolare dell'avifauna, e la messa in atto di programmi che ne consentano la conservazione degli habitat, della flora e della fauna.

## **Art. 31 Important Bird Areas (IBA) - Direttive**

1. Nel territorio del comune di Viareggio è riconosciuta la presenza delle seguenti *Important Bird Areas* (IBA):
  - “Migliarino-San Rossore” (terrestre) (cod. IBA082);
  - “Migliarino-San Rossore” (marina) (cod. IBA082M);
  - “Lago di Massaciuccoli” (cod. IBA077).

Si tratta di aree che rivestono un ruolo chiave per la salvaguardia degli uccelli e della biodiversità, la cui identificazione è parte di un progetto a carattere mondiale, curato da BirdLife International. L'inventario delle IBA di BirdLife International è fondato su criteri ornitologici quantitativi scientifici, standardizzati ed applicati a livello internazionale ed è stato riconosciuto dalla Corte di Giustizia Europea (sentenza C-3/96 del 19 maggio 1998) come strumento scientifico per l'identificazione dei siti da tutelare come Zone di Protezione Speciale. Esso rappresenta quindi il sistema di riferimento nella valutazione del grado di adempimento alla Direttiva 2009/147/CE ‘Uccelli’ in materia di designazione di Zone di Protezione Speciale. Pertanto costituiscono riferimento gli obiettivi e le norme di tutela e conservazione previsti dalla Direttiva 2009/147/CE ‘Uccelli’ e dalla normativa di recepimento a livello nazionale e regionale.

Le Important Bird Areas del comune di Viareggio sono graficamente rappresentate nell'elaborato “QC3.6 Carta dei valori naturalistici ed agroforestali”.

## **CAPO III – ALTRI VALORI DEL PATRIMONIO NATURALISTICO-AMBIENTALE**

### **Art. 32 Gli alberi monumentali**

1. Il Piano Strutturale di Viareggio riconosce e tutela nel su tutto il territorio gli alberi monumentali, i filari e le alberate di particolare pregio paesaggistico, naturalistico,



monumentale, storico e culturale per come definiti dall'art. 7, co.1 della L. n. 10/2013 e censiti nell'elenco regionale di cui alla D.C.R. Toscana n. 8/2019.

2. Gli alberi monumentali del territorio del comune di Viareggio sono graficamente rappresentati nella tavola "QC3.6 – Carta dei valori naturalistici e agroforestali", alla scala 1: 10.000.
3. Il Piano Strutturale di Viareggio tutela gli esemplari arborei monumentali di cui al precedente co.1 e le aree circostanti (aventi sviluppo superficiale pari almeno al doppio dell'area di insistenza della chioma), coerentemente con quanto espresso dal combinato disposto art. 1, co.3 e art. 100, co.1 della L.R. Toscana n. 30/2015 e smi in quanto materializzano interessanti valori ecosistemici, dendrologici, culturali e paesaggistici, oltre ad offrire servizi ecosistemici.
4. Il Piano Strutturale di Viareggio, ai fini della tutela degli alberi monumentali:
  - identifica i suddetti esemplari arborei come elementi puntuali del territorio rurale ad elevato grado di naturalità, ai sensi delle normative vigenti nazionali e regionali, sopra citate.
  - vieta, in continuità con quanto previsto dall'art. 7, co. 4 della L. n. 10/2013 smi, ogni azione che possa determinarne l'abbattimento o il danneggiamento facendo salvi gli interventi di arboricoltura (potatura della chioma; interventi che possono determinare modifiche negli apparati radicali; posa in opera di consolidamenti o di sistemi di ancoraggio dell'esemplare; installazione di sistemi parafulmine; posa in opera di steccati e recinzioni all'interno dell'area di protezione dell'albero; realizzazione di percorsi o pavimenti aerati all'interno dell'area di protezione dell'albero; realizzazione di manufatti all'interno dell'area di protezione dell'albero; modifiche del terreno o del regime idraulico che possono incidere sulla zona di protezione dell'albero; diradamento di esemplari arborei limitrofi a quello monumentale che entrano con questo in diretta competizione; abbattimento) che, previo parere obbligatorio e vincolante dell'arma dei Carabinieri - Organizzazione per la Tutela Forestale, Ambientale e Agroalimentare, si rendono necessari per motivi di pubblica sicurezza e/o fitosanitaria e, più in generale, di cura e salvaguardia dell'esemplare;
  - dispone, coerentemente con quanto espresso dall'art. 100, co.1 della L.R. Toscana n. 30/2015, un vincolo di inedificabilità assoluta nelle aree contermini alla localizzazione dell'esemplare per una superficie pari al doppio dell'area di insistenza della chioma;
  - promuove il censimento degli esemplari arborei qualificabili come monumentali ai sensi dell'art. 7, co.1 della L. n. 10/2013 smi.
5. Le disposizioni di cui ai precedenti cc.1, 3 e 4 si applicano anche agli alberi monumentali che, in continuità con quanto previsto dall'art.7, co.2 della L. n. 10/2013 e dall'art.99, co.4 della L.R. Toscana n.30/2015, potranno essere inseriti negli elenchi nazionali e/o regionali anche in momenti successivi all'approvazione del presente Piano Strutturale.

### **Art. 33 Le specie di flora e fauna e gli habitat naturali e seminaturali**

1. Le specie di flora e fauna e gli habitat naturali e seminaturali protetti sono graficamente rappresentati nelle tavole “QC3.2 Carta della vegetazione”, “QC3.3 Carta degli habitat”, “QC3.6 Carta dei valori naturalistici e agroforestali” e “ST1.2 Invariante II – Caratteri ecosistemi dei paesaggi”, tutte alla scala 1: 10.000.
2. Il Piano Strutturale di Viareggio riconosce le specie floristiche, faunistiche e gli habitat di cui al co. 1 quali elementi del patrimonio naturalistico-ambientale in quanto presentano interessanti valori naturalistici ed offrono numerosi servizi ecosistemici.
3. Il Piano Strutturale di Viareggio considera protetti le specie floristiche, faunistiche e gli habitat di cui al co. 2, coerentemente con quanto espresso dagli artt. 78, 79, 80, 81 e 82 della L.R. Toscana n. 30/2015 e smi.
4. Il Piano Strutturale di Viareggio, ai fini della tutela e conservazione delle specie floristiche e degli habitat di cui al co. 2:
  - vieta l’alterazione dell’integrità fisica, la rimozione e/o il danneggiamento di habitat vegetazionali all’interno dei quali è riconosciuta la presenza di specie floristiche di cui al co. 2;
  - ostacola i processi di artificializzazione e urbanizzazione e, in generale, qualsiasi attività che comprometta gli equilibri ecologici degli habitat vegetazionali e/o la perdita di fitocenosi all’interno delle quali è riconosciuta la presenza di specie floristiche di cui al co. 2;
  - vieta l’introduzione di specie esotiche invasive (*Invasive Alien Species* - IAS) che possano alterare l’equilibrio della flora autoctona;
  - favorisce la corretta gestione della vegetazione alloctona coerentemente con le disposizioni inerenti alla prevenzione dell’introduzione e diffusione di specie alloctone ed invasive di cui al Reg. 1143/2014/UE e al D.lgs. n. 230/2017;
  - promuove attività di divulgazione e informazione sul valore degli habitat naturali e semi-naturali e delle specie floristiche di cui al co. 2 e sull’importanza della relativa tutela ai fini della conservazione della biodiversità;
  - favorisce la conservazione e limita il disturbo sugli ecosistemi che costituiscono particolare riserva di biodiversità (foreste e macchie, ambienti umidi permanenti e semi-permanenti, ambienti dunali e retrodunali, ecc.);
  - applica, laddove tali formazioni si collocano all’interno di siti della Rete Natura 2000, la disciplina di cui all’Art. 28 e Art. 29.
5. Il Piano Strutturale di Viareggio, ai fini della tutela e conservazione delle specie faunistiche di cui al co. 2:
  - vieta l’alterazione dell’integrità fisica, la rimozione e/o il danneggiamento habitat naturali di specie faunistiche protette di cui al co. 2;

- ostacola i processi di artificializzazione e urbanizzazione e, in generale, qualsiasi attività che comporti la perdita o il disturbo di habitat di specie faunistiche protette di cui al co. 2;
  - previene l'inquinamento luminoso nei pressi di siti di nidificazione o aree di transito di fauna notturna in applicazione della Legge Regionale n. 37 del 21 marzo 2000 "Norme per la prevenzione dell'inquinamento luminoso";
  - favorisce l'impiego di materiali o tecniche edilizie che garantiscano la permeabilità faunistica del territorio;
  - promuove la creazione e la manutenzione di habitat elettivi o comunque idonei per la fauna protetta di cui al co. 2;
  - promuove l'inserimento di strutture artificiali a supporto della fauna (es. nidi artificiali, bat-box, corridoi faunistici, ecc.);
  - garantisce il mantenimento e, laddove possibile, il miglioramento delle connessioni ecologiche tra le aree naturali e seminaturali del territorio comunale e tra queste e quelle esterne ad esso;
  - promuove attività di divulgazione e informazione sul valore delle specie faunistiche di cui al co. 2 e sull'importanza della relativa tutela ai fini della conservazione della biodiversità;
  - applica, laddove le specie faunistiche di cui al co. 2 siano segnalate all'interno di siti della Rete Natura 2000, la disciplina di cui all'Art. 28 e Art. 29;
6. Per le specie di flora e fauna e gli habitat naturali e seminaturali protetti ricadenti nel Parco regionale di Migliarino, San Rossore e Massaciuccoli, il Piano Strutturale di Viareggio riconosce e valorizza la presenza dell'Area Naturale Protetta e delle Riserve Naturali in esso ricomprese, persegue gli obiettivi di conservazione del Piano Integrato per il Parco e del Piani di Gestione dei siti Rete Natura 2000 ed attua le misure di conservazione espresse – per questi ultimi – dalle Deliberazioni di Giunta Regionale Toscana nn. 644/2004, 454/2008 e 1223/2015.

## **TITOLO III – PATRIMONIO TERRITORIALE: INVARIANTI STRUTTURALI**

### **Art. 34 Definizione e disciplina delle invarianti strutturali**

1. Le invarianti strutturali identificano i caratteri specifici, i principi generativi e le regole che assicurano la tutela e la riproduzione delle componenti identitarie che qualificano il patrimonio territoriale.
2. Il Piano Strutturale, in conformità alle indicazioni del PIT-PPR, individua quattro invarianti strutturali nel territorio di Viareggio, identificandole in:
  - I. I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici;

- II. I caratteri ecosistemici del paesaggio;
  - III. Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani ed infrastrutturali;
  - IV. I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali.
3. Il Piano Strutturale rappresenta le invarianti strutturali nelle tavole ST1.1, ST1.2, ST1.3, ST1.4, verificando e precisando ad una scala di maggior dettaglio le rappresentazioni contenute negli elaborati del PIT-PPR, secondo le indicazioni degli Abachi delle Invarianti, e ove necessario implementando sulla base delle analisi e delle indagini contenute nel quadro conoscitivo.
  4. L'individuazione delle invarianti strutturali interessa l'intero territorio comunale e, fatte salve diverse disposizioni della presente Disciplina, non costituisce un vincolo di non modificabilità del bene ma il riferimento per definire le condizioni di trasformabilità.
  5. Il Piano Strutturale persegue gli obiettivi generali indicati per ciascuna invariante negli artt. 7,8,9 e 11 della Disciplina del Piano del PIT-PPR e, nei successivi articoli, recepisce, integrandoli e specificandoli ove necessario, gli obiettivi specifici e le azioni indicati nel PIT-PPR e come declinati nell'elaborato QP1.3\_Relazione di coerenza e conformità al PIT/PPR che costituisce parte integrante della presente disciplina.

### **Art. 35 Invariante strutturale I: i caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici**

1. L'Invariante strutturale I "I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici" è graficamente rappresentata nella tavola ST1.1\_Invariante I: Caratteri idro-geomorfologici, alla scala di 1:10.000".
2. I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici costituiscono la struttura fisica fondativa dei caratteri identitari alla base dell'evoluzione storica dei paesaggi del territorio comunale.
3. Obiettivo generale dell'invariante è l'equilibrio dei sistemi idrogeomorfologici. Tale obiettivo è perseguito dal Piano Strutturale recependo le disposizioni di cui all'art. 7 delle NTA del PIT / PPR volte a perseguire:
  - 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) [...];
  - c) la salvaguardia delle risorse idriche, attraverso la prevenzione delle alterazioni del paesaggio suscettibili di produrre impatti negativi sulla qualità e quantità delle medesime;
  - d) la protezione di elementi geomorfologici che connotano il paesaggio,[...] evitando interventi che ne modifichino la forma fisica e la funzionalità strutturale;

- e) il miglioramento della compatibilità ambientale, idrogeologica e paesaggistica delle eventuali attività estrattive e degli interventi di ripristino dei siti.
4. L'art. 16 delle NTA del PIT/PPR riconosce il sistema idrografico - composto da fiumi, torrenti, corsi d'acqua – nei suoi elementi biotici, abiotici e paesaggistici, quale componente strutturale di primaria importanza per il territorio regionale e risorsa strategica per il suo sviluppo sostenibile, definendo al riguardo - fatte salve le disposizioni di cui alla pianificazione di bacino, alle norme in materia di difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua – i seguenti obiettivi:
- a) conservare e migliorare i caratteri di naturalità degli alvei, delle sponde, dei contesti fluviali, come definiti al comma 4 del presente articolo, e delle aree di pertinenza fluviale, come riconosciute dalla pianificazione di bacino;
  - b) salvaguardare i livelli di qualità e il buon regime delle acque, con particolare riferimento al mantenimento del Deflusso Minimo Vitale (DMV), al trasporto solido, alle aree di divagazione dell'alveo e a quelle necessarie alla sua manutenzione e accessibilità;
  - c) tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri morfologici, storico-insediativi, percettivi e identitari dei contesti fluviali;
  - d) conservare e valorizzare i servizi ecosistemici offerti dagli ambienti fluviali, anche migliorando la qualità delle formazioni vegetali ripariali e dei loro livelli di maturità, complessità strutturale e continuità longitudinale e trasversale ai corsi d'acqua (mantenimento del continuum fluviale).
5. Il Piano Strutturale riconosce per i fiumi e torrenti individuati dagli elaborati del PIT / PPR anche i relativi “contesti fluviali”, quali fasce di territorio che costituiscono una continuità fisica, morfologica, biologica e percettiva con il corpo idrico, anche in considerazione della presenza di elementi storicamente e funzionalmente interrelati al bene medesimo nonché dell'esistenza di limiti fisici e geomorfologici evidenti.
6. Nel territorio comunale il Piano Strutturale individua i seguenti sistemi morfogenetici e li rappresenta nella tavola ST1.1, in conformità alle classificazioni ed indicazioni dell'Abaco dell'invariante I del PIT-PPR:
- a) **CDC – Ambito della Costa a dune e Cordoni**: comprende i depositi sabbiosi che costituiscono le attuali spiagge del litorale costiero. Questa fascia è interessata dalle mareggiate, con fenomeni di progradazione e retrogradazione, per cui è impedita la formazione di vegetazione stabile. Nella zona della Lecciona, sono ancora visibili gli ecosistemi caratterizzati da dune e retrodune. Dal punto di vista geologico, l'ambito è dominato da sedimenti sabbiosi con abbondanti resti di bivalvi, gasteropodi e materiali vegetali.
  - b) **DER – Depressioni retrodunali**: questa zona corrisponde alla porzione di territorio che si estende dal Lago di Massaciuccoli fino al confine con il comune di Camaiore. La perimetrazione di quest'area è stata definita incrociando i criteri forniti dal PIT con i dati geologici del Piano Strutturale e le osservazioni della morfologia dedotte dall'elaborazione di dati Lidar. La zona presenta numerose depressioni palustri, alcune delle quali sono state bonificate. In passato, quest'area faceva parte di un complesso lagunare che si estendeva, fino all'epoca romana, tra i Monti d'Oltre Serchio e il fiume Camaiore. Dal punto di

vista geologico, il sottosuolo di questo sistema è caratterizzato da orizzonti limoso-argillosi, alternati a livelli torbosi, nei quali è stata osservata una consistente presenza di materia organica;

- c) **DER – Depressioni retrodunali, fittamente boscate:** questa zona corrisponde alla riserva naturale della "Lecciona", ubicata immediatamente a tergo del litorale sabbioso. Il sistema morfogenetico è caratterizzato da un sistema di depressioni allungate parallelamente alla costa, alternate a piccoli alti morfologici, nei quali si è stabilita una fitta e variegata vegetazione che ricopre quasi totalmente questo paesaggio retrodunale. Anche in questo caso il substrato geologico è prevalentemente formato da orizzonti torbosi-argillosi, talvolta limosi.
  - d) **Aree urbane:** questo ambito include tutte le aree del territorio comunale che sono state antropizzate. A causa della forte urbanizzazione e della presenza di infrastrutture, queste zone non sono riconducibili a nessuna delle due categorie precedenti. L'urbanizzazione ha trasformato il paesaggio naturale, includendo zone residenziali, commerciali e industriali, andando ad alterare le caratteristiche morfologiche e geologiche originali del territorio.
7. Ai sensi dell'art. 16 delle NTA del PIT/PPT il Piano Strutturale ed i correlati atti di governo del territorio danno applicazione alle seguenti direttive:
- a) tutelare e riqualificare i caratteri morfologici e figurativi dei fiumi e torrenti in relazione al contesto fluviale con particolare riguardo ai paleoalvei e alle aree di divagazione storica dei corpi idrici principali nonché agli aspetti storico-culturali del paesaggio fluviale;
  - b) evitare i processi di artificializzazione degli alvei e delle aree di pertinenza fluviale e ulteriori processi di urbanizzazione nei "contesti fluviali", garantendo che gli interventi di trasformazione non compromettano i rapporti figurativi identitari dei paesaggi fluviali, le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo, anche sulla base delle elaborazioni del PIT/PPR, la qualità delle acque e degli ecosistemi;
  - c) promuovere forme di fruizione sostenibile del fiume e dei contesti fluviali anche attraverso la creazione di punti di sosta, itinerari, percorsi di mobilità dolce, e incentivare iniziative volte al recupero di manufatti e opere di valore storico-culturale come testimonianza di relazioni storicamente consolidate tra fiume e comunità insediata;
  - d) valorizzare gli strumenti di partecipazione delle comunità locali, quali i contratti di fiume, finalizzati a promuovere politiche di gestione delle risorse paesaggistiche, ecosistemiche e naturali dei contesti fluviali volti al superamento del degrado eco-paesaggistico e alla riqualificazione dei contesti fluviali;
  - e) migliorare la qualità ecosistemica dell'ambiente fluviale, anche mediante interventi di ricostituzione della vegetazione ripariale; con particolare riferimento alle aree classificate come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare", individuate nella "Carta della rete ecologica" della Scheda del PIT/PPR riferita all'Ambito di paesaggio n. 2;
  - f) tutelare gli habitat ripariali e fluviali di interesse regionale e/o comunitario e le relative fitocenosi e mitigare gli impatti legati alla diffusione di specie aliene invasive;

- g) nei sistemi morfogenetici di pianura e di fondovalle il mantenimento, la manutenzione e il ripristino delle opere di sistemazione idraulico agraria e salvaguardare l'unicità dei paesaggi delle foci fluviali;
- h) perseguire la compatibilità ambientale e paesaggistica nella progettazione delle opere e delle infrastrutture ammesse in alveo e nelle aree di pertinenza fluviale, privilegiando l'uso di materiali e tecnologie appropriate al contesto, oltre che nelle attività di taglio della vegetazione ripariale, anche in attuazione dei contenuti della D.C.R. 155/1997.

## **Art. 36 Invariante strutturale II: i caratteri ecosistemici del paesaggio**

1. L'Invariante strutturale II "I caratteri ecosistemici del paesaggio" è graficamente rappresentata nella tavola "ST1.2 Invariante II – I caratteri ecosistemici del paesaggio", alla scala di 1:10.000.
2. I caratteri ecosistemici del paesaggio costituiscono la struttura biotica dei paesaggi del territorio del Comune di Viareggio.
3. L'obiettivo generale concernente l'invariante strutturale di cui al presente articolo, nel rispetto di quanto disposto dall'art. 8 delle NTA del PIT/PPR, è l'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 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.
4. Nel territorio del Comune di Viareggio il Piano Strutturale individua i seguenti morfotipi ecosistemici ed i connessi elementi funzionali e strutturali della rete ecologica e li rappresenta nella tavola ST1.2 in conformità alle classificazioni ed indicazioni dell'Abaco dell'Invariante II del PIT-PPR e con le precisazioni e le integrazioni derivanti dalle analisi e dalle indagini contenute nel quadro conoscitivo:
    - a) Elementi strutturali:
      - viii. *Aree urbanizzate e ad elevata artificializzazione*, caratterizzata da elementi a maggiore artificialità, i quali possono, localmente, svolgere una funzione di detrattore della rete.

Di seguito si riportano tali elementi:



- Aree urbane a media o bassa permeabilità ecologica;
  - Aree verdi urbane;
  - Cave, discariche, cantieri e brownfields;
  - Infrastrutture lineari con effetto di barriera ecologica, comprese aree verdi stradali e periurbane;
  - Infrastrutture lineari in ambito forestale ad elevata permeabilità ecologica;
  - Urbanizzato rurale o funzionale, ricadente in ambito agricolo o forestale, ad elevata permeabilità ecologica.
- ix. Rete degli ecosistemi agropastorali
- *Agroecosistema frammentato attivo*, compreso tra l'abitato di Torre del Lago, il Fosso della Bufalina (questo già nel Comune di Vecchiano) ed il lago di Massaciuccoli;
  - *Agroecosistema frammentato in abbandono* localizzato nell'area tra il fosso le Quindici, fosso Burlamacca e il chiaro "Alle Bozze", a nord della linea ferroviaria di Viareggio-Lucca e riconducibile a boschi igrofili a pioppi e salici, propri dell'ambito perilacuale a cui l'agroecosistema risulta contiguo;
  - *Matrice agroecosistemica di pianura urbanizzata*, propria dell'ambito territoriale versiliese, di cui va a generare la frammentazione e interclusione che affievolisce il valore ecologico ed ecosistemico del territorio.
- x. Rete degli ecosistemi costieri
- *Ecosistemi dunali, fissi e mobili, ad elevata idoneità ed integrità, aventi valore di nodo degli ecosistemi costieri*, localizzati nella porzione sud del sistema costiero comunale, e peraltro tutela per l'istituzione del sito Rete Natura 2000 ZSC-ZPS IT5170001 'Dune litoranee di Torre del Lago';
  - *Matrice degli ecosistemi costieri sabbiosi a ridotta idoneità a bassa integrità*, localizzato nella porzione nord del sistema costiero comunale e caratterizzato dall'ambito portuale e da funzioni turistico-ricettive, quali stabilimenti balneari che, nel tempo, hanno morfologicamente alterato la spiaggia, facendola risultare afiotica per motivi esclusivamente antropici.
- xi. Rete degli ecosistemi fluviali e lacustri
- *Corridoi ripariali e fluviali, frammentati e ad elevata urbanizzazione, a bassa connettività*, soliti del bacino lacuale di Massaciuccoli (Fosso delle Quindici, Canale Burlamacca, Gora Stiava, Fosso Farabola);
  - *Ecosistemi palustri e lacustri costieri delle depressioni retrodunali ed interdunali*, localizzati nei pressi di Torre del Lago e della Macchia Lucchese e caratterizzati da ambienti che vedono l'alternarsi di cladieti e prati umidi mediterranei fortemente dipendenti dalla morfologia locale e che vedono nel fenomeno dell'interramento una minaccia concreta;
  - *Nodo degli ecosistemi palustri e lacustri interni*, localizzato nel sistema del Lago e Padule di Massaciuccoli.
- xii. Rete degli ecosistemi forestali



- *Aree forestali ad elevata idoneità e continuità, aventi valore di nodo forestale*, comprese nell'ambito della Pineta di Levante e nella Macchia Lucchese, lungo le propaggini settentrionali dell'esteso sistema boscato a pineta dei tomboli e lungo il Parco Regionale di Migliarino, San Rossore e Massaciuccoli.
- b) Elementi funzionali:
- *Ambiti – prevalentemente agricoli – interclusi, da riconnettere con il territorio aperto*, individuati sia in corrispondenza dello svincolo autostradale di Viareggio, ove l'agricoltura residua risulta interclusa tra gli assi autostradali e la linea ferroviaria tirrenica e sia tra l'asse infrastrutturale A12 / Variante Aurelia, a linea ferroviaria Viareggio-Lucca e il Fosso delle Quindici;
  - *Area critica per processi di abbandono colturale*, tra il Fosso delle Quindici, la linea ferroviaria Viareggio-Lucca ed il bacino lacuale di Massaciuccoli;
  - *Area critica per processi di artificializzazione*, prevalentemente localizzate tra l'asse infrastrutturale A12 / Variante Aurelia e il bacino lacuale di Massaciuccoli;
  - *Barriere e fronti urbani in ambiti ad elevata naturalità*, riconducibili alla Marina di Torre del Lago e all'area della Darsena – Viale Europa;
  - *Barriere infrastrutturali*, per lo più riconducibili al sistema aderente, dell'asse autostradale A12 / Variante Aurelia e dello svincolo autostradale A12 / A11;
  - Corridoio ecologico fluviale da riqualificare;
  - Direttrice di connettività da ricostruire.
- i. Rete ecologica locale, caratterizzata dall'insieme degli elementi della micro-rete ecologica che, localmente, assume un indubbio valore strutturante, in quanto concorre attivamente a tessere le trame della più vasta e continua rete ecologica comunale. Si tratta dell'insieme degli elementi lineari di infrastrutturazione del paesaggio agrario (siepi e siepi arborate), per uno sviluppo totale pari a 105 km e degli oltre 900 alberi camporili rilevati nel corso degli approfondimenti cartografici condotti.

Di seguito si riportano gli elementi della rete ecologica locale:

- Alberi isolati in ambito agricolo;
  - Filari camporili e siepi arborate in ambito agricolo;
  - Filari camporili e siepi arborate in ambito urbano e periurbano.
5. Con riferimento ai morfotipi ecosistemici presenti nel territorio e di cui al c. 4 del presente articolo, il Piano Strutturale di Viareggio persegue le seguenti finalità generali:
- a) mantenimento e miglioramento della qualità degli ecosistemi forestali attraverso la conservazione dei nuclei forestali a maggiore maturità e complessità strutturale, la riqualificazione dei boschi parzialmente degradati, valorizzando le tecniche di selvicoltura naturalistica;

- b) riduzione e mitigazione degli impatti legati alla diffusione di fitopatologie e degli incendi, in particolare nell'area del Parco regionale di Migliarino, San Rossore, Massaciuccoli;
- c) miglioramento dei livelli di sostenibilità dell'utilizzo turistico delle pinete costiere (campeggi e altre strutture turistiche), riducendo gli impatti sugli ecosistemi forestali e il rischio di incendi;
- d) riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato residenziale e industriale/commerciale e delle infrastrutture lineari, così da evitare la saldatura delle aree urbanizzate;
- e) 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);
- f) forti limitazioni alle trasformazioni di aree agricole in vivai o arboricoltura intensiva; evitando sia i processi di intensificazione delle attività agricole, sia l'eliminazione degli elementi vegetali lineari del paesaggio agricolo o di urbanizzazione nelle aree interessate da Diretrici di connettività da ricostituire/riqualificare;
- g) mantenimento del caratteristico reticolo idrografico minore e di bonifica delle pianure agricole alluvionali;
- h) mantenimento delle relittuali zone umide interne alla matrice agricola urbanizzata e miglioramento dei loro livelli di qualità ecosistemica e di connessione ecologica.
- i) mitigazione degli impatti derivanti dalla trasformazione di aree agricole tradizionali in forme di agricoltura intensiva;
- j) conservazione e recupero degli "agroecosistemi frammentati attivi" o "in abbandono";
- k) miglioramento della qualità delle acque ed ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali, degli ecosistemi ripariali e dei loro livelli di maturità, complessità strutturale e continuità longitudinale e trasversale;
- l) mantenimento/aumento della superficie degli habitat dunali, con particolare riferimento agli habitat di duna mobile e a quelli di interesse comunitario/regionale, evitando nuovi interventi di trasformazione degli ecosistemi dunali non finalizzati alla loro riqualificazione;
- m) riduzione dei processi di erosione costiera e riqualificazione degli habitat dunali alterati mediante esclusivo utilizzo delle tecniche di ingegneria naturalistica e di specie vegetali autoctone ed ecotipi locali;
- n) valorizzazione degli interventi di ripascimento degli arenili anche al fine di ricostituire nuovi ambienti dunali;
- o) tutela di habitat di interesse regionale e/o comunitario specie fitocenosi del Repertorio Naturalistico Toscano, valori paesaggistici e naturalistici delle aree che costituiscono target dalla Strategia regionale e per la tutela della biodiversità;

- p) tutela e valorizzazione del sistema delle Aree Naturali Protette, dei siti della Rete ecologica Natura 2000 e del patrimonio agricolo-forestale regionale;
  - q) tutela e valorizzazione della rete ecologica locale anche mediante interventi di miglioramento dei livelli di permeabilità ecologica diffusa del territorio, in particolare con riferimento alle 'aree critiche' della struttura funzionale della rete ecologica.
6. Il Piano Operativo dovrà declinare le azioni richiamate al comma 4 sulla base delle caratteristiche, dei valori e delle criticità indicati per elementi strutturali e funzionali della rete ecologica del PIT/PPR, nonché sulla base delle caratteristiche degli elementi costitutivi del patrimonio territoriale ricordati nello stesso comma 4.

### **Art. 37 Invariante strutturale III: il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani ed infrastrutturali**

1. L'Invariante strutturale III "Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani ed infrastrutturali" è graficamente rappresentata nella tavola "ST1.3 Invariante III – carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani ed infrastrutturali", alla scala di 1:10.000.
2. L'obiettivo generale concernente l'invariante strutturale di cui al presente articolo, nel rispetto di quanto disposto dall'art. 9 delle NTA del PIT/PPR, è la salvaguardia e valorizzazione del carattere policentrico e delle specifiche identità paesaggistiche di ciascun morfotipo insediativo che vi concorre. Tale obiettivo viene perseguito mediante:
  - 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;
  - la riqualificazione dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee e delle loro criticità;
  - 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;
  - il superamento dei modelli insediativi delle "piattaforme" monofunzionali;
  - il riequilibrio e la riconnessione dei sistemi insediativi fra le parti di pianura, collina e montagna che caratterizzano ciascun morfotipo insediativo;
  - il riequilibrio dei grandi corridoi infrastrutturali, con il potenziamento del servizio alla rete diffusa dei sistemi territoriali policentrici;
  - lo sviluppo delle reti di mobilità dolce per integrare l'accessibilità ai sistemi insediativi reticolari con la fruizione turistica dei paesaggi;
  - 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.

3. Nel territorio del comune di Viareggio, il Piano Strutturale individua, in conformità alle indicazioni dell'Abaco dell'invariante III del PIT-PPR, *il Morfotipo insediativo a pettine dei pendoli costieri sull'Aurelia* (articolazione territoriale 3.1 Versilia) e lo rappresenta nella tavola ST1.3\_Invariante III: Carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali:
  - 3.1.b – Sistema binario dei pendoli costieri – versilia
    - b.3 – Sistema Lineare delle Marine costiere
4. Il Piano Strutturale recepisce le indicazioni per le azioni che il PIT-PPR definisce, nell'Abaco dell'Invariante III, per il Morfotipo insediativo a pettine dei pendoli costieri sull'Aurelia come riportate nell'elaborato QP1.3\_Relazione di coerenza e conformità al PIT/PPR. Il Piano Operativo dovrà declinare le azioni sopra richiamate sulla base delle caratteristiche, dei valori e delle criticità indicati per il Morfotipo insediativo nell'Abaco dell'Invariante III e nella Scheda dell'Ambito di paesaggio 02.
5. Il Piano Strutturale, in conformità alle disposizioni della Disciplina del Piano del PIT, individua nel territorio del Comune di Viareggio i seguenti morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee, secondo i criteri e le esemplificazioni illustrate nell'elaborato QP1.3\_Relazione di coerenza e conformità al PIT/PPR
  - a) Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista
    - CS Tessuto dei centri e nuclei storici
    - TR1 Tessuto ad isolati chiusi o semichiusi
    - TR2 Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati su lotto
    - TR6 Tessuto a tipologie miste
    - TR7 Tessuto sfrangiato di margine
  - b) Tessuti urbani o extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista-frange periurbane
    - TR9 Tessuto reticolare diffuso
  - c) Tessuti extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista
    - TR10 Campagna abitata
    - TR11 Campagna urbanizzata
    - TR12 Piccoli agglomerati isolati extraurbani
  - d) Tessuti della città produttiva e specialistica
    - TPS1 Tessuto a proliferazione produttiva lineare
    - TPS2 Tessuto a piattaforme produttive-commerciali-direzionali
    - TPS3 Insule specializzate
    - TPS4 Tessuto a piattaforme residenziali e turistico-ricettive
6. Il Piano Strutturale persegue gli obiettivi specifici relativi a ciascun morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee come indicati nell'Abaco dell'invariante III e come sintetizzati di seguito:
  - *TR1 Tessuto ad isolati chiusi o semichiusi*

Obiettivo: 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.

- *TR2 Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati su lotto*

Obiettivo: Conferire dimensione urbana a partire dalla dotazione e dalla qualità dei servizi e della rete degli spazi pubblici.

- *TR6 Tessuto a tipologie miste*

Obiettivo: Attivare progetti di rigenerazione urbana, privilegiando interventi unitari complessi, capaci di incidere sulla forma urbana, indirizzandoli all sostenibilità architettonica, sociale, energetica e ambientale, e connotandoli dal punto di vista dell'architettura e del disegno urbanistico complessivo.

- *TR7 Tessuto sfrangiato di margine*

Obiettivo: 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.

- *TR9 Tessuto reticolare o diffuso*

Obiettivo: 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 edilizi degli spazi aperti interclusi.

- *TR10 Campagna abitata*

Obiettivo: 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.

- *TR11 Campagna urbanizzata*

Obiettivo: Bloccare la crescita del modello della campagna urbanizzata e riquilibrare gli insediamenti discontinui verso una rete di piccoli centri urbani.

- *TR12 Piccoli agglomerati isolati extraurbani*

Obiettivo: Bloccare questa forma di urbanizzazione nel tessuto rurale e riquilibrare con dotazione di servizi i nuclei di urbanizzazione esistenti.

- *TPS1 Tessuto a proliferazione produttiva lineare*

Obiettivo: Riquilibrare 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.

- *TPS2 Tessuto a piattaforme produttive – commerciali – direzionali*

Obiettivo: Riquilibrare le piattaforme produttive ricostruendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto produttivo, il territorio aperto e la città.

- *TPS3 Insule specializzate*

Obiettivo: Integrare i tessuti nei contesti urbani e rurali/naturali con interventi di inserimento e mitigazione paesaggistica.

- *TPS4 Tessuti a piattaforme residenziali e turistico-ricettive*

Obiettivo: 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.

7. A tali fini il Piano Operativo dovrà definire a una scala adeguata i perimetri dei tessuti urbani ed extraurbani precisando ove necessario le individuazioni del Piano Strutturale e darà attuazione agli obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee declinandoli nella disciplina di uso del suolo sulla base delle azioni correlate indicate nel documento QP1.3\_Relazione di coerenza e conformità al PIT/PPR , nonché degli obiettivi e degli indirizzi contenuti strategici nella Parte III delle presenti norme, fondati sul riconoscimento della seguente articolazione generale della struttura urbana, rappresentata nella tavola “ST1.3 Invariante III – carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani ed infrastrutturali”:
  - a) sono aree di valore storico i centri e i nuclei storici, i tessuti storicizzati (CS e TR1) e le emergenze storico architettoniche ubicate in ambito urbano: in tali aree il Piano Operativo dovrà disciplinare gli interventi edilizi e urbanistici in conformità alle indicazioni contenute nello Statuto del Territorio;
  - b) sono aree della città contemporanea le seguenti parti urbane:
    - i tessuti consolidati prevalentemente residenziali TR2, TR3: in tali aree il Piano Operativo dovrà mirare a completare e qualificare i tessuti esistenti con l'individuazione di nuove polarità, con interventi di adeguamento dei servizi, delle infrastrutture e degli spazi pubblici e con interventi di riordino dei margini per conferire qualità e centralità urbana agli insediamenti;
    - i tessuti da riqualificare e consolidare costituiti dall'insieme dei tessuti misti TR6, dei tessuti sfrangiati di margine TR7, i tessuti reticolari o diffusi TR9: in tali aree e soprattutto nei tessuti misti il Piano Operativo dovrà promuovere e favorire organici e coerenti interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana degli insediamenti dismessi e delle aree degradate, deve prevedere interventi di completamento e ridisegno dei tessuti urbani, di creazione di forti polarità urbane e di contestuale sistemazione paesaggistica dei margini, preservando i varchi territoriali e i rapporti con il territorio aperto;
  - c) sono aree della città della produzione l'insieme dei tessuti a proliferazione produttiva lineare TPS1, i tessuti a piattaforme produttive-commerciali - direzionali TPS2, le insule specializzate: in tali aree il Piano Operativo dovrà prevedere interventi di consolidamento e riqualificazione degli insediamenti fondati sulla ricostruzione di un coerente rapporto fra i tessuti produttivi, il territorio aperto e gli insediamenti urbani a diverse destinazioni;
  - d) Per quanto attiene ai tessuti extraurbani della campagna abitata TR10, della campagna urbanizzata TR11 e i piccoli agglomerati extraurbani TR12, che il Piano Strutturale non include nel perimetro del territorio urbanizzato, il Piano Operativo non consentirà ulteriori espansioni insediative dei tessuti extraurbani e dovrà favorire progetti di riqualificazione e adeguamento funzionale dell'edificato esistente in stretta relazione con gli obiettivi specifici dei morfotipi e tenendo conto del carattere rurale dei contesti.

## **Art. 38 Invariante strutturale IV: i caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali**

1. L'Invariante strutturale IV "I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali" è graficamente rappresentata nella tavola "ST1.4 Invariante IV – Caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali", alla scala di 1: 10.000.
2. Il territorio rurale di Viareggio, pur ridotto rispetto al passato e frammentato dalla pressione urbanistica, conserva una diversità di morfotipi rurali che testimoniano l'evoluzione storica, economica ed ambientale del paesaggio Viareggino, modellato dall'interazione tra natura e attività antropiche. Anche se il centro è fortemente urbanizzato e legato al turismo e alla cantieristica navale, l'entroterra presenta aree ancora segnate da un'organizzazione del territorio di tipo rurale, in particolare si distinguono:
  - Zone agricole con seminativi semplificati di pianura o fondovalle;
  - Zone agricole intercluse.
3. L'obiettivo generale concernente l'invariante strutturale di cui al presente articolo è la 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, [...]) 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 [...];
  - 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 paesistici; l'incentivo alla conservazione delle colture d'impronta tradizionale in particolare ove esse costituiscono anche nodi



- degli agro-ecosistemi [...] il mantenimento in efficienza dei sistemi di regimazione e scolo delle acque di piano e di colle;
- e) la tutela dei valori estetico-percettivi e storico-testimoniali del paesaggio agrario pianificando e razionalizzando le infrastrutture tecnologiche, al fine di minimizzare l'impatto visivo delle reti aeree e dei sostegni a terra e contenere l'illuminazione nelle aree extraurbane per non compromettere la naturale percezione del paesaggio notturno;
  - f) la tutela degli spazi aperti agricoli e naturali con particolare attenzione ai territori periurbani; la creazione e il rafforzamento di relazioni di scambio e reciprocità tra ambiente urbano e rurale con particolare riferimento al rapporto tra produzione agricola della cintura periurbana e mercato urbano; la messa a sistema degli spazi aperti attraverso la ricostituzione della continuità della rete ecologica e la realizzazione di reti di mobilità dolce che li rendano fruibili come nuova forma di spazio pubblico.
4. Nel territorio del Comune di Viareggio, il Piano Strutturale individua i seguenti morfotipi rurali e li rappresenta nella tavola ST1.4 in conformità alle classificazioni ed indicazioni dell'Abaco dell'Invariante IV del PIT-PPR e sulla base delle indicazioni emerse dagli approfondimenti e aggiornamenti del quadro conoscitivo:
- a) MORFOTIPO DEI SEMINATIVI SEMPLIFICATI DI PIANURA O FONDOVALLE
    - *Morfotipo rurale 6.a – ad elevata concentrazione di sistemi colturali e particellari complessi*: il morfotipo rurale analizzato presenta una maglia agraria di dimensioni medio-ampie, con prevalenza di sistemi colturali complessi. Formatasi tra gli anni '50 e '70 a Viareggio, tale struttura mostra una semplificazione paesaggistica attenuata dalla frammentazione fondiaria e dall'abbandono agricolo. Si rilevano 0,11 km/ha di siepi e filari e 2,01 alberi isolati/ha. L'area, pari a circa 37 ettari suddivisi in tre sub-aree, è localizzata tra l'A12/Variante Aurelia e i chiari di Massaciuccoli;
    - *Morfotipo rurale 6.b – con ordinaria conduzione dei fondi agricoli*: il morfotipo rurale analizzato, sviluppatosi in seguito alla meccanizzazione agricola del dopoguerra, presenta una maglia agraria da medio-ampia ad ampia e si estende per circa 181 ettari in tre aree con leggere variazioni. Caratterizzato da una semplificazione ecologica, mostra una densità di 0,058 km/ha di siepi e 0,80 alberi isolati/ha. Le aree prossime alla Villa Borbone e all'A12 evidenziano una buona capacità produttiva grazie alla struttura fondiaria favorevole alla meccanizzazione.
  - b) MORFOTIPO DELLE AREE AGRICOLE INTERCLUSE
    - *Morfotipo rurale 23.a – ad elevata concentrazione di attività serricole*: il morfotipo delle aree agricole intercluse rappresenta paesaggi rurali circondati da urbanizzazione, tipici dei contesti più densamente edificati. Nella variante locale prevalgono le colture protette, in particolare serre temporanee. L'area mostra una forte semplificazione ecologica, con valori minimi di siepi (0,045 km/ha) e alberi isolati (0,85 esemplari/ha), e una maglia agraria frammentata, simile al morfotipo regionale n. 22, ma con marcati caratteri di interclusione propri del morfotipo 23;

- *Morfotipo rurale 23.b – con ordinaria conduzione dei fondi agricoli*: Il morfotipo delle aree agricole intercluse rappresenta paesaggi rurali circondati da urbanizzazione, con maglia agraria frammentata e semplificazione ecologica (0,006 km/ha di siepi e 1,09 alberi/ha). Deriva da una crescita urbana disordinata che ha indebolito la struttura agricola, favorendo aziende residuali, spesso a conduzione familiare o part-time.
5. Il Piano Strutturale recepisce le azioni che, per ciascun morfotipo rurale, sono indicate dal PIT-PPR nell'Abaco dell'Invariante IV e come riportate nell'elaborato "QC3 Studio degli ecosistemi e del patrimonio agroalimentare e relative invarianti".
  6. Di seguito si riportano, per ciascun Morfotipo rurale, gli obiettivi di conservazione e le relative indicazioni per le azioni:

#### MORFOTIPO RURALE 6.A – DEI SEMINATIVI SEMPLIFICATI DI PIANURA O FONDOVALLE AD ELEVATA CONCENTRAZIONE DI SISTEMI COLTURALI E PARTICELLARI COMPLESSI

*Obiettivo*: ricostruire i tessuti colturali destrutturati dalla polverizzazione delle proprietà attraverso l'introduzione di una infrastrutturazione ecologica, introducendo così forme agricole capaci di coniugare vitalità economica, ambiente e paesaggio.

Tale obiettivo può essere conseguito con le seguenti *indicazioni per le azioni*:

- preservare gli spazi agricoli esistenti, ancorché residuali, come varchi inediti, nell'ottica di riqualificare complessivamente l'ambito morfotipologico;
- contrastare la polverizzazione delle proprietà, realizzando appezzamenti morfologicamente coerenti con il contesto paesaggistico, idraulico e produttivo;
- implementare, nel seguire quanto sopra, l'infrastrutturazione ecologica degli appezzamenti;
- operarsi per la limitazione o il rallentamento dei fenomeni di destrutturazione aziendale, incentivando – piuttosto – la riorganizzazione delle imprese verso produzioni a valore aggiunto significativo, anche nell'ottica di favorire lo sviluppo di circuiti commerciali brevi e basso impatto ambientale correlato;
- garantire, dove non possibile seguire quanto sopra, una rivalorizzazione della funzione sociale-aggregativa dell'agricoltura di sussistenza, individuando regole d'uso, comportamento e produzione, razionalizzando la diffusione degli annessi agricoli e contrastando attivamente l'abusivismo e la diffusione incontrollata di ricoveri ad uso agricolo non professionale;
- contrastare i fenomeni di dispersione insediativa e di conurbazione già in atto, contrastando sia la diffusione dell'edificato civile sparso che altri interventi di urbanizzazione, nell'ottica generale di evitare che si stratificano – nell'ambito – ulteriori stratificazioni di fenomeni di marginalizzazione e abbandono colturale.

## MORFOTIPO RURALE 6.B – DEI SEMINATIVI SEMPLIFICATI DI PIANURA O FONDOVALLE CON ORDINARIA CONDUZIONE DEI FONDI AGRICOLI

*Obiettivo:* 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, ambiente e paesaggio.

Tale obiettivo può essere conseguito con le seguenti *indicazioni per le azioni*:

- conservare e, dove possibile, migliorare ed implementare le rade dotazioni infrastrutturali ecologiche che, proprie del morfotipo, sono sopravvissute alle dinamiche di accorpamento fondiario e ad interventi non regolati di eliminazione di tali elementi;
- preservare gli spazi agricoli esistenti, ancorché residuali, come varchi inediti;
- operarsi per la limitazione o il rallentamento dei fenomeni di destrutturazione aziendale, incentivando – piuttosto – la riorganizzazione delle imprese verso produzioni a valore aggiunto significativo, anche nell'ottica di favorire lo sviluppo di circuiti commerciali brevi e basso impatto ambientale correlato;
- ricostituire o, dove presenti, mantenere fasce o aree naturali e seminaturali lungo i corsi d'acqua, fossi, scoline etc. al fine di implementare la biopotenzialità territoriale del morfotipo, aumentare la complessità del mosaico agrario, individuare una strutturazione morfologico-percettiva del paesaggio agrario e migliorare, in sintesi, il livello di connettività ecologica dell'ambito;
- garantire, dove non possibile seguire quanto sopra, una rivalorizzazione della funzione sociale-aggregativa dell'agricoltura di sussistenza, individuando regole d'uso, comportamento e produzione, razionalizzando la diffusione degli annessi agricoli e contrastando attivamente l'abusivismo e la diffusione incontrollata di ricoveri ad uso agricolo non professionale;
- contrastare i fenomeni di dispersione insediativa e di conurbazione già in atto, contrastando sia la diffusione dell'edificato civile sparso che altri interventi di urbanizzazione, nell'ottica generale di evitare che si stratificano – nell'ambito – fenomeni di marginalizzazione e abbandono colturale.

## MORFOTIPO RURALE 23.A – DELLE AREE AGRICOLE INTERCLUSE AD ELEVATA CONCENTRAZIONE DI ATTIVITÀ SERRICOLE

*Obiettivi prioritari* possono essere individuati in:

- limitazione e contrasto dei fenomeni di dispersione insediativa, saldatura lineare dei centri abitati ed erosione del territorio aperto da parte dell'urbanizzazione;
- salvaguardia dei residuali ambienti agricoli aperti, i quali devono mantenere la funzione di presidio allo *sprawl* urbano in qualità di varchi inediti da mantenere come tali;

- miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica dell'ortoflorovivaismo, fermo restando il mantenimento della dinamicità e competitività economica del settore.

Tali obiettivi possono essere conseguiti con le seguenti *indicazioni per le azioni*:

- la tutela e conservazione degli spazi non costruiti e non impermeabilizzati agricoli e, laddove presenti, naturali e seminaturali;
- conservare e, dove possibile, migliorare ed implementare le rade e relittuali dotazioni infrastrutturali ecologiche che, proprie dei paesaggi agrari storici che hanno generato il morfotipo, sono sopravvissute alle dinamiche di accorpamento fondiario, dissezione e permeazione e ai conseguenti interventi no regolati di eliminazione di tali elementi;
- ricostituire o, dove presenti, mantenere fasce o aree naturali e seminaturali lungo i corsi d'acqua, fossi, scoline, etc. al fine di implementare la biopotenzialità territoriale del morfotipo, aumentare la complessità del mosaico agrario, individuare una strutturazione morfologico-percettiva del paesaggio agrario e migliorare, in sintesi, il basso livello di connettività ecologica locale dell'ambito;
- contrastare i fenomeni di dispersione insediativa e di conurbazione già in atto, contrastando sia la diffusione dell'edificato civile sparso che altri interventi di urbanizzazione;
- realizzazione di aree o fasce di rinaturalizzazione, soprattutto nei contesti più altamente artificializzati o a corredo dei corsi d'acqua, che possono rappresentare elementi strategici per la ricostituzione della rete ecologica locale;
- riqualificazione morfologica delle aree contigue alla serricoltura, anche con finalità di miglioramento delle attività logistiche.

#### MORFOTIPO RURALE 23.B – DELLE AREE AGRICOLE INTERCLUSE CON ORDINARIA CONDUZIONE DEI FONDI AGRICOLI

*Obiettivo:* la tutela degli spazi aperti sia agricoli che naturali per la loro multifunzionalità all'interno di contesti densamente urbanizzati

Tale obiettivo può essere conseguito con le seguenti *indicazioni per le azioni*:

- limitazione e contrasto dei 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.
7. Il Piano Operativo dovrà declinare le azioni richiamate al comma 5 sulla base delle caratteristiche, dei valori e delle criticità indicati dal PIT-PPR, tenendo conto delle indicazioni derivanti dalle analisi e dalle indagini contenute nel quadro conoscitivo del Piano Strutturale.

## **Art. 39 Direttive correlate agli obiettivi di qualità dell'Ambito di paesaggio n. 2 – Versilia e Costa Apuana**

1. Ai sensi dell'Articolo 4 lett. b) della Disciplina del PIT/PPR, “gli obiettivi di qualità di cui alla disciplina d’ambito costituiscono, ai sensi del Codice, riferimento per l'applicazione delle norme a livello di ambito al fine di garantire la qualità paesaggistica delle trasformazioni”, mentre le “direttive [...] correlate agli obiettivi di qualità d’ambito [...] costituiscono [...] disposizioni che impegnano gli enti territoriali all'attuazione di quanto in esse previsto al fine del raggiungimento degli obiettivi generali e di qualità indicati dal piano, lasciando a detti enti la scelta sulle modalità.” (Articolo 4 lett. f).
2. Il presente Piano Strutturale al fine del raggiungimento degli obiettivi di qualità contenuti nella “Disciplina d’uso” dell'Ambito di Paesaggio 2-Versilia e costa apuana in cui è compreso il proprio territorio di riferimento, attraverso la definizione del suo Statuto e delle Strategie fa riferimento agli indirizzi per le politiche del PIT/PPR e applica le direttive correlate agli obiettivi di qualità, come declinati nell'elaborato QP1.3\_Relazione di coerenza e conformità al PIT/PPR. afferenti al proprio territorio.
3. **Obiettivo 3:** Recuperare e valorizzare le relazioni territoriali storiche fra montagna, collina, pianura e fascia costiera.

### **Direttive correlate**

- 3.1: Salvaguardare e valorizzare i collegamenti trasversali (pendoli interno-costa) che collegano le marine con i centri storici pedecollinari dell'entroterra 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: Riqualficare 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 ineditati tra le aree urbanizzate lungo l'asse infrastrutturale.

Orientamenti:

- salvaguardare i coni 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.

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

Direttive correlate

- 4.1: Evitare ulteriori processi di consumo di suolo, contrastando i fenomeni di dispersione insediativa 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 riqualficazione 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.
- 4.3: Tutelare e riqualficare 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, [...].
- 4.4: 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 podere, 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.

## **TITOLO IV – PATRIMONIO TERRITORIALE: ELEMENTI STRUTTURALI IDENTITARI E CULTURALI**

### **Art. 40 Elementi strutturali identitari del Patrimonio Territoriale**

1. Gli elementi strutturali identitari rappresentano i valori di riferimento statutari che compongono il Patrimonio Territoriale e le Invarianti Strutturali
2. Il patrimonio territoriale di cui all'Art. 6 è rappresentato nella tavola “ST3 Carta del Patrimonio Territoriale” ed è costituito dai seguenti elementi:
  - a) **la Struttura idro-geomorfologica**, ovvero i caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici, che comprende le seguenti Componenti:
    - Corsi d'acqua, canali, idrovie



- Specchi d'acqua
- Reticolo idrografico minore
- Reticolo idrografico tombato
- Linea di costa da Catasto Leopoldino

Sono inoltre parte integrante del patrimonio territoriale i caratteri idrogeomorfologici del territorio comunale rappresentati negli elaborati degli studi geologici e idraulici (tavole delle serie G e I).

- b) la **Struttura ecosistemica**, ovvero le risorse naturali aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora, che comprende le seguenti Componenti:

Ecosistemi costieri

- Arenili, cordoni dunali e retrodunali
- Stagni retrodunali

Ecosistemi fluviali e lacustri

- Lago e Padule di Massaciuccoli

Ecosistemi forestali

- Pineta di San Rossore
- Alberi isolati in ambito agricolo
- Filari camporili e siepi arborate

- c) la **Struttura insediativa**, ovvero città e insediamenti minori, sistemi infrastrutturali, artigianali, industriali e tecnologici, che comprende le seguenti Componenti:

*Insediamenti di impianto storico*

- Permanenze degli assetti ottocenteschi
- Permanenze degli assetti degli anni cinquanta
- Nuclei fondativi
- Insediamenti storici di Viareggio e Torre del Lago
- Darsene storiche
- Passeggiata
- Edifici vincolati e assimilati (edifici notificato art.136)
- Ville, palazzi e pertinenze storiche
- Edifici di culto
- Alberghi

*Sviluppi urbani pianificati*

- Piano regolatore Portuale
- Piano Territoriale del Parco Naturale Migliarino San Rossore Masaciuccoli
- Piano di lottizzazione Città giardino 1954
- Aree comprese nel Piano di ricostruzione 1948

*Insediamenti contemporanei*

- Insediamenti prevalentemente residenziali

- Insediamenti balneari
- Insediamenti produttivi
- Cantieri navali
- Insediamenti terziari, commerciali e direzionali
- Attrezzature pubbliche

*Componenti di valore paesaggistico percettivo*

- Assi panoramici Mare-Montagna
- Punti di vista panoramici
- Strade paesaggistiche e sentieri ciclopedonali

*Polarità urbane*

- Cittadella del Carnevale
- Stadio dei Pini
- Istituti scolastici superiori
- Cimitero storico
- Teatro Puccini
- Luoghi per l'aggregazione socio – culturale
- Cinema, Teatri, musei e altri spazi culturali
- Piazze

*Rete infrastrutturale*

- Autostrada A12
- SS1 Variante Aurelia
- Viabilità storica
- Tracciato ferroviario
- Ex tracciato ferroviario delle torbiere
- Stazioni ferroviarie
- Assi di prossimità urbana
- Piste ciclabili
- Ciclovia tirrenica
- Cavalcavia e ponti
- Porte urbane
- Parcheggi di interscambio
- Darsena Lucca
- Darsena Toscana
- Darsena Italia
- Altre Darsene e attracchi

*Verde urbano*

- Verde pubblico
- Verde di prossimità

- Verde privato
- Filari alberati
- Pinete di Ponente e di Levante

*Edifici dismessi o sottoutilizzati*

- d) la **Struttura agro-forestale**, ovvero i boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni nonché i manufatti dell'edilizia rurale, che comprende le seguenti Componenti:

*Elementi del paesaggio agrario*

- Assetto podereale di impianto storico
- Alberi monumentali

*Produzioni agroalimentari di qualità*

- Aziende agrituristiche
- Aziende di prodotti a Denominazione di Origine Protetta (DOP)
- Terreni agricoli a conduzione biologica

*Produzione florovivaistica*

- Serre stabilimenti
- Serre temporanee
- Vivai
- Piazzole di servizi delle attività di serra

*Colture agrarie e arboree tradizionali*

- Oliveti
- Vigneti
- Terreni agricoli
- Orti, ortofrutteti e ortive

3. Il Piano Strutturale riconosce le risorse sopra elencate come componenti identitarie del patrimonio territoriale e le tutela e le valorizza nello Statuto del Territorio ed in particolare mediante la disciplina delle quattro Strutture dei successivi Capi del presente Titolo
4. Il Piano Operativo provvederà a precisare, ove necessario, l'individuazione e la rappresentazione degli elementi costitutivi del patrimonio territoriale e provvede a disciplinarli in conformità alle disposizioni dello Statuto del Territorio del Piano Strutturale.

## CAPO I – STRUTTURA IDROGEOMORFOLOGICA

### Art. 41 Pozzi e tutela della risorsa idrogeologica (cuneo salino)

1. I pozzi sono opere di captazione della risorsa idrica per i seguenti fini: irriguo, idropotabile, industriale, domestico o altro;=

2. La qualità e tutela della risorsa acqua viene determinata in rapporto alla riduzione dei livelli di inquinamento, alla tutela degli acquiferi e dei prelievi in falda, e alla capacità di rigenerazione della risorsa anche nelle sue componenti e funzioni ecologiche.
3. All'interno degli studi geologici sono state condotte due campagne di monitoraggio della qualità delle acque, sia superficiali che sotterranee per l'intero territorio comunale. I risultati, per i quali si rimanda ai suddetti studi, hanno permesso di definire le aree che presentano una conducibilità maggiore di 1.000  $\mu\text{S}/\text{cm}$ . Individuate nella Tavola QG1.3.3. Per tali aree, in sede di stesura di Piano Operativo comunale, potranno essere definite prescrizioni ai fini della tutela della risorsa idrica sotterranea.
4. Il Piano Strutturale ai fini della tutela della risorsa idrogeologica prevede già da ora quanto riportato all'Art. 74 lettera d).

## **Art. 42 Siti da bonificare**

1. I siti da bonificare sono comparti territoriali che presentano criticità ambientali (presenza di componenti ambientali con concentrazioni superiori alle soglie di rischio previste dalla normativa vigente (D.lgs. 152/2006 e s.m.i. e D.P.R. 120 del 2017) rilevate ufficialmente dall'Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale della Toscana (ARPAT).
2. La banca dati SISBON di ARPAT individua nel territorio comunale di Viareggio i seguenti siti:
  - n.27 siti non in anagrafe con iter chiuso
  - n.2 siti in anagrafe con iter chiuso;
  - n.6 non in anagrafe con iter attivo;
  - n.8 in anagrafe con iter attivo;
  - Sono inoltre censite tre ex discariche inserite nella tavola QG 1.1 , di cui due ubicate in prossimità della loc. Le Carbonaie (codice SISBON LU-003 e LU-1185) ed un posta in loc. Forcone (codice SISBON LU-1202). La ex discarica LU 003 è l'unico sito che ha il procedimento di Messa in Sicurezza Permanente concluso (MISP), sebbene abbia avuto la certificazione di avvenuta bonifica solo per la matrice suolo. Al maggio 2025, le ex discariche LU-1202 e LU-1185, hanno un Piano di Caratterizzazione approvato e sono in attesa della presentazione di proposta di Messa in Sicurezza Permanente o bonifica.
3. Il Piano Strutturale vieta qualsiasi attività (escluse quelle previste al comma 5 nel presente Art.) nei siti da bonificare previa chiusura del procedimento di bonifica da parte dell'ARPAT tramite documento ufficiale.
4. Nei siti con iter attivo ogni intervento di trasformazione urbanistica o edilizia è subordinato a:

- presentazione di una caratterizzazione ambientale conforme al Titolo V, Parte IV del D.lgs. 152/2006 smi;
  - approvazione da parte dell'autorità competente di un progetto di bonifica o di messa in sicurezza operativa o permanente;
  - verifica della compatibilità tra la destinazione urbanistica prevista e la qualità ambientale del sito, con riferimento alle concentrazioni soglia di rischio (CSR) stabilite dalla normativa.
5. Il Piano Strutturale incentiva la bonifica e il risanamento dei siti contaminati ai fini della riqualificazione urbanistica.

## **CAPO II – STRUTTURA ECOSISTEMICA**

### **Art. 43 La risorsa idrica**

1. La risorsa idrica è riconosciuta quale elemento strutturale identitario del patrimonio territoriale in quanto risorsa di valore strategico sotto il profilo biotico, idrologico, paesaggistico e di rete ecologica, non solo per la presenza della laguna, ma anche per le caratteristiche del reticolo superficiale delle falde sotterranee.
2. La risorsa idrica del comune di Viareggio è costituita da componenti sia areali sia puntuali del territorio, tra cui:
  - Lago di Massaciuccoli;
  - Fiume Camaione;
  - Canale Burlamacca;
  - Fosso della Farabola;
  - Gora di Stiava;
  - Fossa Pisana;
  - Fosso le Quindici;
  - Fosso Guidario;
  - Fosso Lamalunga;
  - Fosso Fontanella;
  - Fosso della Bufalina.

### **Art. 44 Il reticolo idrografico**

1. Il reticolo idrografico e gli ambiti circostanti i principali corsi d'acqua del territorio comunale sono riconosciuti quale elemento strutturale identitario del patrimonio territoriale in quanto risorsa di valore strategico sotto il profilo biotico, idrologico, paesaggistico e di rete ecologica.
2. Gli ambiti perifluviali di cui al comma 1 si configurano come fasce di consistenza variabile connotate dagli assetti geomorfologici propri delle aree ripariali nonché

dalle caratteristiche vegetazionali e paesaggistiche connesse con la prossimità di un corso o di uno specchio d'acqua.

3. Le campagne di monitoraggio della qualità delle acque superficiali condotte all'interno degli studi geologici, hanno evidenziato in generale buoni valori di Ph e conducibilità. In alcuni casi sono stati riscontrati valori anomali che non sempre sono da ricondurre a fenomeni di ingressione delle acque marine. Il Piano Strutturale incentiva i controlli sulla qualità delle acque attraverso future campagne di monitoraggio.

#### **Art. 45 Il Lago di Massaciuccoli e aree umide minori**

1. Il lago di Massaciuccoli e il sistema delle aree umide minori è riconosciuto dal Piano Strutturale come elemento strutturale identitario in quanto risorsa di valore strategico sotto il profilo biotico, idrologico e paesaggistico.
2. L'alimentazione del Lago è condizionata dall'andamento stagionale delle precipitazioni, delle temperature e dall'apporto di acqua direttamente dalla falda acquifera e avviene attraverso una fitta rete di canali e fossi sia naturalmente che meccanicamente mediante pompe idrovore nei comprensori di bonifica. Nel periodo estivo nel canale vengono pompate acque dal Fiume Serchio così da fornire acqua di buona qualità al Lago e compensare in parte le perdite dovute all'emungimento a fini irrigui
3. Tuttavia, nel complesso lo stato chimico del lago di Massaciuccoli è da considerarsi non buono, poiché è fortemente soggetto a fenomeni di salinizzazione ingressione di acqua marina dovuta in parte al mal funzionamento delle porte Vinciane poste sul canale Burlamacca. L'intero lago è inoltre interessato da fenomeni di eutrofizzazione dovuta sia alle pratiche agricole nelle aree circostanti sia a scarichi civili da parte di impianti di depurazione. Le vecchie cave di sabbia, non più attive hanno lasciato zone molto profonde in cui si hanno accumuli di sali.

#### **Art. 46 Le pinete costiere e le dune fossili interne**

1. Le pinete costiere e le dune fossili interne sono graficamente rappresentate nelle tavole "QC3.2 Carta della vegetazione", "QC3.3 Carta degli habitat", "QC3.6 Carta dei valori naturalistici e agroforestali" e "ST1.2 Invariante II – Caratteri ecosistemi dei paesaggi", tutte alla scala 1: 10.000.
2. Il Piano Strutturale di Viareggio riconosce quali elementi strutturali identitari del territorio le pinete costiere e le dune fossili localmente riconducibili agli habitat comunitari "Dune con foreste di *Pinus pinea* e/o *Pinus pinaster*" (cod. 2270\*), "Dune con prati dei *Brachypodietalia* e vegetazione annua" (cod. 2240); "Dune con vegetazione di sclerofille dei *Cisto-Lavanduletalia*" (cod. 2260); "Dune costiere con *Juniperus* spp." (cod. 2250\*); "Foreste di *Quercus ilex* e *Quercus rotundifolia*" (cod. 9340) e che presentano interessanti valori ecosistemici, dendrologici e paesaggistici, oltre ad offrire numerosi servizi ecosistemici.

3. Il Piano Strutturale di Viareggio considera gli habitat di cui al co. 2 protetti, coerentemente con quanto espresso dall'art. 81, co. 1, della L.R. Toscana n. 30/2015 e s.m.i., in quanto riconducibili ad habitat naturali di interesse comunitario ricompresi in allegato A al D.P.R. n. 357/1997;
4. Il Piano Strutturale di Viareggio, ai fini della tutela, mantenimento e miglioramento delle pinete costiere e delle dune fossili interne:
- tutela le pinete costiere e le dune fossili nel loro significato storico, paesaggistico ed ecosistemico, anche attraverso la prosecuzione delle tradizionali forme di utilizzazione, che veicolano e mantengono la caratteristica eterogeneità e biodiversità del territorio;
  - applica, laddove tali formazioni si collocano all'interno del sito Rete Natura 2000 ZSC/ZPS "Macchia Lucchese" (cod. IT5120016), la disciplina di cui all'Art. 29;
  - ostacola i processi di ulteriore artificializzazione, urbanizzazione e frammentazione delle pinete costiere e l'alterazione delle dune fossili, nell'obiettivo generale di evitare interventi capaci di ridurre la qualità e continuità ecologica e paesaggistica del territorio;
  - favorisce il mantenimento di alberi morti e deperenti;
  - promuove attività di divulgazione e informazione sul valore delle pinete costiere e delle dune fossili interne al comparto turistico e agli operatori del settore;
  - garantisce che gli interventi di prevenzione AIB siano sempre compatibili con la conservazione degli ecosistemi forestali e delle componenti flora-faunistiche di valore conservazionistico presenti;
  - favorisce la conservazione degli ecosistemi umidi permanenti e semi-permanenti retrodunali e della geomorfologia caratteristica che genera tali ambienti (geomorfologia a dune e lame);
  - limita il disturbo antropico esercitato sulle pinete costiere e sulle dune fossili interne, oltre che sulle componenti flora-faunistiche afferenti agli ambienti in oggetto, da parte dei margini urbani che interagiscono con tali contesti, con particolare riferimento alle attività turistiche, balneari e ricettive poste lungo Viale Europa e a Marina di Torre del Lago;
  - promuove la sostenibilità delle attività turistiche connesse con la frequentazione delle pinete costiere, con particolare riferimento alle attività balneari e all'escursionismo;
  - per le pinete costiere e le dune fossili interne ricadenti nel Parco regionale di Migliarino, San Rossore e Massaciuccoli, riconosce e valorizza la presenza dell'Area Naturale Protetta e delle Riserve Naturali in esso ricomprese (Riserva naturale della Lecciona e Riserva naturale della Guidiccione), persegue gli obiettivi di conservazione del Piano Integrato per il Parco e del Piano di Gestione della ZSC/ZPS "Macchia Lucchese" (cod. IT5120016) ed attua le misure di conservazione espresse – per quest'ultimo – dalle Deliberazioni di Giunta Regionale Toscana nn. 644/2004, 454/2008 e 1223/2015.



## **Art. 47 I mosaici del sistema delle dune bianche, mobili e consolidate**

1. I mosaici del sistema delle dune bianche, mobili e consolidate sono graficamente rappresentati nelle tavole “QC3.2 Carta della vegetazione”, “QC3.3 Carta degli habitat”, “QC3.6 Carta dei valori naturalistici e agroforestali” e “ST1.2 Invariante II – Caratteri ecosistemi dei paesaggi”, tutte alla scala 1: 10.000.
2. Il Piano Strutturale di Viareggio riconosce quali elementi strutturali identitari del territorio i mosaici del sistema delle dune bianche, mobili e consolidate, localmente riconducibili agli habitat comunitari “Vegetazione annua delle linee di deposito marine” (cod.1210) e “Dune embrionali mobili” (cod. 2110), “Dune fisse del litorale (*Crucianellion maritimae*)” (cod. 2210), “ Dune con prati dei *Brachypodietalia* e vegetazione annua” (cod. 2240); “Dune mobili del cordone litorale con presenza di *Ammophila arenaria* (dune bianche)” (cod. 2120), “Dune costiere con *Juniperus* spp.” (cod. 2250\*), “Dune con prati dei *Malcolmietalia*” (cod. 2230), “Dune con vegetazione di sclerofille dei *Cisto-Lavanduletalia*” (cod. 2260) e che presentano interessanti valori ecosistemici e paesaggistici, oltre ad offrire numerosi servizi ecosistemici soprattutto in termini di conservazione della biodiversità.
3. Il Piano Strutturale di Viareggio considera gli habitat di cui al co. 2 protetti, coerentemente con quanto espresso dall’art. 81, co. 1, della L.R. Toscana n. 30/2015 e s.m.i., in quanto riconducibili ad habitat naturali di interesse comunitario ricompresi in allegato A al D.P.R. n. 357/1997.
4. Il Piano Strutturale di Viareggio, ai fini della tutela, mantenimento e miglioramento dei mosaici del sistema delle dune bianche, mobili e consolidate:
  - favorisce il miglioramento dei livelli di continuità e qualità degli ecosistemi dunali;
  - applica, laddove tali formazioni si collocano all’interno del sito Rete Natura 2000 ZSC/ZPS “Dune litoranee di Torre del Lago” (cod. IT5170001), la disciplina di cui all’Art. 29;
  - vieta, nei contesti territoriali di riferimento, l’alterazione dell’integrità fisica, edafica, microclimatica ed ecosistemica di tali formazioni;
  - promuove l’aumento dei livelli di sostenibilità delle attività di pulizia degli arenili al fine di favorire il mantenimento ed il potenziamento dei naturali processi di formazione e consolidamento delle dune del primo cordone (dune mobili, dune bianche), nell’ottica di tutelare e recuperare le specie, animali e vegetali, di interesse conservazionistico che individuano tali ambienti come elettivi e/o esclusivi;
  - riduce la pressione turistico-balneare e, in generale, antropica, sugli ambienti dunali, anche tramite l’implementazione di attività di divulgazione e informazione sul valore di tali ecosistemi nei confronti degli *stakeholders* del settore turistico-balneare e l’interdizione del passaggio pedonale nelle aree di reinsediamento della vegetazione;
  - promuove interventi di riqualificazione e conservazione degli ambienti dunali con il contesto e con i valori, conservazionistici e paesaggistici, che tali ambienti rappresentano e costituiscono;

- per i mosaici del sistema delle dune bianche, mobili e consolidate ricadenti nel Parco regionale di Migliarino, San Rossore e Massaciuccoli, riconosce e valorizza la presenza dell'Area Naturale Protetta e delle Riserva Naturale in esso ricompresa (Riserva naturale della Lecciona), persegue gli obiettivi di conservazione del Piano Integrato per il Parco e del Piano di Gestione della ZSC/ZPS "Dune litoranee di Torre del Lago" (cod. IT5170001) ed attua le misure di conservazione espresse – per quest'ultimo – dalle Deliberazioni di Giunta Regionale Toscana nn. 644/2004, 454/2008 e 1223/2015.

#### **Art. 48 I mosaici degli ambienti retrodunali ed interdunali**

1. I mosaici degli ambienti retrodunali e interdunali sono graficamente rappresentati nelle tavole "QC3.2 – Carta della vegetazione", "QC3.3 – Carta degli habitat", "QC3.6 – Carta dei valori naturalistici e agroforestali" e "ST1.2 Invariante II – Caratteri ecosistemi dei paesaggi", tutte alla scala 1: 10.000.
2. Il Piano Strutturale di Viareggio riconosce quali elementi strutturali identitari del territorio i mosaici degli ambienti retrodunali e interdunali localmente riconducibili agli habitat comunitari "Praterie umide mediterranee con piante erbacee alte del *Molinio-Holoschoenion*" (cod. 6420), "Paludi calcaree con *Cladium mariscus* e specie del *Caricion davallianae*" (cod. 7210\*), "Laghi eutrofici naturali con vegetazione del *Magnopotamion* o *Hydrocharition*" (cod. 3150), "Acque oligomesotrofe calcaree con vegetazione bentica di *Chara* spp." (cod. 3140), "Foreste miste riparie di grandi fiumi a *Quercus robur*, *Ulmus laevis* e *Ulmus minor*, *Fraxinus excelsior* o *Fraxinus angustifolia* (*Ulmenion minoris*)" (cod. 91F0), "Foreste alluvionali di *Alnus glutinosa* e *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*)" (cod. 91E0\*) e che presentano interessanti valori ecosistemici e paesaggistici, oltre ad offrire numerosi servizi ecosistemici soprattutto in termini di conservazione della biodiversità.
3. Il Piano Strutturale di Viareggio considera gli habitat di cui al co. 2 protetti, coerentemente con quanto espresso dall'art. 81, co. 1, della L.R. Toscana n. 30/2015 e s.m.i., in quanto riconducibili ad habitat naturali di interesse comunitario ricompresi in allegato A al D.P.R. n. 357/1997.
4. Il Piano Strutturale di Viareggio, ai fini della tutela, mantenimento e miglioramento dei mosaici degli ambienti retrodunali ed interdunali:
  - favorisce il miglioramento dei livelli di continuità e qualità degli ecosistemi interdunali e retrodunali;
  - applica, laddove tali formazioni si collocano all'interno dei siti Rete Natura 2000 ZSC/ZPS "Macchia Lucchese" (cod. IT5120016) e ZSC/ZPS "Dune litoranee di Torre del Lago" (cod. IT5170001), la disciplina di cui all'Art. 29;
  - vieta, nei contesti territoriali di riferimento, l'alterazione dell'integrità fisica, edifica, microclimatica ed ecosistemica di tali ambienti;
  - limita il disturbo antropico esercitato sugli habitat di specie delle aree umide permanenti retrodunali costiere da parte dei margini urbani interagenti con tali

ambiti territoriali, con particolare riferimento alle attività turistiche, balneari e ricettive poste lungo Viale Europa e a Marina di Torre del Lago;

- riduce la pressione antropica sugli ambienti dunali causata dalla frequentazione umana e dall'escursionismo anche tramite l'implementazione di attività di divulgazione e sensibilizzazione sul valore degli ecosistemi dunali;
- promuove interventi di riqualificazione e conservazione degli ambienti retrodunali e interdunali assicurando la permanenza del sistema di valori ecosistemici, paesaggistici e conservazionistici di cui tali ambienti sono espressione in quanto serbatoi prioritari di biodiversità;
- per i mosaici degli ambienti retrodunali ed interdunali ricadenti nel Parco regionale di Migliarino, San Rossore e Massaciuccoli, riconosce e valorizza la presenza dell'Area Naturale Protetta e della Riserve naturali in esso ricomprese (Riserva naturale della Lecciona, Riserva naturale Guidiccione), persegue gli obiettivi di conservazione del Piano Integrato per il Parco e dei Piani di Gestione della ZSC/ZPS 'Dune litoranee di Torre del Lago' (cod. IT5170001) e 'Macchia Lucchese' (cod. IT5120016) ed attua le misure di conservazione espresse per tali siti dalle Deliberazioni di Giunta Regionale Toscana nn. 644/2004, 454/2008 e 1223/2015.

#### **Art. 49 I cladieti e le zone umide interne**

1. I cladieti e le zone umide interne sono graficamente rappresentati nelle tavole "QC3.2 – Carta della vegetazione", "QC3.3 – Carta degli habitat" e "QC3.6 – Carta dei valori naturalistici e agroforestali", tutte alla scala 1: 10.000.
2. Il Piano Strutturale di Viareggio riconosce quali elementi strutturali identitari del territorio i cladieti e le zone umide interne, localmente riconducibili agli habitat comunitari "Laghi eutrofici naturali con vegetazione del *Magnopotamion* o *Hydrocharition*" (cod. 3150) e "Paludi calcaree con *Cladium mariscus* e specie del *Caricion davallianae*" (cod. 7210\*) ma anche mosaici e boscaglie delle aree agricole e delle aree naturali e seminaturali degli ambienti umidi localmente riconducibili agli habitat comunitari "Foreste alluvionali di *Alnus glutinosa* e *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*)" (cod. 91E0), "Foreste a galleria di *Salix alba* e *Populus alba*" (cod. 92A0), i quali presentano interessanti valori ecosistemici e paesaggistici, oltre ad offrire numerosi servizi ecosistemici soprattutto in termini di conservazione della biodiversità.
3. Il Piano Strutturale di Viareggio, ai fini della tutela, mantenimento e miglioramento dei cladieti e delle zone umide:
  - promuove interventi di riqualificazione e conservazione degli ecosistemi lacustri coerenti con il contesto e con i valori, conservazionistici e paesaggistici, che tali ambienti rappresentano e costituiscono;

- applica, laddove tali formazioni si collocano all'interno del sito Rete Natura 2000 ZSC/ZPS "Lago e Padule di Massaciuccoli" (cod. IT5120017), la disciplina di cui all'Art. 29;
- vieta, nei contesti territoriali di riferimento, l'alterazione dell'integrità fisica, edafica, microclimatica ed ecosistemica degli ambienti umidi;
- persegue il miglioramento dei livelli di qualità, quantità e gestione delle risorse idriche superficiali e sotterranee con particolare riferimento alla regolazione degli apporti di azoto, fosforo e altri inquinanti derivanti da scarichi agricoli, civili e industriali;
- incentiva la gestione idraulica finalizzata alla riduzione dei fenomeni di interrimento e al mantenimento di aree allagate anche nella stagione secca;
- promuove una gestione della vegetazione igrofila spondale finalizzata a contenere i fenomeni di interrimento degli acquitrini per deposito di biomassa di provenienza dai falascheti e dai canneti;
- promuove la creazione di fasce tampone vegetate lungo i margini lacustri per ridurre l'input di nutrienti, sedimenti e inquinanti provenienti dal bacino imbrifero, favorendo processi naturali di depurazione delle acque;
- promuove il controllo delle specie esotiche invasive (IAS) mediante attività di monitoraggio e contenimento da attuarsi preferibilmente, secondo la specie, con metodi meccanici o biologici;
- limita la pressione antropica esercitata sugli ambienti umidi individuando forme di fruizione sostenibili (introduzione di limiti e percorsi dedicati per navigazione, pesca ed escursionismo);
- promuove attività di divulgazione e informazione sul valore delle zone umide;
- per i cladieti e le zone umide interne ricadenti nel Parco regionale di Migliarino, San Rossore e Massaciuccoli, riconosce e valorizza la presenza dell'Area Naturale Protetta e persegue gli obiettivi di conservazione del Piano Integrato per il Parco e dei Piani di Gestione della ZSC/ZPS 'Lago e Palude di Massaciuccoli' (cod. IT5120017) e ZSC/ZPS 'Macchia Lucchese' (cod. IT5120016) ed attua le misure di conservazione espresse per tali siti dalle Deliberazioni di Giunta Regionale Toscana nn. 644/2004, 454/2008 e 1223/2015.

## **Art. 50 La vegetazione in ambiente urbano**

1. La vegetazione in ambiente urbano è graficamente rappresentata nella tavola "ST3\_Carta del Patrimonio Territoriale", alla scala 1: 10.000.
2. Il Piano Strutturale individua nel suo territorio i seguenti elementi vegetazionali in ambiente urbano:
  - verde pubblico;
  - verde di prossimità;
  - verde privato;
  - filari alberati;

- pinete in ambito urbano.
3. Il Piano Strutturale di Viareggio riconosce la vegetazione presente nell'ambiente urbano quale elemento fondamentale per garantire la sostenibilità, la qualità ecologica e il benessere dei cittadini oltre che come elemento strategico per la lotta ai cambiamenti climatici e per aumentare la resilienza della città.
  4. Il Piano Strutturale promuove la tutela e la diffusione della vegetazione in ambiente urbano allo scopo di:
    - ridurre l'inquinamento atmosferico e migliorare la qualità dell'aria diminuendo il bilancio complessivo dei gas serra;
    - mitigare le isole di calore urbane attraverso l'ombreggiamento e la traspirazione;
    - favorire la regolazione del ciclo dell'acqua, in particolare migliorando la permeabilità dei suoli;
    - attenuare l'impatto di piogge torrenziali contribuendo a proteggere il tessuto urbano da eventi estremi;
    - promuovere il benessere psicofisico e la qualità della vita anche incentivando alla socialità e all'attività fisica;
    - aumentare la biodiversità urbana contribuendo alla resilienza ecologica della città;
    - valorizzare l'identità dei luoghi anche migliorando l'impatto visivo di infrastrutture e connettendo elementi naturali e costruiti.
  5. Allo scopo di garantire la sostenibilità del verde in ambiente urbano, nei nuovi impianti o negli interventi di sostituzione del verde esistente il Piano Strutturale privilegia l'impiego di specie autoctone o coerenti con le potenzialità fitoclimatiche del territorio (le quali richiedono minori cure colturali e consentono di ridurre il consumo di risorsa idrica), resistenti allo stress idrico e all'asfissia radicale e rustiche (ossia resistenti a gelate improvvise, parassitosi, ecc.).

### **CAPO III – STRUTTURA INSEDIATIVA**

#### **Art. 51 Beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D.lgs., 42/2004**

1. Sono riconosciuti quali elementi strutturali identitari del patrimonio territoriale gli edifici ed i manufatti storici che caratterizzano il paesaggio. Gli edifici storici e beni culturali caratteristici del paesaggio sono individuati con apposito segno grafico nelle Tavole "ST1.3" e ST4.1" in scala 1:10.000.
2. Costituiscono elementi qualificativi della componente identitaria:
  - i caratteri morfo-tipologici di impianto esistenti;
  - gli elementi della connotazione stilistico-architettonica;
  - gli elementi decorativi artistici e architettonici;

- le sistemazioni esterne e i giardini;
  - gli elementi fisici e visivi che configurano i rapporti edificio-contesto paesistico.
3. Gli elementi qualificativi di cui al punto 2 sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale, al ripristino degli elementi mancanti e alla loro valorizzazione in quanto testimonianza della cultura architettonica delle rispettive epoche e contesti.
  4. Il Piano Strutturale demanda al Piano Operativo la definizione di specifiche disposizioni per la conservazione o il ripristino degli elementi di invarianza, nonché la documentazione tecnica da allegare alle richieste di intervento edilizio. Ferme restando le prescrizioni generali di cui al presente comma, gli interventi ammissibili sui singoli immobili fanno disciplinati dal Piano Operativo.
  5. Sono riconosciuti come edifici storici e beni culturali caratteristici del paesaggio gli edifici vincolati ai sensi della Parte II del Codice dei beni culturali e del paesaggio.

## **Art. 52 Insediamenti storici e nuclei fondativi**

1. Il Piano Strutturale, ai sensi dell'art. 92, comma 3, lettera c) della LR 65/2014, individua nell'ambito dello Statuto del Territorio, la perimetrazione dei centri e i nuclei storici e relativi ambiti di pertinenza, in conformità alle indicazioni della stessa LR 65/2014 e dell'art.10 della Disciplina di Piano del PIT-PPR.
2. Gli insediamenti storici e i nuclei fondativi sono individuati nelle Tavole "ST1.3" e ST3" in scala 1:10.000 sulla base della seguente classificazione, che tiene conto della dimensione degli insediamenti e della tipologia e delle peculiari caratteristiche storico architettoniche dei tessuti e dei manufatti edilizi:
  - Insediamenti storici: Viareggio e Torre del Lago
  - Nuclei fondativi
  - Permanenza degli assetti ottocenteschi
  - Permanenza degli assetti degli anni cinquanta
3. La individuazione dei centri e dei nuclei storici e dei tessuti storicizzati costituisce il riferimento per la individuazione dei tessuti urbani di valore storico. Il Piano Operativo provvederà a verificare e precisare la perimetrazione dei tessuti storici estendendola, ove necessario, ad aree aventi analoghe caratteristiche e a definire una disciplina di tutela e di valorizzazione, coerente con le indicazioni dell'art.10 della Disciplina del Piano del PIT-PPR e in coerenza con le normative vigenti in materia. Il Piano Operativo provvederà inoltre a individuare gli edifici e i complessi edilizi di particolare valore storico, ancorché non vincolati, posti sia in ambito urbano che nel territorio rurale.

## **Art. 53 Il patrimonio edilizio storico presente al 1954**

1. E' riconosciuto quale elemento strutturale identitario del patrimonio territoriale il patrimonio edilizio presente al 1954, in quanto espressione consolidata di un principio insediativo complessivamente coerente, successivamente in parte destrutturato ad opera delle forme di espansione e trasformazione del periodo compreso tra gli anni '60 e gli anni '80 del XX secolo. Il patrimonio edilizio presente al 1954 è individuato con apposito segno grafico nelle Tavole "ST1.3" e ST3" in scala 1:10.000.
2. Costituiscono elementi qualificativi della componente identitaria:
  - i manufatti esistenti di carattere storico definiti dal rapporto edificio/suolo in funzione delle caratteristiche topografiche del terreno e dalle opere di sistemazione esterna; (sezioni del terreno, strutture di sostegno, pavimentazioni, etc.);
  - i manufatti esistenti di carattere storico definiti dal rapporto edificio/strada in funzione dei principali allineamenti planimetrici e delle opere di connessione (portici, recinzioni, distacchi dal filo stradale, etc.);
  - i manufatti esistenti di carattere storico definiti dal rapporto edificio/tessuto insediativo in funzione degli allineamenti planivolumetrici e degli assetti morfotipologici (marcapiani, scansione delle aperture, ritmo e misura di aggetti, gronde, colmi, etc.).
3. Gli elementi qualificativi di cui al punto 2 sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale, a prescrizioni volte al ripristino degli elementi mancanti, nonché ad azioni di valorizzazione in quanto testimonianza della cultura architettonica delle rispettive epoche e contesti.
4. Il Piano Strutturale demanda la Piano Operativo:
  - la definizione di specifiche disposizioni per la conservazione o il ripristino degli elementi qualificativi della componente identitaria.
  - precisare la consistenza del patrimonio edilizio al 1954 rispetto alle rappresentazioni del Piano Strutturale che utilizzano i dati forniti dalla Regione Toscana,
  - verificare e se necessario aggiornare, nell'ambito del patrimonio edilizio esistente al 1954, la classificazione di valore degli edifici e dei complessi edilizi, e disciplinare gli interventi ammissibili nel rispetto dei valori storico architettonici, paesaggistici e testimoniali.

## **Art. 54 Patrimonio edilizio alberghiero di rilevanza storico-identitaria**

1. Il patrimonio edilizio alberghiero di rilevanza storica-identitaria è graficamente rappresentato nelle tavole "ST1.3 Invariante III – carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani ed infrastrutturali" e "ST3 Carta del Patrimonio Territoriale", alla scala 1: 10.000.



2. Il Piano Strutturale riconosce gli edifici alberghieri che si attestano sul sistema di spazi pubblici del litorale, come elemento strategico per la qualificazione paesaggistica e funzionale della passeggiata a mare. Tali edifici, per la loro posizione strategica e per il valore storico e architettonico che li caratterizza, contribuiscono in modo determinante alla definizione dell'immagine urbana del fronte mare e dell'identità turistica della città. In tale contesto, la conservazione della loro funzione ricettiva consente di preservare un modello di sviluppo orientato alla qualità, alla fruizione pubblica del litorale e alla promozione di un turismo sostenibile, evitando processi di trasformazione che ne comprometterebbero il ruolo nel sistema urbano e nella valorizzazione della costa. in coerenza con gli obiettivi di valorizzazione del patrimonio costruito e di promozione dell'identità locale. Gli edifici alberghieri individuati dalla presente disciplina sono i seguenti:

**Hotel Plaza e de Russie - Relais & Chateaux:** Stelle: 5 - Posti letto: 93

**Hotel Principe di Piemonte:** Stelle: 5 - Posti letto: 225

**Grand Hotel Royal:** Stelle: 4 - Posti letto: 237

**Hotel American:** Stelle: 4 - Posti letto: 77

**Hotel Astor:** Stelle: 4 - Posti letto: 126

**Hotel Bristol:** Stelle: 4 - Posti letto: 64

**Hotel Excelsior:** Stelle: 4 - Posti letto: 179

**Hotel Palace:** Stelle: 4 - Posti letto: 154

**Hotel President:** Stelle: 4 - Posti letto: 110

**Hotel Arcangelo:** Stelle: 3 - Posti letto: 45

**Hotel Bahia:** Stelle: 3 - Posti letto: 25

**Hotel Derna:** Stelle: 3 - Posti letto: 25

**Hotel Internazionale:** Stelle: 3 - Posti letto: 25

**Hotel Katy:** Stelle: 3 - Posti letto: 45

**Hotel La Pace:** Stelle: 3 - Posti letto: 36

**Hotel London:** Stelle: 3 - Posti letto: 57

**Hotel Lukas:** Stelle: 3 - Posti letto: 41

**Hotel Marchionni:** Stelle: 3 - Posti letto: 98

**Hotel Massimo:** Stelle: 3 - Posti letto: 49

**Hotel Midy:** Stelle: 3 - Posti letto: 25

**Hotel Miramare:** Stelle: 3 - Posti letto: 51

**Hotel Residence Colombo:** Stelle: 3 - Posti letto: 24

**Hotel Tahiti:** Stelle: 3 - Posti letto: 25

**Hotel Tirrenia:** Stelle: 3 - Posti letto: 38

**Hotel Villa Liberty:** Stelle: 3 - Posti letto: 120

**Hotel Villa Tina:** Stelle: 3 - Posti letto: 35

3. Il Piano Strutturale, ai fini della tutela, mantenimento e miglioramento del patrimonio edilizio alberghiero di rilevanza architettonica, tipologica e funzionale, individua le seguenti azioni:

- Mantenere la destinazione urbanistica turistico-ricettiva, ammettendo gli usi previsti dal “Testo Unico del turismo” 61/2024 (art. 21)
- Attivare procedure per il miglioramento della qualità dell’offerta turistica, tramite il sostegno alle certificazioni ambientali.
- Il Piano Operativo dovrà disciplinare e regolamentare le attività alberghiere, prevedendo per gli immobili con particolare valore architettonico, funzionale e tipologico a destinazione alberghiera, specifiche prescrizioni normative, tra cui il divieto del cambio della destinazione urbanistica.
- Il Piano Operativo, in base ai vincoli presenti nella zona di riferimento, potrà disciplinare le modalità dell’esercizio della deroga ai limiti di altezza e superficie, per consentire l’adeguamento igienico-sanitario e la dotazione di servizi.

## **Art. 55 Il litorale**

1. Il litorale di Viareggio è graficamente rappresentato nella tavola “ST3 Carta del Patrimonio Territoriale”, alla scala 1: 10.000.
2. Il litorale di Viareggio, costituito dagli arenili e dalla passeggiata a mare, rappresenta l’elemento identitario della città di Viareggio, e la maggiore forma di attrazione e di utilizzazione delle risorse naturali. Il Piano Strutturale individua i seguenti beni soggetti a tutela:
  - Arenili: spiagge, cordoni dunali e retrodunali;
  - Passeggiata a mare costituita dall’insieme degli edifici storici prospicienti, dagli spazi liberi ed a verde, dalla configurazione degli stabilimenti balneari.
3. Il Piano Strutturale di Viareggio, ai fini della tutela, mantenimento e miglioramento del litorale individua le seguenti azioni:
  - Salvaguardia e tutela dell’insieme dei beni della Passeggiata e dell’arenile
  - Conservazione della memoria storica, delle forme architettoniche di valore artistico e monumentale
  - La manutenzione e il miglioramento del patrimonio arboreo
  - Gli adeguamenti e il miglioramento dell’offerta turistica, anche attraverso il mantenimento della destinazione d’uso alberghiera delle strutture ricettive esistenti lungo la passeggiata a mare.
4. Il Piano Strutturale in coerenza con le disposizioni del P.T.C. riconosce all’interno dell’arenile:
  - a) Le dune e la spiaggia con caratteri di prevalente naturalità ricomprese all’interno del Parco di Migliarino, San Rossore, Massaciuccoli e disciplinate dalle disposizioni contenute negli atti di pianificazione e programmazione del Parco.

- b) La spiaggia attrezzata connessa alla Passeggiata che dovrà essere disciplinata secondo i criteri e gli indirizzi indicati dal presente Piano e precisati nella normativa dell'UTOE n. 5 – Passeggiata.

## **Art. 56 Viabilità storica e tracciati viari fondativi**

1. La viabilità storica e i tracciati viari fondativi sono graficamente rappresentati nelle tavole “ST1.3 Invariante III – carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani ed infrastrutturali” e “ST3 Carta del Patrimonio Territoriale”, alla scala 1: 10.000.
2. Il Piano Strutturale riconosce i beni della viabilità storica e fondativa che rappresentano la memoria della prima urbanizzazione del territorio, la suddivisione delle linee generatrici e di impianto dell'edificato storico e le regole della sua edificazione, nonché le direttrici principali per gli spostamenti. Il Piano Strutturale individua i seguenti beni soggetti a tutela:
  - Griglia stradale storica;
  - S.S. Aurelia;
  - Via di Montramito;
  - Linea ferroviaria Viareggio-Lucca;
  - Ex tracciato ferrovia delle torbiere;
3. Il Piano Strutturale di Viareggio, ai fini della tutela, mantenimento e miglioramento della viabilità storica individua i seguenti obiettivi:
  - Salvaguardia e tutela delle direttrici di costituzione degli assetti urbani ed in particolare il recupero della viabilità che dà origine all'impianto urbanistico a scacchiera, attraverso la valorizzazione delle emergenze storico – ambientali;
  - Salvaguardia delle direttrici delle mobilità e degli spostamenti.

## **Art. 57 Assi e punti di vista panoramici**

1. Gli assi e i punti di vista panoramici sono graficamente rappresentati nelle tavole “ST1.3 Invariante III – carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani ed infrastrutturali” e “ST3 Carta del Patrimonio Territoriale”, alla scala 1: 10.000.
2. Il Piano Strutturale riconosce quali elementi strutturali identitari del patrimonio territoriale i siti e i percorsi di eccezionale apertura visiva, gli elementi emergenti di eccezionale visibilità e i punti panoramici in quanto capisaldi percettivi e risorsa preordinata alla osservazione delle configurazioni formali del paesaggio. I punti panoramici e gli assi panoramici mare-montagna, sono luoghi assunti storicamente come i più idonei all'esperienza visuale della rilevanza estetica di ampie porzioni di paesaggio e come tali fattori di identità.
3. Il Piano Strutturale di Viareggio, ai fini della tutela, mantenimento e miglioramento degli assi e dei punti di vista panoramici individua i seguenti obiettivi:

- la libera accessibilità dei luoghi ove consentita alla luce del regime giuridico del bene,
  - l'assenza di ostacoli alla visione che compromettano l'occlusione dei fronti marini e dei con visuali sul mare;
  - la tutela dall'inquinamento luminoso.
4. Al fine di garantire le caratteristiche visuali di cui al presente articolo, il Piano Strutturale demanda al Piano Operativo la definizione di specifici limiti alla edificabilità dei suoli negli spazi laterali al tratto individuato o circostanti il punto di osservazione.

## **Art. 58 Aree verdi**

1. Il sistema di aree verdi di Viareggio è graficamente rappresentato nella tavola “ST3 Carta del Patrimonio Territoriale”, alla scala 1: 10.000.
2. Il Piano Strutturale riconosce i beni di questa categoria come l'insieme delle aree verdi pubbliche, comprese le piazze e il verde di pertinenza dei servizi pubblici, il verde privato, il patrimonio arboreo in ambito urbano ed in ambito rurale, in quanto costituiscono elementi essenziali per mantenere e valorizzare la qualità del sistema insediativo di Viareggio. Il Piano Strutturale individua i seguenti beni soggetti a tutela:
  - Pineta di levante, Pineta di ponente;
  - Aree boscate, filari di alberi;
  - Filari camporili, siepi arborate;
  - Alberi isolati in ambito agricolo;
  - Alberi monumentali;
  - Assetto podereale d'impianto storico;
  - Verde pubblico attrezzato;
  - Piazze e giardini pubblici;
  - Verde privato.
3. Il Piano Strutturale di Viareggio, ai fini della tutela, mantenimento e miglioramento delle aree verdi individua i seguenti obiettivi:
  - salvaguardia e tutela del patrimonio arboreo;
  - implementazione delle aree a verde pubblico come elemento contraddistintivo dell'insieme urbano;
  - mantenimento e valorizzazione, nonché incremento teso alla realizzazione di percorsi privilegiati che consentano alle persone di fruire delle risorse ambientali e paesaggistiche;
  - potenziamento degli ecosistemi ambientali e agricoli finalizzati riequilibrio tra aree urbane, territorio rurale e naturale.

## **Art. 59 Percorsi paesaggistici**

1. I percorsi paesaggistici di Viareggio sono graficamente rappresentati nella tavola "ST3 Carta del Patrimonio Territoriale", alla scala 1: 10.000.
2. Il Piano Strutturale riconosce quali elementi strutturali identitari del patrimonio territoriale i sentieri ciclopeditani, le strade paesaggistiche e le ciclovie di rilievo sovralocale *Tirrenica* e *Puccini*, in quanto elemento strutturante del paesaggio locale e trama estesa di percorribilità pubblica integrativa della viabilità principale, di fondamentale importanza per raggiungere ambiti di paesaggio agrario storico, siti archeologici e storici, aree boscate, luoghi di visuali aperte ed ambienti di rilevanza paesaggistica ed ambientale.
3. Il Piano Strutturale di Viareggio, ai fini della tutela, mantenimento e miglioramento dei percorsi paesaggistici individua i seguenti obiettivi:
  - la manutenzione dei tracciati al fine di garantirne sempre un'adeguata accessibilità;
  - all'implementazione di segnaletica e di un'adeguata illuminazione dove questa è consentita;
  - il potenziamento della rete sentieristica attraverso l'individuazione di nuovi percorsi.

## **Art. 60 Le infrastrutture di rilievo sovracomunale**

1. Le infrastrutture di rilievo sovralocale sono graficamente rappresentati nelle tavole "ST1.3 Invariante III – carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani ed infrastrutturali" e "st3 Carta del Patrimonio Territoriale", alla scala 1: 10.000.
2. Il Piano Strutturale riconosce come infrastrutture per la mobilità di rilevanza sovracomunale le linee ferroviarie Genova-pisa e Viareggio-Firenze, l'autostrada A12 e la SS1 Variante Aurelia.
3. Il Piano Strutturale di Viareggio, ai fini del mantenimento e miglioramento della infrastrutture individua le seguenti azioni:
  - potenziamento e miglioramento delle infrastrutture per la mobilità sovralocale;
  - l'integrazione modale delle diverse modalità di trasporto attraverso l'individuazione dei centri di interscambio alla scala territoriale e locale;
  - potenziamento e miglioramento della rete di percorsi per la mobilità lenta coerentemente con i tracciati e i progetti di valenza sovralocale.

## **Art. 61 Il Porto**

1. Il Porto Viareggio è graficamente rappresentato nelle tavole “ST1.3 Invariante III – carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani ed infrastrutturali” e “ST3 Carta del Patrimonio Territoriale”, alla scala 1: 10.000.
2. Il Piano Strutturale riconosce come elementi del sistema portuale di Viareggio:
  - Il sistema delle Darsene storiche;
  - Il Canale Burlamacca e gli attracchi ad esso connessione;
  - I cantieri navali;
  - I moli;
3. Il Piano Strutturale ai sensi della legislazione vigente, individua nel Piano Regolatore Portuale lo strumento di pianificazione delle aree del demanio marittimo portuale.

## **CAPO IV – STRUTTURA AGRO-FORESTALE**

### **Art. 62 Patrimonio agroalimentare, processi produttivi e produzioni agroalimentari di qualità**

1. Il Patrimonio agroalimentare è graficamente rappresentato nella tavola “QC3.4 Carta del patrimonio agroalimentare”, alla scala 1: 10.000.
2. Il Piano Strutturale di Viareggio riconosce il patrimonio agroalimentare del territorio come l’insieme dei valori rurali, culturali, socio-economici, paesaggistici, agronomici, alimentari ed etno-antropologici associati alle attività agricole, pastorali e selvicolturali e a quelle di trasformazione delle materie prime che ne derivano.
3. Oltre a quanto indicato nel co. 2 del presente articolo, costituiscono parte integrante del patrimonio agroalimentare comunale i processi produttivi e le produzioni agroalimentari di qualità.
4. Il Piano Strutturale di Viareggio, ai fini della tutela, mantenimento e miglioramento del patrimonio agroalimentare comunale:
  - promuove la tutela, il mantenimento, il recupero e la diffusione dell’agrobiodiversità regionale e locale;
  - promuove il mantenimento e il recupero delle tradizionali attività agricole attraverso lo sviluppo di attività rurali innovative e multifunzionali che coniughino vitalità economica ambiente e paesaggio;
  - promuove il mantenimento e la diffusione nel territorio comunale di un’agricoltura strettamente correlata con processi produttivi e prodotti agroalimentari di qualità.
5. Costituiscono parte integrante del patrimonio agroalimentare comunale i processi produttivi di qualità. Il Piano Strutturale di Viareggio riconosce le aziende

agrituristiche come processi produttivi di qualità e ne promuove la diffusione e valorizzazione nel territorio comunale.

6. Le attività agrituristiche sono disciplinate dalla L.R. 30/2003 “Disciplina delle attività agrituristiche in Toscana” come modificata dalla L.R. 80/2009 e dal relativo Regolamento di attuazione, DPGR 3 agosto 2004, n. 46/R e smi “Disciplina delle attività agrituristiche e delle fattorie didattiche in Toscana”.
7. Oltre quanto detto al co. 5, costituiscono parte integrante del patrimonio agroalimentare comunale le produzioni agroalimentari di qualità.
8. Il Piano Strutturale di Viareggio riconosce nel suo territorio l'areale d'origine del Prodotto Agroalimentare Tradizionale (PAT) denominato “Miele di spiaggia del Parco di Migliarino-San Rossore” quale produzione agroalimentare di qualità. Inoltre il Piano Strutturale di Viareggio tutela, valorizza e promuove la diffusione sul territorio di Prodotti Agroalimentari Tradizionali (PAT), con particolare riferimento al “Miele di spiaggia del Parco di Migliarino-San Rossore” di cui al co. 9.
9. Il Piano Strutturale di Viareggio tutela, valorizza e promuove altresì la diffusione sul territorio di processi produttivi e produzioni agroalimentari biologici.

#### **Art. 63 Patrimonio selvicolturale e produzioni agroforestali di qualità**

1. Il Patrimonio selvicolturale è graficamente rappresentato nella tavola “QC3.5 Carta del patrimonio selvicolturale”, alla scala 1: 10.000.
2. Il Piano Strutturale di Viareggio riconosce il patrimonio forestale del territorio come insieme delle formazioni vegetali arboree e arbustive, comprese le superfici boscate naturali o artificiali, i rimboschimenti, le aree a vegetazione forestale in evoluzione e i terreni destinati a funzioni silvo-pastorali, espressione di una risorsa rinnovabile di rilevanza ecologica, economica e sociale che svolge funzioni produttive, protettive, paesaggistiche, culturali ed ecosistemiche.
3. Il Piano Strutturale di Viareggio individua, all'interno del territorio rurale, le aree boscate come componenti naturali di rilevante valore paesaggistico, ambientale e idrogeologico da assoggettare a tutela ai sensi ed in ottemperanza dell'art. 142, co. 1, lett. g) del D.lgs. n. 42/2004 e s.m.i. e dell'art. 37, co. 1 della L.R. Toscana n. 39/2000 e s.m.i.
4. Costituiscono altresì parte integrante del patrimonio selvicolturale comunale i processi produttivi e le produzioni agroforestali di qualità.
5. Il Piano Strutturale di Viareggio riconosce nel suo territorio l'areale d'origine del Prodotto Agroalimentare Tradizionale (PAT) del “Pinolo del Parco di Migliarino-San Rossore” quale produzione agroforestale di qualità.
6. Il Piano Strutturale di Viareggio tutela, valorizza e promuove la diffusione sul territorio di Prodotti Agroalimentari Tradizionali (PAT), con particolare riferimento al “Pinolo del Parco di Migliarino-San Rossore” di cui al co. 5.



## **Art. 64 Aree boscate , foreste e macchie**

1. Le aree boscate, foreste e macchie sono graficamente rappresentate nelle tavole “QC3.2 Carta della vegetazione”, “QC3.3 Carta degli habitat”, “QC3.5 Carta del patrimonio selvicolturale”, “QC3.6 Carta dei valori naturalistici e agroforestali” e “ST1.2 Invariante II – Caratteri ecosistemi dei paesaggi”, tutte alla scala 1: 10.000.
2. La rappresentazione cartografica delle aree boscate e assimilabili a bosco di cui al co.1 del presente articolo, analogamente a quanto indicato per le medesime componenti del territorio rurale dal PIT-PPR (in particolare, elaborato 7B), presenta un mero carattere ricognitivo e dovrà, coerentemente con quanto espresso dalla L.R. Toscana n. 39/2000 e s.m.i., dal Reg. Regione Toscana n. 48/R/2003 e s.m.i. e dal D.lgs. n. 24/2018 e s.m.i., essere puntualmente verificata tramite indagine forestale (in campo o con altri strumenti di telerilevamento) ad opera di tecnico abilitato competente.
3. L'Amministrazione comunale è dotata del catasto delle aree percorse dal fuoco, redatto ai sensi dell'art. 10 della Legge 21 novembre 2000, n. 353, e provvede al suo aggiornamento con cadenza annuale, sulla base delle segnalazioni e delle verifiche effettuate in collaborazione con gli enti preposti alla gestione del territorio.
4. Coerentemente con le definizioni del D.lgs. 3 aprile 2018, n. 34 “Testo unico in materia di foreste e filiere forestali” (TUFF), della L.R. Toscana n. 39/2000 “Legge Forestale Toscana” e del Reg. Regione Toscana n. 48/R/2003 “Regolamento Forestale della Toscana”, ricadono nella definizione di aree boscate:
  4. a) le aree boscate per come definite dall'art. 3, cc.1, 2 e 3 della L.R. Toscana n.39/2000 e s.m.i. e dall'art.3, co.3 del D.lgs. n.34/2018;
  5. b) le aree assimilabili a bosco per come definite dall'art.3, co.4 della L.R. Toscana n.39/2000 e s.m.i. e dall'art.4 del D.lgs. n.34/2018;
  6. c) i terreni saldi per come definiti dall'art. 82 del Reg. Regione Toscana n. 48/R/2003;
  7. d) le aree, ancorché prive di vegetazione forestale, percorse da incendio per come definite dall'art.3, co.3 della L.R. Toscana n.39/2000 e s.m.i. e dall'art.4 del D.lgs. n. 34/2018;
  8. e) tutti gli elementi infrastrutturali che, pur privi di copertura forestale, non interrompono la continuità del bosco (strade forestali, cesse parafulco, etc.) per come definiti dall'art.3, co.2 della L.R. Toscana n.39/2000 e s.m.i. e dall'art.4 del D.lgs. n.34/2018;
  9. f) le piante forestali tutelate non comprese nei boschi per come definite dall'art.55, co.1, lett. a) e b) del Reg. Regione Toscana n.48/R/2003;
  10. g) le formazioni lineari (siepi, filari, etc.) all'interno delle quali sono potenzialmente rinvenibili esemplari arborei riconducibili a quelli di cui al precedente punto f) e, inoltre, le siepi, i filari o altre formazioni forestali per come definite dall'art. 55, co. 1, lett. c) del Reg. Regione Toscana n. 48/R/2003.

5. Alle aree boscate di cui al co.3 si applica la Disciplina di cui all'art. 12 dell'Elaborato 8B Disciplina dei beni paesaggistici (artt. 134 e 157 del Codice) del PIT-PPR.
6. Nelle aree boscate di cui al co.3, lettere da a) a e) sono consentiti, coerentemente con quanto espresso dalla L.R. Toscana n.39/2000 e s.m.i., dal Reg. Regione Toscana n. 48/R/2003 e s.m.i. e dal D.lgs. n.34/2018:
- il governo del bosco e del sottobosco secondo le pratiche previste dal Titolo II, Capo II, Sezioni I, II e III del Reg. Regione Toscana n. 48/R/2013 e s.m.i.;
  - la riqualificazione, rinaturalizzazione e assestamento delle aree forestali;
  - il miglioramento qualitativo dei soprassuoli forestali;
  - la raccolta dei prodotti del sottobosco secondo le limitazioni quantitative tracciate in allegato C1 alla L.R. Toscana n. 56/2000 e secondo le prescrizioni operative tracciate dall'art. 63, co. 4 della L.R. Toscana n. 39/2000 e s.m.i.;
  - la raccolta dei prodotti secondari del bosco – per come definiti dall'art. 63, co. 1 della L.R. Toscana n. 39/2000 e s.m.i.;
  - le attività agricole e selvicolturali;
  - le abitazioni rurali in edifici esistenti;
  - le attività agrituristiche;
  - la residenza in edifici esistenti;
  - le opere di servizio forestale e di antincendio boschivo;
  - le opere di prevenzione e riassetto idrogeologico e idraulico;
  - gli interventi di rimboschimento e pratiche fitosanitarie coerentemente – laddove previsto – con le disposizioni inerenti all'impiego di materiale forestale di moltiplicazione di cui al D.lgs. n. 386/2003 e con quelle inerenti alla prevenzione dell'introduzione e diffusione di specie alloctone ed invasive di cui al Reg. 1143/2014/UE e al D.lgs. n. 230/2017;
  - il recupero delle aree percorse dal fuoco, coerentemente – laddove previsto – con le disposizioni inerenti all'impiego di materiale forestale di moltiplicazione di cui al D.lgs. n. 386/2003 e con quelle inerenti alla prevenzione dell'introduzione e diffusione di specie alloctone ed invasive di cui al Reg. 1143/2014/UE e al D.lgs. n. 230/2017;
  - le attività escursionistiche e attività motorie del tempo libero;
  - le attività faunistiche e faunistico-venatorie compatibili con la tutela dell'assetto faunistico e coerentemente con quanto previsto dalla L.R. Toscana n. 3/1994 e relativo regolamento di attuazione (D.P.G.R. Toscana n. 48/R/2017);
  - la manutenzione della rete sentieristica e della viabilità forestale;
  - la tutela, coerentemente con quanto previsto dall'Art. 32, degli alberi monumentali;
  - la prevenzione e/o eliminazione di elementi di degrado, coerentemente con le norme di settore vigenti.

7. Riferendosi agli elementi vegetazionali di cui al co. 4, lettere f) e g) del presente articolo, il Piano Strutturale di Viareggio, coerentemente con quanto espresso dall'art. 56 del Reg. Regione Toscana n. 48/R/2003 e s.m.i., vieta ogni azione che possa provocare l'abbattimento degli stessi.
8. Oltre a quanto detto nel co. 6, con riferimento agli elementi vegetazionali di cui al co. 4, lettere f) e g) del presente articolo, il Piano Strutturale di Viareggio promuove il mantenimento e il miglioramento delle dotazioni ecologiche del territorio aperto con particolare riferimento a filari camporili, boschetti, esemplari arborei isolati, ecc.
9. Il Piano Strutturale di Viareggio riconosce quali elementi strutturali identitari del territorio aree boscate, foreste e macchie localmente riconducibili agli habitat comunitari "Foreste miste riparie di grandi fiumi a *Quercus robur*, *Ulmus laevis* e *Ulmus minor*, *Fraxinus excelsior* o *Fraxinus angustifolia* (*Ulmenion minoris*)" (cod. 91F0\*), "Foreste alluvionali di *Alnus glutinosa* e *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*)" (cod. 91E0\*), "Foreste a galleria di *Salix alba* e *Populus alba*" (cod. 92A0), "Dune con foreste di *Pinus pinea* e/o *Pinus pinaster*" (cod. 2270\*), "Dune con prati dei *Brachypodietalia* e vegetazione annua" (cod. 2240); "Dune con vegetazione di sclerofille dei *Cisto-Lavanduletalia*" (cod. 2260); "Dune costiere con *Juniperus* spp." (cod. 2250\*); "Foreste di *Quercus ilex* e *Quercus rotundifolia*" (cod. 9340) e che presentano interessanti valori ecosistemici, dendrologici e paesaggistici, oltre ad offrire numerosi servizi ecosistemici.
10. Il Piano Strutturale di Viareggio considera gli habitat di cui al co. 8 protetti, coerentemente con quanto espresso dall'art. 81, co. 1, della L.R. Toscana n. 30/2015 e s.m.i., in quanto riconducibili ad habitat naturali di interesse comunitario ricompresi in allegato A al D.P.R. n. 357/1997.
11. Il Piano Strutturale di Viareggio, ai fini della tutela, mantenimento e miglioramento di aree boscate, foreste e macchie ricadenti all'interno di siti Rete Natura 2000, applica la disciplina di cui all'Art. 28 e all'Art. 29 della presente disciplina.
12. Alle aree boscate, foreste e macchie di cui al co. 3 che ricadono all'interno del Parco regionale di Migliarino, San Rossore e Massaciuccoli, si applica altresì l'Art. 26 delle presenti norme e la disciplina del Piano integrato per il Parco.

## **Art. 65 Cespuglieti e praterie**

1. I cespuglieti e le praterie sono graficamente rappresentati nelle tavole "QC3.2 Carta della vegetazione", "QC3.3 Carta degli habitat", "QC3.6 Carta dei valori naturalistici e agroforestali" e "ST1.2 Invariante II – Caratteri ecosistemi dei paesaggi", tutte alla scala 1: 10.000.
2. Cespuglieti e praterie stabili sono assimilabili a bosco quando presentano le caratteristiche di cui all'art.3, co.4 della L.R. Toscana n.39/2000 e s.m.i. e dall'art.4 del D.lgs. n.34/2018.
3. Ai cespuglieti e alle praterie stabili di cui al co. 2 si applica la disciplina di cui ai cc. 4 e 5 dell'Art. 64.

4. Il Piano Strutturale di Viareggio riconosce quali elementi strutturali identitari i cespuglieti e le praterie del territorio localmente riconducibili agli habitat comunitari “Dune con prati dei *Brachypodietalia* e vegetazione annua” (cod. 2240); “Dune con vegetazione di sclerofille dei *Cisto-Lavanduletalia*” (cod. 2260), “Acque oligomesotrofe calcaree con vegetazione bentica di *Chara* spp.” (cod. 3140), “Laghi eutrofici naturali con vegetazione del *Magnopotamion* o *Hydrocharition*” (cod. 3150), “Praterie umide mediterranee con piante erbacee alte del *Molinio-Holoschoenion*” (cod. 6420), “Paludi calcaree con *Cladium mariscus* e specie del *Caricion davallianae*” (cod. 7210\*), “Foreste miste riparie di grandi fiumi a *Quercus robur*, *Ulmus laevis* e *Ulmus minor*, *Fraxinus excelsior* o *Fraxinus angustifolia* (*Ulmion minoris*)” (cod. 91F0\*), “Foreste alluvionali di *Alnus glutinosa* e *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*)” (cod. 91E0\*), i quali presentano interessanti valori ecosistemici e paesaggistici, oltre ad offrire numerosi servizi ecosistemici.
5. Il Piano Strutturale di Viareggio considera gli habitat di cui al co. 2 protetti, coerentemente con quanto espresso dall’art. 81, co. 1, della L.R. Toscana n. 30/2015 e s.m.i., in quanto riconducibili ad habitat naturali di interesse comunitario ricompresi in allegato A al D.P.R. n. 357/1997.
6. Il Piano Strutturale di Viareggio, ai fini della tutela, mantenimento e miglioramento di cespuglieti e praterie:
  - promuove interventi di riqualificazione e conservazione di cespuglieti e praterie coerenti con il contesto e con i valori, conservazionistici e paesaggistici, che tali ambienti rappresentano e costituiscono;
  - applica, laddove tali formazioni si collocano all’interno dei siti Rete Natura 2000, la disciplina di cui all’Art. 28 e all’Art. 29;
  - limita quanto più possibile le pressioni antropiche e l’alterazione dell’integrità fisica, edafica, microclimatica ed ecosistemica di tali formazioni;
  - promuove il controllo delle specie esotiche invasive (IAS) mediante attività di monitoraggio e contenimento da attuarsi preferibilmente, secondo la specie, con metodi meccanici o biologici;
  - promuove il mantenimento e il miglioramento delle dotazioni ecologiche nel territorio aperto e nelle aree urbane con particolare riferimento a siepi, siepi arborate e cespugli.

## TITOLO V – TERRITORIO URBANIZZATO E TERRITORIO RURALE

### Art. 66 Territorio urbanizzato

1. Il Piano Strutturale, in conformità all’articolo 92 della LR 65/2014, individua il perimetro del territorio urbanizzato, ai sensi dell’articolo 4 della suddetta legge,

comprensivo di centri storici, aree edificate con continuità di lotti a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico-ricettiva, attrezzature e servizi, parchi urbani, impianti tecnologici, lotti e spazi ineditati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria.

2. Il perimetro del territorio urbanizzato include le aree interessate dai piani attuativi convenzionati in corso di validità alla data di adozione del Piano Strutturale; esso tiene conto delle strategie di riqualificazione e di rigenerazione urbana, ivi inclusi gli obiettivi di soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, laddove ciò contribuisca a qualificare il disegno dei margini urbani.
3. Il perimetro del territorio urbanizzato è rappresentato nella Tavola ST2\_Perimetro Territorio Urbanizzato art. 4 L.R.T. n. 65 del 2014 e comprende:
  - tessuti di impianto storico: settori urbani di antica formazione, antecedenti il XX secolo, che hanno conservato la riconoscibilità della struttura insediativa nel rapporto tra edifici, pertinenze, strada e/o spazi aperti di relazione. Hanno valore testimoniale e identitario e, come tali, sono da conservare nei caratteri morfologici, tipologici, architettonici, spaziali e figurativi;
  - tessuti consolidati: settori urbani saturi e/o cresciuti, solitamente, fino alla metà del XX secolo a ridosso delle aree centrali o dei tessuti di impianto storico con un disegno urbano riconoscibile: per epoca di impianto e/o compiutezza morfologica costituiscono parti consolidate del territorio urbanizzato;
  - tessuti recenti: settori urbani formati a partire dalla seconda metà del XX secolo attraverso addizioni successive, costituite solitamente da singole costruzioni o lottizzazioni non sempre capaci di formare una struttura urbana compiuta. Presentano caratteri morfologici differenziati, con edifici a tipologia mista e densità variabile, ubicati a filo strada o, più spesso, isolati nel lotto di appartenenza con spazi aperti pertinenziali sistemati a verde.
4. Nei tessuti recenti del territorio urbanizzato, in relazione ai morfotipi della struttura insediativa di cui all'Art. 37 delle presenti norme, il Piano Strutturale individua e disciplina i morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee, definendo per ciascuno di essi specifici obiettivi di qualità che devono essere ripresi e sviluppati dagli strumenti della pianificazione urbanistica.
5. Fermo restando le diverse proiezioni geometriche e le caratteristiche aerofotogrammetriche, i relativi ancoraggi topologici conseguenti al passaggio di scala e all'utilizzo di differenti basi cartografiche tra Piano Strutturale e strumenti della pianificazione urbanistica, il Perimetro del territorio urbanizzato costituisce strumento di riferimento, controllo e verifica di conformità del Piano Operativo alla presente Disciplina di piano e contenuto di natura statutaria essenziale al fine di garantire il rispetto dei principi generali indicati dalla L.R. 65/2014.

## **Art. 67 Territorio rurale**

1. All'esterno del Perimetro del territorio urbanizzato è identificato il territorio rurale che, in applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 64 della LR 65/2014, è

costituito dalle aree agricole e forestali, dagli insediamenti sparsi in stretta relazione morfologica, insediativa e funzionale con il contesto rurale, dalle aree ad elevato grado di naturalità, dalle ulteriori aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato.

2. Al fine di garantire e incrementare la qualità del territorio rurale il Piano Strutturale riconosce e promuove l'attività agricola come attività economico-produttiva, valorizza l'ambiente e il paesaggio rurale e persegue il contenimento del consumo di suolo agricolo anche limitandone la frammentazione ad opera di interventi non agricoli. Il Piano Operativo drà attuazione alla disciplina del territorio rurale tenendo conto dei seguenti obiettivi generali di qualità dettati dalle vigenti norme regionali:
  - assicurare la funzionalità idrogeologica del territorio;
  - consolidare il ruolo funzionale delle pratiche agricole in relazione alla riproduzione del patrimonio territoriale anche attraverso il rafforzamento della multifunzionalità dell'attività agricola;
  - mantenere i paesaggi rurali e promuoverne la riproduzione;
3. Le aree agricole e forestali presenti nel territorio rurale di Viareggio si articolano nei morfotipi rurali, individuati dal Piano Strutturale nell'ambito dell'identificazione dei caratteri costitutivi dell'invariante strutturale IV "I caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali", di cui all'Art. 38. Il Piano Strutturale demanda alla disciplina del territorio rurale che sarà definita dal Piano Operativo il recepimento degli obiettivi e delle prescrizioni indicate, con specificazioni e integrazioni.
4. Il Piano Strutturale recepisce i morfotipi ecosistemici definiti dal P.I.T. / P.P.R. individuati nell'ambito dell'Invariante strutturale II "I caratteri ecosistemici del paesaggio", di cui all'Art. 36 che individua la rete ecologica costituita dall'insieme degli elementi di valore ecologico e naturalistico che connotano gli ambiti naturali, seminaturali e antropici presenti nel territorio comunale.

## TITOLO VI – DISCIPLINA DI TUTELA DELL'INTEGRITA' FISICA DEL TERRITORIO

### Art. 68 Definizione delle aree a pericolosità idraulica di cui al DPGR 5/r del 2020

1. Secondo il DPGR 5/R del 30 gennaio 2020, le aree a pericolosità idraulica vengono definite e classificate in funzione della frequenza e intensità degli eventi alluvionali, con l'obiettivo di orientare la redazione delle cartografie di rischio e la valutazione di fattibilità degli interventi urbanistici. In particolare, l'**Allegato A** del regolamento individua tre classi principali (P1, P2, P3), in linea con i criteri della LR 41/2018 e dei Piani di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA):

- Aree a pericolosità per alluvioni frequenti (P3), come definite dall'articolo 2, comma 1, lettera d) della l.r.41/2018
- Aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti (P2), come definite dall'articolo 2, comma 1, lettera e) della l.r.41/2018
- Aree a pericolosità da alluvioni rare o di estrema intensità (P1), come classificate negli atti di pianificazione di bacino in attuazione del d.lgs.49/2010

## **Art. 69 Definizione delle aree a pericolosità da alluvione di cui alla L.R. 41/2018**

1. La LR41/2018 classifica le aree a pericolosità idraulica in funzione della frequenza degli eventi alluvionali definita secondo il loro tempo di ritorno. In particolare all'art. 2 ritroviamo le seguenti definizioni:
  - “scenario per alluvioni frequenti”: lo scenario di cui all'articolo 6, comma 2, lettera c), del d.lgs. 49/2010, individuato negli atti di pianificazione di bacino e definito dai medesimi atti con riferimento al tempo di ritorno non inferiore a trenta anni;
  - “scenario per alluvioni poco frequenti”: lo scenario di cui all'articolo 6, comma 2, lettera b), del d.lgs. 49/2010, individuato negli atti di pianificazione di bacino e definito dai medesimi atti con riferimento al tempo di ritorno non inferiore a duecento anni;
  - “pericolosità da alluvione”: la probabilità di accadimento di un evento alluvionale in un intervallo temporale prefissato;
  - “aree a pericolosità per alluvioni frequenti”: le aree classificate negli atti di pianificazione di bacino in attuazione del d.lgs. 49/2010 come aree a pericolosità per alluvioni frequenti o a pericolosità per alluvioni elevata;
  - “aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti”: le aree classificate negli atti di pianificazione di bacino in attuazione del d.lgs. 49/2010 come aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti o a pericolosità per alluvioni media.

## **Art. 70 Disciplina degli ambiti territoriali relativa alla pericolosità idraulica**

1. Il Piano Strutturale disciplina gli ambiti territoriali soggetti a pericolosità idraulica nel rispetto delle norme per la prevenzione del rischio idraulico di cui alle vigenti disposizioni della Regione Toscana, con particolare riferimento al DPGR n. 5/R del 2020 e s.m.i. e la L.R. 41/2018 e s.m.i.
2. La carta della Pericolosità Idraulica individua le aree a pericolosità idraulica in relazione a:
  - aree a pericolosità idraulica P1 relative a scenari per alluvioni con probabilità di accadimento con tempo di ritorno compreso tra 200 e 500 anni
  - aree a pericolosità idraulica P2 relative a scenari per alluvioni poco frequenti con probabilità di accadimento con tempo di ritorno compreso tra 30 e 200 anni



- aree a pericolosità idraulica P3 relative a scenari per alluvioni fretenti con probabilità di accadimento con tempo di ritorno pari a 30 anni

## **Art. 71 Zonizzazioni di pericolosità per fattori idraulici**

1. Il territorio comunale è stato scomposto in macroaree secondo quanto indicato all'elaborato grafico - QG2.2\_Ambiti di valenza degli studi idraulici - in funzione degli studi disponibili per l'aggiornamento del quadro conoscitivo, per la generazione delle cartografie prodotte valide al livello dell'intero territorio comunale.
  - Per la porzione di territorio evidenziata a retino blu, avendo ricevuto dal Comune di Camaione i grid relativi alle esondazioni del Fiume Camaione, si è scelto di trascurare i risultati dell'analisi condotta dall'Ing. Galigani in occasione dell'aggiornamento del Regolamento Urbanistico. I grid forniti sono stati quindi involuppati con la quota statica dei livelli del Lago per ottenere la cartografia dei soli battenti finale allegata alla presente;
  - Per la zona evidenziata a retino giallo gli unici dati disponibili sono quelli legati al livello statico nel Lago, pertanto nelle cartografie prodotte i battenti sono ottenuti in base alla morfologia lidar 1x1, mentre non sono prodotte cartografie di velocità;
  - Le aree a retino rosso, ereditano i grid dei battenti sviluppati dall'Ing. Galigani in occasione del Regolamento Urbanistico del 2019, sia in termini di battenti che di velocità;
  - Per le aree a retino viola e quelle a retino ciano infine valgono i risultati delle modellazioni sviluppate nel presente studio, che già tengono in conto delle condizioni al contorno del Sistema del Lago di Massaciuccoli, e producono quindi sia le cartografie dei battenti che quelle delle velocità. E' stata comunque mantenuta la distinzione tra i due modelli idraulici implementati: a retino viola si individua il campo di valenza del modello idraulico relativo all'area sud del territorio comunale, mentre a retino ciano si individua quello relativo al modello della Pineta di Ponente.
2. In definitiva risultano disponibili le cartografie delle distribuzioni dei battenti e delle velocità per le aree oggetto di studio del Regolamento Urbanistico del 2019 e per quelle oggetto del presente studio, rappresentate a retino verde nell'elaborato grafico - QG2.11\_Ambiti di calcolo della magnitudo idraulica. Diversamente per le altre aree interessate dallo studio del Fiume Camaione, o quello del Sistema Lago, rappresentate a retino rosso nella stessa cartografia, sono disponibili le sole cartografie dei battenti.
3. La cartografia della magnitudo idraulica per il territorio comunale è stata quindi determinata secondo la definizione riportata alla lettera h) dell'art. 2 della LR41/2018. La magnitudo è definita in base alla combinazione del valore di battente e quello della velocità della corrente, distinguendo però due differenti casi:
  - a) In caso siano disponibili sia le cartografie dei battenti sia quelle relative alla distribuzione delle velocità (aree a retino verde):

- **magnitudo idraulica moderata:** valori di battente inferiore o uguale a 0.5 metri e velocità inferiore o uguale a 1 m/s;
  - **magnitudo idraulica severa:** valori di battente inferiore o uguale a 0.5 m e velocità superiore a 1 m/s oppure battente superiore a 0.5 m e inferiore o uguale a 1 m e velocità inferiore o uguale a 1 m/s;
  - **magnitudo idraulica molto severa:** battente superiore a 0.5 m e inferiore o uguale a 1 m e velocità superiore a 1 m/s oppure battente superiore a 1 m.
- b) In caso non siano disponibili le cartografie relative alla distribuzione delle velocità (aree a retino rosso):
- **magnitudo idraulica moderata:** battente uguale o inferiore a 0.3 m;
  - **magnitudo idraulica severa:** battente superiore a 0.3 m e inferiore o uguale a 0.5 m;
  - **magnitudo idraulica molto severa:** battente superiore a 0.5 m.
- c) Si fa tuttavia osservare che vi sono zone di territorio dove le esondazioni in termini di battenti sono determinate sia dalle analisi sviluppate mediante modellistica idrologica-idraulica, sia dalle quote liquide del lago, mentre i valori delle velocità dipendono solo dalle prime. La magnitudo in tali aree è stata quindi calcolata assumendo la maggiore tra quella derivante dal primo metodo applicato ai risultati di modello del presente studio, e dal secondo metodo applicato ai livelli statici del Lago, determinando così la condizione più cautelativa. Nella medesima tavola a retino blu sono quindi individuate quelle zone dove la magnitudo idraulica determinata sulla base dei soli battenti statici del Lago è prevalente rispetto a quella determinata dalle modellistiche idrauliche.

## Art. 72 Zonizzazioni di pericolosità geologica

1. L'analisi ragionata degli aspetti geologici, litotecnici e morfologici ha permesso di definire le condizioni di pericolosità geologica sulla base dei criteri dettati dal D.P.G.R 30/01/2020 n.5/R, tenendo conto che le classi di pericolosità G1 e G4 non sono presenti nel territorio comunale.

In aggiunta, sono state inserite due sottoclassi G.3a e G2.It recependo integralmente quanto già definito nel recente piano degli arenili. Tali classi corrispondono rispettivamente alle aree potenzialmente interessate da fenomeni di erosione della costa e alle aree in cui possono registrarsi cedimenti differenziali dovuti alla presenza di depositi sabbiosi poco addensati.

La legenda utilizzata per la carta di pericolosità è riportata di seguito:

- Pericolosità geologica elevata (G.3): aree in cui sono presenti fenomeni legati a processi di degrado di carattere antropico; aree interessate da fenomeni erosivi; aree caratterizzate da terreni con scadenti caratteristiche geomeccaniche;
- Pericolosità geologica elevata (G.3a): aree con potenziale instabilità connessa a fenomeni evolutivi della costa a seguito di alluvioni costiere e fenomeni di marea;

- Pericolosità geologica media (G.2lt): aree in cui sono presenti condizioni geologico-tecniche apparentemente stabili, sulle quali permangono dubbi sulle capacità portanti e valutazioni dei cedimenti che potranno essere chiariti a livello d'indagine geognostica di supporto alla progettazione edilizia.
- Pericolosità geologica media (G.2): aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciturali dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto

## **Art. 73 Zonizzazioni di pericolosità sismica**

1. La sintesi di tutte le informazioni derivanti dagli studi microzonazione sismica di livello 1 e di livello 2 hanno consentito di valutare le condizioni di pericolosità sismica all'interno delle aree MOPS secondo i criteri dettati dal D.P.G.R. n. 5/R del 2020, di seguito elencati:

- Pericolosità sismica molto elevata (S4): aree interessate da deformazioni legate alla presenza di faglie attive e capaci, in grado di creare deformazione in superficie (non presenti nelle zone di studio); terreni suscettibili di liquefazione dinamica accertati mediante indagini geognostiche oppure notizie storiche o studi preesistenti; aree interessate da instabilità di versante attive e relativa area di evoluzione, tali da subire un'accentuazione del movimento in occasione di eventi sismici (non presenti nelle zone di studio).
- Pericolosità sismica locale elevata (S.3): aree con terreni di fondazione particolarmente scadenti che possono dar luogo a cedimenti rilevanti; aree potenzialmente suscettibili di liquefazione dinamica, caratterizzate da terreni per i quali, sulla base delle informazioni disponibili, non è possibile escludere a priori il rischio di liquefazione; zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse (non presenti nelle zone di studio); zone stabili suscettibili di amplificazioni locali, connesse con un alto contrasto di impedenza sismica atteso entro alcune decine di metri dal piano di campagna (non presenti nelle zone di studio); zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione ( $F_x$ ) > 1.4 (non presenti nelle zone di studio); aree interessate da instabilità di versante quiescente, relative aree di evoluzione, nonché aree potenzialmente franose, di seguito, e come tali, suscettibili di riattivazione del movimento in occasione di eventi sismici (non presenti nelle zone di studio).
- Pericolosità sismica locale media (S.2): zone stabili suscettibili di amplificazioni locali connessi con contrasti di impedenza sismica attesa oltre alcune decine di metri dal piano campagna e con frequenza fondamentale del terreno indicativamente inferiore a 1hz; zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione ( $F_x$ ) < 1.4; zone stabili suscettibili di amplificazione topografica (pendii con inclinazione superiore a 15 gradi) (non presenti nelle zone di studio).; zone stabili suscettibili di amplificazioni locali, non rientranti tra quelli previsti nelle classi di pericolosità sismica S.3;
- Pericolosità sismica locale bassa (S.1): zone stabili caratterizzate dalla presenza di litotipi assimilabili al substrato rigido in affioramento con

morfologia pianeggiante o poco inclinata (pendii con inclinazione inferiore a 15 gradi), dove non si ritengono probabili fenomeni di amplificazione o instabilità indotta dalla sollecitazione sismica (non presenti nelle zone di studio).

## **Art. 74 Salvaguardie del territorio**

1. Ad integrazione di quanto dettato dalle normative sovraordinate, di seguito si elencano una serie di limitazioni che si intendono prescrittive in attesa della redazione del Piano Operativo.

### **a) Invarianza idraulica**

- ii. Ogni trasformazione del suolo deve garantire il mantenimento di una superficie scoperta permeabile, cioè tale da consentire l'assorbimento anche parziale delle acque meteoriche, pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria (rapporto di permeabilità pari al quoziente tra la Superficie permeabile di pertinenza fratto la superficie fondiaria), come stabilito dal DPGR n.64/R/2013 e comunque secondo quanto normato nella presente disciplina.
- iii. In occasione di ogni trasformazione di realizzazione o di adeguamento, di piazzali, parcheggi, elementi di viabilità pedonale o meccanizzata, devono essere adottate modalità costruttive che consentano l'infiltrazione, oppure la ritenzione, anche temporanea, delle acque meteoriche. Può essere fatta eccezione soltanto per dimostrati motivi di sicurezza ovvero di tutela di interessi storico-ambientali.
- iv. I progetti delle trasformazioni comportanti la realizzazione di superfici impermeabili o parzialmente permeabili, o che prevedano modifiche di uso e/o utilizzo del suolo devono prevedere il rispetto dell'invarianza idraulica. Sono esenti dal realizzare la relazione sull'invarianza idraulica quegli interventi che comportano un incremento della superficie impermeabile sino a 10 mq a condizione che realizzino un volume di invarianza di almeno 0,5 mc. Per interventi che realizzino fino a 100 mq di superficie di nuova impermeabilizzazione il volume di invarianza può essere gestito secondo modalità di ritenzione e progressiva laminazione e restituzione usualmente adottate (vasche e tubazioni di raccolta e laminazione con fondo perdente e/o con bocca tarata etc.).
- v. Il volume minimo di cui al comma precedente derivante dalle nuove impermeabilizzazioni e soggetto a invarianza idraulica deve essere calcolato secondo la procedura ritenuta idonea e giustificata dal professionista nella specifica relazione idraulica di accompagnamento al progetto.
- vi. Possono essere adottate soluzioni alternative a quella della realizzazione del volume d'invaso di cui ai commi precedenti, purché si dimostri la pari efficacia in termini di mantenimento dei colmi di portata di piena ai valori precedenti l'impermeabilizzazione o trasformazione dei suoli. A tal fine il proponente dovrà corredare il progetto di un'apposita documentazione idrologica ed idraulica.

- vii. Della sussistenza delle condizioni di invarianza idraulica richiamate ai punti precedenti deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia.

**b) Fognature**

- i. Le reti fognarie di nuova realizzazione per le acque bianche dovranno essere progettate per favorire il massimo invaso di acqua, ottenibile attraverso ampie dimensioni, ridotta profondità (in modo da mantenerle vuote nei periodi asciutti) e bassa pendenza (per ridurre la velocità del flusso).
- ii. E' vietato il convogliamento delle acque raccolte dai pluviali delle coperture in fognatura o nei corsi d'acqua, quando sia tecnicamente possibile il loro convogliamento in aree permeabili, senza determinare fenomeni di ristagno e/o di instabilità. Qualora ciò non fosse possibile potranno essere immesse in fognatura o nei corsi d'acqua, prevedendo a monte sistemi di laminazione del picco di piena, valutato per eventi con tempo di ritorno ventennale (Tr20) di durata oraria (1h) o secondo metodi di comprovata validità e provvedendo preventivamente alla richiesta delle necessarie autorizzazioni da parte degli enti competenti.
- iii. Qualora sia previsto il convogliamento delle acque defluenti dalle fosse campestri nella fognatura pubblica, dovranno essere previsti manufatti per l'abbattimento del trasporto solido per preservare nel tempo la funzionalità delle condotte sotterranee.

**c) Vulnerabilità dell'acquifero a fenomeni di intrusione salina**

- i. Nelle aree identificate nella Tavola QG 1.3.3 "Carta delle problematiche idrogeologiche", con la sigla IS1 ed IS2 valgono le limitazioni di cui al Piano di Gestione delle Acque (2021-2027 III ciclo) dell'Autorità distrettuale dell'appennino settentrionale.
- ii. Nella stessa tavola sono identificati gli areali per i quali, sulla base della campagna di misurazione eseguita nel dicembre 2023 e nell'aprile 2024, la conducibilità dell'acquifero superficiale risulta maggiore di 1000 *microsiemens*. In tali aree è necessario porre l'attenzione alle quantità ed alla qualità della risorsa idrica sotterranea. A tale riguardo, fermo restando i condizionamenti e le limitazioni imposte dalle normative sovraordinate, si prescrive di limitare i nuovi prelievi/emungimenti delle acque di falda nelle portate e nei tempi, e di effettuare una valutazione ambientale dei nuovi prelievi/emungimenti dai corpi idrici sotterranei, a qualunque uso richiesti, in conformità agli obiettivi di tutela del Piano di Gestione delle Acque dell'Appennino Settentrionale per attestare la fattibilità dell'intervento. Tale valutazione ha lo scopo di stabilire le condizioni per il prelievo di acqua da corpi idrici sotterranei, in modo da non deteriorare le condizioni dell'area.
- iii. Nelle aree di cui alla lettera b, non potranno essere attivati nuovi emungimenti dal sottosuolo, né incrementati quelli esistenti, compresi gli emungimenti temporanei realizzati per gli scavi sotto falda, ad esclusione di quelli con profondità inferiore a 1.5 m dalla superficie libera della falda e/o di quelli i cui effetti siano annullabili attraverso impianti di reimmissione o limitazione delle portate emunte.

- iv. Per l'intero territorio comunale devono essere incentivate soluzioni alternative di approvvigionamento idrico quali: riciclo di acque interne e/o esterne (da impianti di depurazione), il riuso consortile.

**d) Pozzi**

- i. Al fine di tutelare la risorsa idrica sotterranea, si rimarca in generale la necessità che siano gestiti gli emungimenti sotterranei in maniera tale da evitare in particolare fenomeni di aggravamento del quadro relativo alla intrusione del cuneo salino e alla propensione alla subsidenza. In questo senso tutti gli emungimenti ed in funzione del loro utilizzo, dovranno essere autorizzati preventivamente dalla Regione Toscana previo studio idrogeologico e tecnico redatto in conformità alla normativa vigente in materia e assoggettati a specifica valutazione ambientale con limitazioni della portata istantanea e dei quantitativi prelevabili.
- ii. Negli allegati agli indirizzi del Piano Gestione Acque dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale si evidenzia, a questo proposito, la Scheda norma 7 – Limitazioni temporanee alle derivazioni da acque superficiali e sotterranee dal bacino del lago di Massaciuccoli che disciplina le disposizioni relative alle acque sotterranee e superficiali a cui attenersi per tutto il territorio del Comune di Viareggio ricadente all'interno del bacino del lago di Massaciuccoli.
- iii. La realizzazione di nuovi pozzi, esclusivamente nelle aree esterne alla perimetrazione di cui alla conducibilità  $> 1.000 \text{ microsiemens}$ , è soggetta a quanto definito dal Territorio Urbanizzato n. 1775/1933, dal D.P.G.R. 61/R/2016 e dalle norme del Piano di Gestione delle Acque PGA (2021-2027 III ciclo) dell'Autorità distrettuale dell'Appennino Settentrionale.
- iv. Intorno ai pozzi per qualsiasi utilizzo, dovrà essere mantenuta una fascia di rispetto minima di 30 m all'interno della quale sono vietati lo scarico diretto nel terreno tramite subirrigazione o pozzi assorbenti, la fertirrigazione, lo spandimento di acque vegetative nonché la realizzazione di lagoni di accumulo di liquami, di strutture interrate di deposito o magazzinaggio di prodotti chimici e simili.

**e) Viabilità**

- i. La realizzazione di nuova viabilità non dovrà costituire ostacolo al normale deflusso delle acque superficiali. Eventuali rilevati stradali dovranno essere corredati da specifici studi che prevedano la ricucitura del reticolo idrografico minore ed analizzino l'interazione del nuovo manufatto con la distribuzione delle acque in caso di esondazione dai corsi d'acqua limitrofi.
- ii. La realizzazione di nuove strade o accessi carrabili (in rilevato e non) dovrà mantenere inalterata l'efficienza del reticolo idrografico, verificando le sezioni idrauliche preesistenti ed intervenendo in caso di insufficienza.
- iii. Da tali studi dovranno emergere le soluzioni da adottare per non incrementare il livello di rischio idraulico nelle aree circostanti.
- iv. Per le aree interessate da pericolosità da alluvione, vale quanto previsto dalla L.R. 41/2018

**f) Reticolo idrografico minore**

- i. Per gli interventi riguardanti i corsi d'acqua inseriti nel Reticolo Idrografico e di gestione della Regione Toscana, vale quanto previsto dalla L.R. 79/2012 e dalla L.R. 41/2018.
- ii. Qualunque intervento che modifichi l'assetto originario del reticolo idrografico minore esterno al Reticolo individuato dalla L.R. 79/2012 (sul quale gli interventi sono di competenza regionale) dovrà essere supportato da uno studio che dimostri la funzionalità del sistema drenante e le eventuali modifiche da apportare. L'indagine dovrà essere estesa all'area scolante attraverso un rilievo di dettaglio, in modo da definire i rapporti gerarchici tra le varie linee di drenaggio delle acque superficiali.
- iii. Anche i tombamenti, laddove ammissibili, nonché preventivamente autorizzati, di ogni dimensione e lunghezza, in aree urbane o agricole, dovranno essere opportunamente dimensionati e supportati da apposito progetto che dimostri la funzionalità dell'opera.
- iv. I proprietari dei fondi interessati da corsi d'acqua o linee di drenaggio sono tenuti alla loro manutenzione senza apportare modifiche alle caratteristiche funzionali, nonché al ripristino delle stesse nei casi di non funzionamento. Sui corsi d'acqua non ricompresi nel Reticolo Idraulico definito ai sensi della L.R. 79/2012, nonché sulle fossette campestri, gli interventi di alterazione del tracciato e/o di copertura dell'alveo potranno avvenire solo per comprovata necessità e dovranno essere opportunamente dimensionati e supportati da apposito progetto che dimostri la funzionalità dell'opera. Eventuali solchi da erosione venutisi a creare in seguito ad eventi anche eccezionali dovranno prontamente essere ripristinati, avendo cura di aumentare il volume delle affossature, per evitare il ripetersi del fenomeno.
- v. In generale tutti gli interventi non dovranno essere limitati alla conservazione dello stato attuale ma prevedere il miglioramento dell'assetto idraulico complessivo previo rilascio delle necessarie autorizzazioni da parte degli enti preposti.

**g) Costruzioni interrate sotto falda**

- i. La messa in opera di impianti di abbattimento temporaneo della falda freatica, funzionali alla realizzazione di scavi temporanei deve essere autorizzata dalla Regione Toscana ai sensi del Regolamento di Attuazione dell'art. 11 commi 1 e 2 della LR 80/2015 – norme in materia di difesa del suolo, tutela delle risorse idriche e tutela della costa e abitati costieri. Nello studio idrogeologico per la realizzazione dell'impianto di abbattimento temporaneo della falda, dovranno essere valutati gli effetti che la depressione della falda comporta su edifici e opere limitrofe, nei confronti della subsidenza e del cuneo salino rispettando le prescrizioni di cui al PGA dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale nonché le limitazioni imposte nel caso in cui si ricada in aree vulnerate con conducibilità  $> 1.000$  microsiemens (ammessi gli emungimenti temporanei realizzati per gli scavi sotto falda con profondità massima inferiore a 1.5 m dalla superficie libera della falda e/o quelli i cui effetti siano annullabili attraverso impianti di reimmissione o limitazione delle portate emunte).



# PARTE III – LE STRATEGIE PER LO SVILUPPO SOSTENIBILE DEL TERRITORIO

## TITOLO I – STRATEGIE PROGETTUALI DI SVILUPPO SOSTENIBILE

### Art. 75 Strategia progettuale per lo sviluppo sostenibile

1. Il Piano Strutturale definisce La Strategia dello sviluppo sostenibile ai sensi dell'art. 92 della L.R. 65/2014, in coerenza con la strategia di livello regionale di cui all'articolo 24 del PIT/PPR e dei principi generali di cui al Titolo I Capo I della L.R. 65/2014, la strategia dello sviluppo sostenibile ridisegna l'assetto strategico del territorio attraverso gli obiettivi generali del Piano Strategico, descritti all'art. 2 della presente disciplina:

- Viareggio città attrattiva e del cambiamento;
- Viareggio città sicura e resiliente rispetto ai fenomeni climatici;
- Viareggio città dotata di un sistema di servizi diffusi e accessibili;
- Viareggio città sostenibile e della biodiversità degli habitat.

I quattro obiettivi indirizzano le previsioni del Piano Strutturale per la rigenerazione e lo sviluppo sostenibile delle trasformazioni territoriali, urbanistiche e socio - economiche oggetto di valutazione nell'ambito del procedimento di VAS

2. La strategia dello sviluppo sostenibile individua:
  - le unità territoriali omogenee elementari (U.T.O.E.);
  - le strategie di sviluppo sostenibile che dovranno essere attuate con le azioni del Piano Operativo;
  - gli obiettivi specifici per le unità territoriali omogenee elementari (U.T.O.E.);
  - le dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti collegate agli interventi di trasformazione urbana previsti all'interno del territorio urbanizzato;
  - le dotazioni territoriali pubbliche generali e suddivise per U.T.O.E.
3. La *disciplina* della Strategia dello sviluppo sostenibile, trova riscontro e corrispondenza cartografica nella tavola "QP2.1\_Strategia per lo sviluppo Sostenibile" che si articola in tre strutture di carattere territoriale:
4. **Struttura del territorio rurale**, che inquadra le parti a destinazione agricola del territorio prevalentemente localizzate all'esterno del perimetro del Territorio Urbanizzato; nella tavola sono stati cartografati i seguenti elementi:

- Cintura agricola
- Sistema idrografico
- Serre stabili e vivai
- Sesti di impianto agricolo
- Filtri verdi periurbani
- Ambiti di rigenerazione ambientale
- Aree di ripristino ecologico-ambientale
- Ambiti di rigenerazione delle marine di Viareggio e Torre del Lago

**Struttura infrastrutturale**, che individua gli assi principali della mobilità sui quali si articolano le reti della viabilità e del trasporto urbano; nella tavola sono stati cartografati i seguenti elementi:

- Autostrada A12
- SS1 Variante Aurelia
- porte urbane
- Linea ferroviaria
- Stazioni ferroviarie di Viareggio e Torre del lago-mare
- Viabilità di nuova previsione
- Parcheggi di interscambio
- Attraversamenti ciclopeditoni delle barriere infrastrutturali
- Percorsi ciclopeditoni di nuova previsione
- Rete ciclabile esistente
- Rete ciclabile di nuova previsione
- Ciclovie Tirrenica e Puccini

**Struttura del territorio urbanizzato**, che inquadra gli ambiti urbani del territorio prevalentemente localizzati all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato; nella tavola sono stati cartografati i seguenti elementi:

- Insediamenti storici di Viareggio e Torre del Lago
- Tessuti urbani a prevalente carattere residenziale e misto
- Tessuti urbani a prevalente carattere produttivo-commerciale-direzionale
- Ambiti di sviluppo produttivo-direzionale
- Ambiti di sviluppo commerciale-direzionale
- Ambiti di sviluppo per usi misti
- Ambiti di rigenerazione della città pubblica
- Sistema delle aree verdi urbane
- Verde urbano di prossimità
- Ambiti per la qualificazione dei servizi balneari e degli spazi aperti dell'arenile
- Ambiti di rinnovamento dello spazio pubblico

- Rete verde urbana
- Assi verdi di riconessione mare-montagna
- potenziamento degli spazi aggregativi di prossimità
- Aree per il potenziamento degli standard urbanistici
- Aree per funzioni strategiche
- Polarità da rigenerare
- Edifici dismessi da recuperare
- Aree per il potenziamento dell'housing sociale

## CAPO I – STRATEGIA DEL TERRITORIO RURALE

### Art. 76 Cintura agricola

1. Il Piano Strutturale individua come cintura agricola di Viareggio un ambito di circa 800 ettari all'esterno del Territorio Urbanizzato, caratterizzata da produzioni prevalentemente floricole e orticole di tipo intensivo e dalla diffusa presenza di insediamenti tipici della campagna abitata e urbanizzata.
2. Per i manufatti presenti nella cintura agricola che versano in uno stato di degrado e contrastano con il paesaggio circostante, il Piano Strutturale ammette interventi di manutenzione, riqualificazione e ristrutturazione al fine di ricomporre e salvaguardare gli elementi di paesaggio agricolo ancora presenti contenendo e riordinando gli insediamenti sparsi e il loro sistema infrastrutturale.
3. Il Piano Strutturale nella cintura agricola promuove forme di agricoltura integrate con gli insediamenti urbani, come (orti urbani, agricoltura di prossimità), tutela i varchi territoriali, gli elementi di connessione ecologica e di valore paesaggistico.
4. Il Piano Strutturale definisce la cintura agricola di Viareggio come un ambito multifunzionale in grado di fornire servizi materiali e immateriali alla comunità, valorizzando il paesaggio rurale, tutelando la biodiversità e la gestione sostenibile delle risorse, e contribuendo allo sviluppo socio economico della comunità.

Il Piano Strutturale favorisce la permanenza e l'insediamento di aziende agricole multifunzionali attraverso:

- la promozione di forme di collaborazione tra aziende private ed enti pubblici, per incentivare l'insediamento di attività agricole multifunzionale, che integri attività educative e ricreative, promuovendo un modello di sviluppo economico e sociale sostenibile;
- strumenti amministrativi semplificati per le attività multifunzionali a sostegno della comunità;
- il coinvolgimento di portatori di interessi e comunità locali nelle politiche e nelle trasformazioni che l'amministrazione comunale intende attivare per il territorio rurale;

- il sostegno alle filiere di produzione locali e sostenibili.
5. Il Piano Strutturale favorisce la valorizzazione del paesaggio agricolo e la qualità ambientale degli ambiti agricoli attraverso:
    - la valorizzazione dei sesti di impianto e delle colture arboree come elementi di pregio del paesaggio agricolo;
    - il contenimento di consumo di nuovo suolo agricolo, attraverso la limitazione di nuove edificazioni non connesse alle attività agricole, sparse in ambito rurale;
    - la qualificazione eco-paesaggistica del sistema dei canali di bonifica e scoli con il mantenimento/ripristino dell'efficienza e funzionalità dei dispositivi idraulici esistenti, la riduzione progressiva dell'apporto di residui chimici della produzione agricola, l'incremento dei caratteri di naturalità attraverso il potenziamento delle fasce boscate di vegetazione ripariale, attraverso idonee tecniche di ingegneria naturalistica;
    - la messa a sistema di una rete di bordure vegetali, macchie arboree e arbustive, filari alberati e siepi, stagni e maceri, per una gestione coordinata e condivisa tra le aziende agricole;
    - la promozione di produzione energetica da fonti rinnovabili, integrate con le strutture serricole e florovivaistiche e le attività produttive, quali serre fotovoltaiche e agri-voltaico;
    - promuovere l'uso di tecnologie avanzate per la gestione dell'irrigazione e la conservazione delle acque, incentivando le aziende agricole a investire in pratiche sostenibili;
    - L'implementazione di pratiche di gestione sostenibile delle risorse idriche e incentivare il recupero delle superfici agricole impermeabilizzate.
  6. Il Piano Strutturale demanda al Piano Operativo la definizione di una normativa specifica che regoli le modalità di intervento di cui al DPR 380/01, prevedendo incentivi volumetrici per interventi funzionali all'attività delle aziende agricole e per interventi di adeguamento igienico sanitario coerentemente con gli obiettivi della presente disciplina.
  7. Il Piano Operativo dovrà individuare tutte le aree occupate da manufatti nel territorio rurale con destinazioni non agricole ai sensi dell'art. 64, comma 1, lettera d) della 65/2014 quali i campeggi, le aree sosta camper.
  8. Il Piano Operativo dovrà valorizzare l'economia rurale attraverso l'integrazione dell'attività agricola con altre funzioni e settori produttivi compatibili con la tutela e coerenti con la valorizzazione delle risorse del territorio. Ivi sono comprese le attività di fruizione del territorio rurale per il tempo libero, la produzione per l'autoconsumo e la salvaguardia delle risorse genetiche autoctone, nonché attraverso il sostegno delle famiglie residenti in funzione del mantenimento della presenza umana a presidio dell'ambiente anche adeguando i servizi e le infrastrutture nelle aree marginali.
  9. Il Piano Operativo dovrà attuare le indicazioni del Piano Strutturale relative agli interventi di recupero paesaggistico ambientale sopraindicati, commisurandoli

all'arco temporale di validità del piano ed attivando le iniziative e gli accordi, anche di livello sovracomunale, necessari alla loro realizzazione.

## **Art. 77 Mitigazione e ripristino ambientale**

1. Il Piano strutturale individua con apposito segno grafico all'interno della Tavola "QP2.1\_Strategia per lo sviluppo Sostenibile" alla scala 1:10.000, le aree di ripristino ecologico e le aree di rigenerazione ambientale.
2. Il Piano Strutturale definisce gli ambiti del territorio rurale con caratteristiche di forte degrado ambientale, in stato di abbandono, o nei quali sono presenti attività improprie non ammesse nella zona agricola, (discariche, ex cave, depositi abusivi, ecc...), prevedendo azioni di ripristino ecologico-ambientale tra cui:
  - la demolizione dei manufatti esistenti che per impatto visivo, dimensioni planivolumetriche o caratteristiche tipologiche e funzionali, alterano in modo permanente l'identità storica, culturale e paesaggistica dei luoghi; in questi casi è fatto salvo l'eventuale recupero della volumetria esistente regolarmente assentita da un precedente titolo edilizio;
  - la riqualificazione complessiva dell'area di pertinenza, attraverso progetti di de-pavimentazione, forestazione urbana, recupero paesaggistico, della biodiversità e della funzionalità idraulica dei corsi d'acqua, protezione delle zone di ricarica della falda acquifera.
3. Il Piano strutturale definisce le aree caratterizzate dalla presenza di attività produttive e/o artigianali non connesse con il territorio agricolo che presentano condizioni di forte impatto ambientale, sul quale intervenire con azioni di rigenerazione ambientale che comportano:
  - incrementare le superfici permeabili laddove le condizioni lo consentano, introducendo l'impiego di coperture vegetali e potenziando le coperture arboree lungo le strade e gli spazi verdi esistenti;
  - Introdurre filtri verdi di mediazione tra i comparti produttivi-artigianali e le aree agricole che favoriscano il recupero e la mitigazione ambientale e paesaggistica dei comparti produttivi.
4. Il Piano Strutturale demanda al Piano Operativo la definizione di apposita normativa riguardo il ripristino ambientale e la mitigazione delle aree agricole, anche attraverso interventi di demolizione di manufatti incongrui e la rinaturalizzazione dei suoli agricoli, coerentemente con gli obiettivi della presente disciplina.

## **Art. 78 Filtri verdi periurbani**

1. Il Piano Strutturale individua con apposito segno grafico all'interno della Tavola "QP2.1\_Strategia per lo sviluppo Sostenibile" alla scala 1:10.000, i filtri verdi periurbani per la ricomposizione dei margini urbani come soglia di rilevanza

urbanistica, ambientale e paesaggistica tra il sistema insediativo e gli ecosistemi agricoli e naturali.

2. Il Piano Strutturale promuove la sinergia tra agricoltura di prossimità e bordi periurbani dei tessuti costruiti, e definisce il ridisegno dei margini urbani attraverso fasce verdi vegetate e piantumate dove insediare attività di prossimità legate all'abitare, attraverso interventi di:
  - valorizzazione delle infrastrutture verdi e blu che costituiscono i caratteri storici identitari del paesaggio podereale e interpodereale esistente;
  - realizzazione e riqualificazione di aree verdi pubbliche attrezzate a supporto della comunità;
  - orti e giardini, sia privati che condivisi, attraverso un disegno di paesaggio periurbano in sinergia con i tessuti urbani;
  - realizzazione di spazi per attività all'aperto legate al benessere e allo sport;
  - parchi agricoli e parchi didattici;
  - promozione di attività legate alla fruizione turistica del territorio rurale;
  - mercati di prossimità delle produzioni agroalimentari locali;
  - progetti di forestazione urbana in coerenza con il contesto degli ecosistemi agricoli e naturali a cui i margini urbani si connettono;
  - realizzazione di percorsi ciclopedonali ed escursionistici.
3. Il Piano Strutturale demanda al Piano Operativo l'individuazione dei margini periurbani e la definizione di apposita normativa riguardo le modalità di attuazione dei filtri verdi periurbani, coerentemente con gli obiettivi della presente disciplina.

## **Art. 79 Rigenerazione delle marine di Viareggio e Torre del lago**

1. Il Piano strutturale individua con apposito segno grafico all'interno della Tavola "QP2.1\_Strategia per lo sviluppo Sostenibile" alla scala 1:10.000, gli Ambiti di rigenerazione delle marine di Viareggio e Torre del Lago, nei quali promuovere la salvaguardia dei relittuali ecosistemi dunali, palustri e planiziali, e la loro eventuale riqualificazione, coerentemente con le indicazioni e le prescrizioni contenute nel piano del Parco.
2. Il Piano Strutturale definisce gli ambiti dove prevedere azione volte a:
  - ridurre l'impatto antropico sugli ecosistemi dunali;
  - migliorare la sostenibilità delle periodiche attività di pulizia dell'arenile;
  - limitare il consumo di suolo e le urbanizzazioni negli ambiti naturalistici che comprendono le spiagge;
  - definire una progettazione del verde di arredo degli stabilimenti balneari coerente ed integrata con il contesto paesaggistico di riferimento;

- potenziare il trasporto pubblico e sostenibile dedicato alle funzioni balneari per ridurre il traffico veicolare negli ambiti costieri.
3. Il Piano Strutturale demanda al Piano Operativo la definizione di apposita normativa riguardo le modalità di tutela e valorizzazione degli ambiti delle marine di Viareggio e Torre del Lago, coerentemente con gli obiettivi della presente disciplina.

## **CAPO II – STRATEGIA DEL SISTEMA INFRASTRUTTURALE**

### **Art. 80 Mobilità ciclopedonale**

1. Il Piano Strutturale individua con apposito segno grafico all'interno della Tavola "QP2.1\_Strategia per lo sviluppo Sostenibile" alla scala 1:10.000, la rete della mobilità ciclopedonale in ambito urbano e in ambito rurale, così suddivisa:
  - Rete ciclabile esistente,
  - Rete ciclabile di nuova previsione,
  - Attraversamenti ciclopedonali delle barriere infrastrutturali,
  - Percorsi ciclopedonali di nuova previsione
  - Ciclovie Tirrenica e Puccini.
2. Il Piano Strutturale persegue la realizzazione di una diffusa ed efficiente rete di percorsi della mobilità lenta finalizzati sia ai collegamenti interurbani e fra i principali centri del comune che alla fruizione turistico- naturalistica della costa e del territorio rurale
3. Il Piano Strutturale persegue la realizzazione della rete della mobilità lenta attraverso azioni progettuali capaci di connettere i segmenti esistenti e di collegarli agli itinerari di interesse sovracomunale (Ciclovie Tirrenica e suoi raccordi, Ciclovie Puccini) utilizzando per la mobilità ciclistica soluzioni progettuali differenziate ammesse dalla vigente normativa come:
  - tracciati lungo i corsi d'acqua,
  - tracciati interpoderali nel territorio rurale,
  - le piste ciclabili in sede propria,
  - piste ciclabili su corsia riservata,
  - percorsi promiscui pedonali e ciclabili,
  - percorsi promiscui ciclabili e veicolari.
4. Il Piano Strutturale definisce i percorsi ciclopedonali ed escursionistici di nuova previsione, e i tracciati delle ciclovie, che connettono la cintura verde agricola multifunzionale con le aree urbane, per rafforzare la fruizione pubblica dei sistemi ambientali. Piano Strutturale intende rafforzare la sinergia tra funzioni aggregative urbane e rurali attraverso la mobilità lenta e sostenibile, per creare un sistema di welfare integrato con il territorio naturale e paesaggistico.



5. Il Piano Strutturale definisce i tracciati della rete ciclabile urbana, che connettono i punti nevralgici della città pubblica, come scuole, piazze, aree turistiche e quartieri residenziali.
6. Il Piano Strutturale definisce gli attraversamenti ciclabili e pedonali strategici, di nuova previsione o esistenti da riqualificare, per il superamento delle barriere infrastrutturali, che favoriscono miglioramento della sicurezza e dell'accessibilità ciclopedonale. Gli attraversamenti individuati dal Piano Strutturale sono i seguenti:
  - Collegamento ciclopedonale di nuova previsione tra il polo dei servizi scolastici di Marco Polo e la Cittadella del Carnevale;
  - Collegamento ciclopedonale di nuova previsione tra il Parco della Cittadella e via dell Gronda;
  - Riqualificazione e messa in sicurezza del sottopasso pedonale ferroviario esistente tra via Cei e Via Aurelia Nord;
  - Valorizzazione del sottopasso ferroviario della Stazione di Viareggio,
  - Collegamento ciclopedonale di nuova previsione tra via San Francesco e Largo Risorgimento;
  - Collegamento ciclopedonale di nuova previsione tra il nuovo capolinea dei bus e la pista ciclabile esistente di Via Pisana;
  - Realizzazione di un attraversamento ferroviario ciclabile e pedonale in sicurezza lungo via Aurelia Sud;
  - Collegamento ciclopedonale di nuova previsione tra Via Nicola Pisano e la nuova piscina comunale;
  - Realizzazione di un attraversamento ferroviario ciclabile e pedonale in sicurezza lungo via dei Comparini;
  - Collegamento ciclopedonale di nuova previsione di attraversamento dei binari ferroviari lungo via della Bozzana;
  - Collegamento ciclopedonale di nuova previsione tra via Cesare battisti e via Zanardelli;
  - Riqualificazione del sottopasso viabilistico ferroviario esistente della Stazione di Torre del Lago, per la realizzazione di una corsia ciclabile.
7. Il Piano Strutturale definisce le azione prioritarie finalizzate alla costruzione di una rete di percorsi ciclabili e di itinerari pedonali:
  - il completamento degli itinerari della Ciclovia Tirrenica che attraversano la Pineta di San Rossore e delle connessioni trasversali verso gli insediamenti urbani;
  - il completamento degli itinerari della Ciclovia Puccini lungo il canale Burlamacca e via Montramito, e delle connessioni trasversali verso gli insediamenti urbani;
  - l'integrazione di tali tracciati con una rete di percorsi ciclopedonali legati alla valorizzazione della fascia costiera, del territorio agricolo, del sistema idrografico.

8. Il Piano Operativo dovrà attuare le indicazioni del Piano Strutturale relative al progetto di rete ciclabile e pedonale sopraindicato. Il Piano Operativo dovrà dettagliare ed integrare i tracciati contenuti nell'elaborato "QP2.1\_Strategia per lo sviluppo Sostenibile", per l'effettiva attuazione, fermi restando le finalità di collegamento ed i livelli prestazionali delle infrastrutture ciclopedonali come indicati dal Piano Strutturale.
9. Il Piano Operativo potrà definire e prevedere ulteriori progetti per adeguare e qualificare le infrastrutture e i servizi per la mobilità ciclopedonale, aventi contenuti e finalità analoghi a quelli dei progetti indicati dal Piano Strutturale.

## **Art. 81 Mobilità di interscambio**

1. Il Piano Strutturale promuove il miglioramento dei livelli di mobilità delle persone, delle merci, dei servizi e delle informazioni su tutto il territorio regionale attraverso:
  - l'ottimizzazione e l'integrazione delle diverse modalità di trasporto privilegiando il sistema di trasporto collettivo;
  - potenziamento dell'offerta di trasporto su ferro tramite interventi di qualificazione dei servizi ferroviari sia sulla linea tirrenica che sulla linea Lucca-Viareggio-Firenze, funzionale anche agli spostamenti quotidiani per lavoro e studi sulla base dei programmi e dei progetti degli enti gestori;
  - l'adeguamento strutturale e funzionale della rete viaria di interesse sovracomunale, con la individuazione delle tratte e dei nodi critici da interessare a specifici interventi finalizzati a migliorare le relazioni alla scala sovracomunale e l'accessibilità all'area urbana di Viareggio;
  - la promozione di azioni finalizzate all'integrazione del sistema della mobilità versiliese nell'area vasta di Livorno, Pisa, Lucca, nonché con la provincia di Massa, indicando i ruoli e le prestazioni delle infrastrutture proprie del territorio versiliese relative all'ambito metropolitano costiero;
  - la riorganizzazione funzionale dell'area portuale di Viareggio, privilegiando le attività cantieristiche e turistiche e la pesca;
  - completamenti strategici di integrazione e potenziamento dell'attuale struttura infrastrutturale;
  - realizzazione dell'asse viabilistico di Via del Mare, come collegamento strategico tra i cantieri navali e l'ambito produttivo "Comparini", con lo scopo di ridurre la pressione viabilistica sulle strade interne dei tessuti residenziali.
2. Il Piano Strutturale conferma le direttrici di trasporto consolidate, Autostrada - Variante Aurelia - Ferrovia, ed individua, nella migliore utilizzazione delle attuali infrastrutture, l'elemento determinante per l'integrazione con i diversi sistemi territoriali attraversati, favorendo il loro inserimento paesaggistico e limitando l'effetto sugli ecosistemi, attraverso la piantumazione delle fasce di rispetto e del verde infrastrutturale, come strumento di miglioramento dei parametri ambientali come ad esempio la riduzione della CO<sub>2</sub>, delle polveri sottili e l'ottimizzazione del clima acustico urbano.

3. Il Piano Strutturale persegue un modello di mobilità intermodale fondato su un'efficace integrazione fra i servizi di trasporto pubblico e privato, fra i trasporti su ferro e su gomma e i percorsi della mobilità lenta, come strumento essenziale di un'innovativa strategia per la mobilità in un'area ad elevata densità insediativa e a forte fruizione turistica come Viareggio. Sono azioni per una mobilità intermodale:
- la complementarietà, nel trasporto pubblico, tra il servizio ferroviario e i servizi su gomma di adduzione alle stazioni;
  - la conseguente ristrutturazione della rete del trasporto pubblico locale per corrispondere, in termini di percorsi, fermate e cadenze temporali, alla complessiva riorganizzazione del sistema della mobilità;
  - l'integrazione fra servizi di linea e forme innovative di sharing-pooling mobility, e la costruzione di piattaforme digitali per favorire l'accesso ai servizi da parte degli utenti, la realizzazione di un sistema di parcheggi scambiatori in prossimità delle stazioni ferroviarie, delle principali fermate dei bus e dei più importanti poli di servizi, la connessione del trasporto pubblico con il sistema degli itinerari e dei servizi per la mobilità ciclo-pedonale.
4. Il Piano strutturale individua con apposito segno grafico all'interno della Tavola "QP2.1\_Strategia per lo sviluppo Sostenibile" alla scala 1:10.000, gli elementi strategici per la mobilità di intercambio, di seguito descritti:
- le porte urbane, punti strategici di accesso alla città da valorizzare come landmarks urbani, dove prevedere il potenziamento dei parcheggi scambiatori e della segnaletica informativa, la di piantumazione del verde infrastrutturale, e progetti di arredo urbano integrato con lo spazio pubblico;
  - viabilità di nuova previsione, per il miglioramento della rete viabilista con l'obiettivo di migliorare l'accessibilità agli ambiti commerciali-artigianali e decongestionare il traffico nelle aree residenziali;
  - parcheggi di interscambio, a supporto dell'intermodalità tra sistema ferroviario, viabilità privata su gomma, trasporto pubblico e rete ciclistica, e volti alla creazione di hub urbani di qualità attraverso l'integrazione spaziale e funzionale, tra sosta autobus, pensiline, parcheggi e velostazioni.
5. Il Piano Operativo dovrà attuare le indicazioni del Piano Strutturale relative al progetto di mobilità di intercambio sopraindicato. Il Piano Operativo potrà dettagliare ed integrare gli indirizzi contenuti nell'elaborato "QP2.1\_Strategia per lo sviluppo Sostenibile" per l'effettiva attuazione del progetto, fermi restando le finalità di collegamento ed i livelli prestazionali delle infrastrutture come indicati dal Piano Strutturale.
6. Il Piano Operativo dovrà definire e prevedere ulteriori progetti per adeguare e qualificare le infrastrutture e i servizi per la mobilità di intercambio, aventi contenuti e finalità analoghi a quelli dei progetti indicati dal Piano Strutturale.

## CAPO III – STRATEGIA DEL TERRITORIO URBANIZZATO

### Art. 82 Insediamenti storici di Viareggio e Torre del Lago

1. Il Piano strutturale individua con apposito segno grafico all'interno della Tavola "QP2.1\_Strategia per lo sviluppo Sostenibile" alla scala 1:10.000, gli insediamenti storici di Viareggio e Torre del Lago, i quali rappresentano le parti degli insediamenti in cui prevale una edificazione di epoca preindustriale (Catasto Generale Toscano) o comunque risalente ad epoca antecedente alla II Guerra Mondiale, che esprime qualità storico-testimoniali riscontrabili nella coerenza generale del rapporto intercorrente tra l'impianto insediativo, nelle sue configurazioni principali, la trama viaria e lo spazio pubblico.
2. Il Piano Strutturale stabilisce che nella definizione della disciplina urbanistica operativa, il PO, sulla base del quadro conoscitivo e in riferimento allo statuto del territorio, individui le tipologie urbane di seguito indicate disciplinandole con i seguenti indirizzi:
  - a) le aree urbane storiche: dovrà essere garantita la conservazione dell'assetto urbano, delle caratteristiche tipologiche e formali dei manufatti edilizi e degli spazi scoperti, tramite la manutenzione, il restauro e il risanamento conservativo degli elementi fisici caratteristici e riconoscibili e delle tipologie edilizie;
  - b) le aree urbane storiche che presentano un forte grado di alterazione: dovranno essere previsti e disciplinati interventi di recupero della tipologia originaria e/o tradizionale;
  - c) le aree urbane a formazione compatta: dovrà essere mantenuta la maglia insediativa, i rapporti tra spazi coperti/scoperti, i volumi edificati, le caratteristiche tipologiche, nonché la densità di alloggi;
  - d) le aree urbane a formazione compatta che richiedono operazioni di ristrutturazione urbane e per la quale dovranno essere indicate le utilizzazioni compatibili e le destinazioni d'uso assicurando:
    - la priorità dell'utilizzazione insediativa;
    - la presenza di attività di servizio agli abitanti;
    - soddisfacente dotazione di parcheggi.
3. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente il Piano Strutturale indica i seguenti parametri relativi alla densità massima ammissibile per la Ristrutturazione Edilizia e la Ristrutturazione Urbanistica ai sensi dell'art. 7 del D.M. n. 1444/68:
  - a) Per le Zone A o ad esse equiparate non sono ammessi interventi di aumento della densità edilizia per gli immobili con tutela di vincolo monumentale, o con categoria di intervento quali Restauro o Risanamento Conservativo;
  - b) Per le Zone A o ad esse equiparate soggette a Ristrutturazione Edilizia, le densità edilizie non potranno superare quelle preesistenti, senza contare le sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico artistico;

- c) Per le zone A o ad esse equiparate soggette ad interventi di ampliamento o sopraelevazione( previsti esplicitamente dal PO) la densità fondiaria non dovrà superare il 50 % della densità media della zona definita per ogni singola U.T.O.E.
4. All'interno dei 'tessuti storici' il Piano Operativo potrà consentire interventi correlati alle seguenti attività e/o destinazioni d'uso:
- residenza (ivi compresa edilizia residenziale privata con finalità sociali)
  - attività direzionali e terziarie
  - attività private di servizio in genere, ivi comprese le attività artigianali di servizio alla residenza
  - commercio al dettaglio, escluse le grandi strutture di vendita
  - attività turistico-ricettive, ivi compresa l'ospitalità extralberghiera
  - verde privato
  - attività e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico (ivi compresi alloggi ERP di edilizia sovvenzionata)

Il Piano Operativo, nel rispetto degli obiettivi delineati dal Piano Strutturale, dovrà definire altresì la disciplina delle attività esistenti diverse da quelle sopra elencate, nonché gli eventuali interventi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente consentiti in relazione a tali attività.

5. Il Piano Operativo dovrà definire una specifica normativa di riferimento al fine di garantire la tutela e la valorizzazione dell'identità materiale e multifunzionale dei 'tessuti storici' attraverso la conservazione e valorizzazione degli elementi caratterizzanti della trama fondiaria, degli assetti morfologici e tipologici del tessuto urbanistico-edilizio, degli elementi costitutivi e qualificanti dello spazio pubblico, della configurazione degli spazi non edificati.
6. Il Piano Operativo definirà altresì le trasformazioni ammissibili sui singoli organismi edilizi ed aree pertinenziali ricadenti nell'ambito urbano di riferimento di cui al presente articolo.

### **Art. 83 Tessuti urbani consolidati a prevalente carattere residenziale e misto**

1. Il Piano strutturale individua con apposito segno grafico all'interno della Tavola "QP2.1\_Strategia per lo sviluppo Sostenibile" alla scala 1:10.000 , i Tessuti urbani a prevalente carattere residenziale e misto, come parti degli insediamenti di formazione recente, nelle quali le espansioni urbane degli ultimi decenni del XX secolo hanno dato luogo ad assetti insediativi consolidati che organizzano in varia forma i rapporti tra edilizia prevalentemente residenziale, sistema degli spazi pubblici, attrezzature e servizi, maglia viaria.
2. I 'tessuti urbani consolidati prevalentemente carattere residenziale e misto' sono articolati, in coerenza con quanto disciplinato all'Art. 37 delle presenti norme, in:
- tessuti ad isolati chiusi o semichiusi (TR1)

- tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati (TR2)
- tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali (TR3)
- tessuto a tipologie miste (TR6)
- tessuto sfrangiato di margine (TR7)
- tessuto reticolare diffuso (TR9)
- tessuto a piattaforme produttive – commerciale – direzionali (TPS2)
- insule specializzate (TPS3)

Il Piano Operativo potrà modificare e declinare l'articolazione dei 'tessuti consolidati prevalentemente residenziali' di cui alla tavola "ST1.3 Invariante III – carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani ed infrastrutturali".

3. Il Piano Strutturale definisce, per i tessuti del precedente comma, gli indirizzi che il Piano Operativo dovrà disciplinare con apposita normativa :
  - a) aumento della permeabilità dei suoli attraverso la definizione di adeguati indici di permeabilità per i nuovi interventi edilizi e le nuove trasformazioni urbane, e attraverso interventi di de-pavimentazione dei suoli impermeabilizzati;
  - b) rigenerazione diffusa dell'edificato prevedendo meccanismi di incentivazione urbanistica laddove compatibili con il contesto di riferimento per interventi che rispondano ai criteri che il Piano Operativo dovrà definire in merito alla qualità urbana e dello spazio pubblico, nel rispetto del dimensionamento del Piano Strutturale;
  - c) miglioramento della qualità urbana e degli spazi pubblici, attraverso il potenziamento degli standard urbanistici, l'insediamento di servizi di vicinato e la riqualificazione della città pubblica diffusa;
  - d) promuovere la riqualificazione degli elementi caratterizzanti la trama fondiaria, la definizione degli assetti morfologici e tipologici del tessuto urbanistico-edilizio e degli spazi pubblici;
  - e) l'adeguamento del patrimonio edilizio residenziale agli standard qualitativi e prestazionali contemporanei;
4. All'interno dei 'tessuti consolidati prevalentemente residenziali e misti' il Piano Operativo potrà consentire interventi correlati alle seguenti attività e/o destinazioni d'uso:
  - residenza (ivi compresa edilizia residenziale privata con finalità sociali)
  - attività private di servizio in genere, ivi comprese le attività artigianali di servizio alla residenza
  - commercio al dettaglio, escluse le grandi strutture di vendita
  - attività turistico-ricettive, ivi compresa l'ospitalità extralberghiera
  - attività direzionali e terziarie
  - verde privato
  - attività e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico (ivi compresi alloggi ERP di edilizia sovvenzionata)

Il Piano Operativo, nel rispetto degli obiettivi delineati dal Piano Strutturale, dovrà definire altresì la disciplina delle attività esistenti diverse da quelle sopra elencate, nonché gli eventuali interventi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente consentiti in relazione a tali attività.

5. Il Piano Operativo definirà altresì le trasformazioni ammissibili sui singoli organismi edilizi ed aree pertinenziali ricadenti nelle diverse articolazioni dell'ambito urbano di riferimento di cui al presente articolo.

## **Art. 84 Tessuti urbani consolidati a prevalente carattere produttivi e artigianale**

1. Il Piano strutturale individua con apposito segno grafico all'interno della Tavola "QP2.1\_Strategia per lo sviluppo Sostenibile" alla scala 1:10.000, i tessuti urbani e prevalente carattere produttivo e artigianale, caratterizzati dalla diffusa presenza di edifici ed aree scoperte a destinazione produttiva (artigianale e industriale), di deposito e di commercio all'ingrosso, con limitate inclusioni residenziali.
2. Il Piano Strutturale definisce, per i tessuti del precedente comma, gli indirizzi di rigenerazione e di riduzione degli impatti ambientali che il Piano Operativo dovrà disciplinare con apposita normativa:
  - a) migliorare l'accessibilità e promuovere la mobilità sostenibile come forma di trasporto casa-lavoro rispetto all'utilizzo del trasporto privato su gomma. Gli interventi prevedono:
    - Il potenziamento dell'offerta di trasporto collettivo nei comparti produttivi in posizione baricentrica rispetto alle aziende con maggior numeri di addetti (raggio di accessibilità di 300 metri);
    - Il completamento della rete ciclabile di collegamento con le aree centrali e i quartieri periferici;
    - Messa in sicurezza delle intersezioni stradali ciclopedonali;
    - Promozioni di servizi privati di trasporto collettivo da/e verso la stazione ferroviaria e i parcheggi di interscambio (carpooling, carsharing, navette, ecc...);
  - b) aumentare la dotazione di servizi per i lavoratori (spazi verdi, servizi sportivi, servizi per l'infanzia, servizi assistenziali, ecc...);
  - c) incrementare le superfici permeabili laddove le condizioni lo consentano, potenziando la copertura verde arborea degli spazi aperti, dei parcheggi e lungo le strade;
  - d) creare dei filtri verdi vegetali di mediazione tra i comparti produttivi-artigianali e le aree agricole, per la mitigazione ambientale e paesaggistica dei comparti produttivi;
  - e) promuovere la riqualificazione energetica degli edifici.
3. All'interno dei 'tessuti prevalentemente produttivi e artigianali' il Piano Operativo potrà consentire interventi correlati alle seguenti attività e/o destinazioni d'uso:
  - attività industriali e artigianali



- commercio all'ingrosso e depositi
- attività direzionali e terziarie
- laboratori e attività di ricerca
- attività private di servizio in genere compatibili con gli obiettivi di riqualificazione,
- commercio al dettaglio, escluse le grandi strutture di vendita
- verde privato
- attività e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico

Il Piano Operativo, nel rispetto degli obiettivi delineati dal Piano Strutturale, definirà altresì la disciplina delle attività esistenti diverse da quelle sopra elencate, nonché gli eventuali interventi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente consentiti in relazione a tali attività, ivi compresi quelli ammessi sugli eventuali edifici o unità immobiliari esistenti con destinazione d'uso residenziale.

4. Il Piano Operativo definirà altresì le trasformazioni ammissibili sui singoli organismi edilizi ed aree pertinenziali ricadenti nelle diverse articolazioni dell'ambito urbano di riferimento di cui al presente articolo.

## **Art. 85 Ambiti di trasformazione strategici**

1. Il Piano Strutturale definisce il riuso e la rigenerazione delle aree dismesse o sottoutilizzate, e dei tessuti misti ad elevata compresenza di funzioni residenziali e produttive, che richiedono una rifunzionalizzazione ed una integrazione nel contesto urbano. Il Piano Strutturale riconosce tali ambiti come prioritari per la trasformazione del territorio comunale.
2. Il Piano Strutturale definisce apposito segno grafico all'interno della Tavola "QP2.1\_Strategia per lo sviluppo Sostenibile" alla scala 1:10.000, una prima individuazione di tali ambiti:
  - a. ambiti di sviluppo produttivo-direzionale, nei quali prevedere cluster altamente specializzati per l'insediamento di funzioni innovative legate alla nautica e alla cantieristica navale;
  - b. ambiti di sviluppo commerciale-direzionale, nei quali incrementare l'attrattività urbana attraverso la qualificazione delle attività economiche esistenti e favorire l'insediamento di nuove;
  - c. ambiti di sviluppo per usi misti, nei quali prevedere una riconversione funzionale a favore di usi residenziali e a completamento di tessuti urbani esistenti;
  - a. edifici dismessi, come elementi puntali diffusi nei tessuti urbani dai quali attivare interventi di rigenerazione urbana a scala locale;
  - a. polarità da rigenerare prevalentemente pubbliche che rappresentano prioritariamente l'identità urbana da recuperare e valorizzare:
    - Mercato dei Fiori

- ex Mercato Ittico
  - ex Cinema Politeama
  - Sottostazione Elettrica
  - ex Torbiere di Torre del lago
- b. aree per funzioni strategiche che contribuiscono al potenziamento dell'attrattività urbana a scala territoriale e alla qualificazione della città pubblica:
- Potenziamento dei servizi per la congressistica
  - Ampliamento Depuratore
  - Delocalizzazione Capolinea Bus
  - Delocalizzazione Deposito Bus
  - Polo dell'innovazione e dei servizi per la nautica
  - Piscina comunale
  - Aree per la delocalizzazione degli istituti scolastici
  - Ampliamento del polo rifiuti SEA
  - Area attrezzata per eventi all'aperto
  - Aree per interventi di edilizia sociale
3. La progettazione degli ambiti di trasformazione dovrà essere incentrata sulla minimizzazione dell'uso del suolo, la creazione di grandi aree permeabili come superfici drenanti, allo sviluppo di edifici a basso impatto ambientale ed energetico e all'incremento delle coperture arboree.
4. Il Piano Strutturale demanda al Piano Operativo la precisa individuazione e perimetrazione all'interno del territorio urbanizzato delle aree di trasformazione strategica e, nel caso di interventi privati, dovranno essere disciplinate con apposite schede normative, da assoggettare alla previa approvazione di un Piano Attuativo o Progetto Unitario convenzionato, nonché eventuali interventi puntuali di completamento del tessuto edilizio. Il ricorso al piano convenzionato, consente l'interazione tra i soggetti proponenti e l'amministrazione per definire l'assetto planimetrico di progetto con particolare riferimento al ridisegno degli spazi pubblici, alla de-sigillazione dei suoli e al miglioramento della qualità urbana.

## **Art. 86 Sistema delle aree verdi urbane**

1. Il Piano Strutturale individua l'aumento del verde urbano e della copertura arborea come strumenti efficaci per l'incremento della resilienza e della capacità di mitigazione delle emissioni inquinanti e climalteranti e di adattamento al cambiamento climatico mitigando gli effetti derivanti dalle bolle di calore e quelli prodotti da eventi naturali improvvisi e di particolare insistenza. Il Piano Strutturale, attraverso questa strategia intende migliorare la salute pubblica, la qualità della vita dei cittadini, creando zone ombreggiate e protette dalla radiazione solare in particolare nella stagione estiva, migliorando la conservazione della biodiversità e contribuendo all'aumento della dotazione di servizi ecosistemici.

2. Il Piano Strutturale definisce apposito segno grafico all'interno della Tavola "QP2.1\_Strategia per lo sviluppo Sostenibile" alla scala 1:10.000, gli elementi progettuali che contribuiscono alla costruzione di un sistema verde urbano di qualità:
- a. aree verdi urbane esistenti da preservare e valorizzare, comprese le aree agricole interne al territorio urbanizzato e il verde privato;
  - b. rete verde urbana di nuova previsione, dove prevedere l'implementazione del verde urbano attraverso azioni di de-sigillazione dei suoli impermeabili, piantumazione di filari alberati, e verde di nuova previsione all'interno delle aree di trasformazione;
  - c. assi verdi di riconnessione mare-montagna dove attivare interventi di "traffic calming", ripristino di fasce verdi vegetate e piantumate, potenziamento della ciclabilità, a sostegno delle funzioni residenziali e dell'accessibilità degli spazi pubblici e dei servizi di prossimità.
3. Il Piano Strutturale definisce le azioni progettuali che il Piano Operativo dovrà attuare e disciplinare con apposita normativa:
- ii. Aumento dell'indice di permeabilità dei suoli dei tessuti urbani consolidati, al fine di migliorare l'adattamento dei sistemi urbani ai cambiamenti climatici. Il Piano Operativo dovrà prevedere apposita disciplina per tutti gli interventi edilizi ad attuazione diretta, volta a garantire un adeguato uso di materiali filtranti in coerenza con i dati dell'invarianza idraulica. Gli interventi nel tessuto urbano dovranno prioritariamente prevedere i sistemi di recupero e di raccolta delle acque piovane provenienti dalle coperture e dalle aree impermeabili previste nei progetti. Il dimensionamento dei suddetti sistemi dovrà considerare i dati di piovosità media annuale, rapportarli alle superfici impermeabili di progetto e prevedere il reimpiego nelle acque stoccate negli edifici, per l'irrigazione o ai fini antincendio;
  - iii. De-pavimentazione dei suoli artificiali impermeabili esistenti, come ad esempio parcheggi, aree di sosta, pertinenze pavimentate, cortili e simili. Lo scopo di questa azione è di aumentare la permeabilità urbana riducendo il fenomeno dell'urban runoff il quale limita l'infiltrazione naturale delle acque meteoriche aumentando i fenomeni del ruscellamento e del deflusso superficiale. Il Piano Operativo dovrà prevedere apposita disciplina per attuare interventi di depavimentazione delle superfici impermeabili urbane, sia pubbliche che private e la loro piantumazione laddove non interferente con le funzioni insediate;
  - iv. Piantumazione degli spazi pubblici e delle aree di pertinenza dei servizi pubblici, per il potenziamento delle superfici e dotazioni arboree e arbustive mediante la realizzazione di boschi urbani, di aree verdi, di aree piantumate e di filari arborei degli spazi pubblici e delle aree di pertinenza dei servizi pubblici con lo scopo di mitigare gli effetti dei cambiamenti climatici favorendo l'ombreggiamento e l'incidenza diretta delle radiazioni solari. Il programma previsto dalla presente azione dovrà essere oggetto di un apposito studio agronomico al fine di individuare le specie più adatte e le densità arboree minime in funzione delle caratteristiche di posizione e orientamento delle aree pubbliche al fine di massimizzare gli effetti positivi sulla fruizione collettiva favorendo usi continuativi

durante l'intero arco dell'anno. L'azione punta alla riduzione del fenomeno dell'isola di calore nelle stagioni calde, alla regolazione dell'infiltrazione delle acque meteoriche e migliorando l'assorbimento di CO<sub>2</sub>;

- v. Aumento della copertura arborea lungo le infrastrutture stradali, con particolare riferimento alla manutenzione e al potenziamento delle coperture arboree esistenti lungo la rete infrastrutturale. Il Piano Operativo dovrà individuare gli interventi di integrazione delle piantumazioni lungo le strade interne urbane e le strade di penetrazione urbana, le reti ciclo pedonali, le arterie stradali che attraversano le aree agricole e le strada contermini ai corsi d'acqua superficiali naturali e irrigui.
4. Il Piano Strutturale individua gli assi verdi di riconnessione mare-lago, come assi della mobilità sostenibile e delle visuali panoramiche da valorizzare mediante interventi di messa in sicurezza e "traffici calming" e di controllo del traffico di attraversamento, con il miglioramento qualitativo e prestazionale dei nodi di intersezione, il contestuale ripristino di fasce verdi piantumate e l'inserimento di itinerari ciclo pedonali a sostegno delle funzioni residenziali e dell'accessibilità ai servizi e alle attrezzature pubbliche e di quartiere. Gli assi verdi individuati dal Piano Strutturale sono i seguenti:
- Asse di Via Marco Polo, da Piazza Maria Luisa a Via Salvo d'Acquisto
  - Asse di Via Amerigo Vespucci, da Via Marconi a Via Antonio Cei
  - Asse di Via Mazzini, da Piazza Mazzini a Piazzale Dante Alighieri
  - Asse di Via S. Francesco, da Piazza d'Azeglio a Largo Risorgimento
  - Asse di Viale Mario Tobino, da Largo Risorgimento a Via dei Pioppi
  - Asse di Via dei Comparini, da Viale Europa a Via Fosso le Quindici
  - Asse di Torre del Lago, da Viale Europa al Belverdere Puccini

Per tali assi verdi, il Piano Operativo dovrà disciplinare con apposita normativa, gli interventi per la definizione di un Progetto Unitario di iniziativa pubblica, in coerenza con gli obiettivi contenuti nella presenti norme di Piano Strutturale.

## **Art. 87 Città pubblica e prossimità urbana**

1. Il Piano Strutturale individua le rete di spazi pubblici urbani, nel loro complesso, con lo scopo di costruire un modello di città pubblica incentrato ssul miglioramento della fruizione e dell'accessibilità ai servizi e agli spazi pubblici di prossimità da parte dei cittadini.
2. Il Piano Strutturale definisce con apposito segno grafico all'interno della Tavola "QP2.1\_Strategia per lo sviluppo Sostenibile" alla scala 1:10.000, gli elementi progettuali che contribuiscono alla costruzione della città pubblica di prossimità:
  - a. ambiti di rigenerazione della città pubblica, nei quali sono presenti uno o più servizi pubblici a scala sovralocale, da potenziare funzionalmente e metter a sistema con il tessuto urbano circostante;

- b. ambiti di rinnovamento dello spazio pubblico, sui quali prevedere interventi unitari di riqualificazione dello spazio pubblico nel suo complesso, volti ad aumentare l'accessibilità ciclo-pedonale e la qualità urbana;
  - c. spazi aggregativi di prossimità dove prevedere interventi di riconfigurazione dello spazio pubblico finalizzato all'identificazione di nuove piazze urbane, come luoghi centrali alla vita sociale, e all'introduzione servizi di prossimità come elementi di miglioramento della qualità urbana;
  - d. verde attrezzato di prossimità su aree a verde urbano esistente o di nuova previsione, dove prevedere il potenziamento degli arredi urbani, delle attrezzature per il gioco e il tempo libero, degli spazi per la sosta ombreggiati;
  - e. ambiti per la riqualificazione dei servizi balneari e degli spazi aperti dell'arenile dove potenziare varchi di accesso alla spiaggia e le visuali verso il mare dai viali litoranei, favorendo la fruizione della spiaggia come spazio pubblico urbano;
  - f. housing sociale, quali ambiti dove promuovere nuove forme di abitare sociale attraverso tipologie abitative innovative, per dare risposte più avanzate e flessibili alla domanda di edilizia sociale.
3. Il Piano Strutturale, definisce gli ambiti per il rinnovamento dello spazio pubblico, al fine di promuovere uno sviluppo della comunità locale sostenibile e qualificare la rete degli spazi pubblici e delle funzioni aggregative, prevede interventi di rinnovamento urbano finalizzati alla valorizzazione e alla messa a sistema degli spazi pubblici esistenti, come strade, parcheggi, piazzole, marciapiedi, spartitraffico e aree verdi, attraverso un progetto di suolo unitario e riconoscibile (pavimentazione continua, arredo urbano, segnaletica, illuminazione, ecc...) che metta al centro la mobilità ciclopedonale e la mobilità collettiva. Gli interventi dovranno prevedere opere di de-pavimentazione dei suoli impermeabili, dispositivi di ombreggiamento urbano, e aumento della copertura arborea ed arbustiva al fine di migliorare il comfort micro-climatico urbano, sistemi di rallentamento della velocità veicolare e/o pedonalizzazione degli ambiti. I progetti dovranno prevedere l'integrazione spaziale delle servizi di vicinato prospicienti agli ambiti di rinnovamento urbano, per aumentarne l'accessibilità, l'attrattività e la visibilità. Il Piano Operativo dovrà disciplinare con apposita normativa, gli interventi per la definizione di un Progetto Unitario di iniziativa pubblica, in coerenza con gli obiettivi sopracitati.
4. Il Piano Strutturale intende dare identità allo spazio pubblico, valorizzando i luoghi aggregativi che oggi vengono riconosciuti dalla comunità, ed individua gli ambiti dove potenziare gli spazi e i servizi, sia pubblici che privati, per attività aggregative, culturali, creative e sportive, anche di tipo temporaneo e/o informale. In questi ambiti il Piano Strutturale prevede interventi di potenziamento delle dotazioni esistenti, flessibilità degli usi e la riqualificazione degli spazi aperti. La tipologia di servizio insediabile in ciascun ambito individuato, viene definita dall'amministrazione comunale in ascolto con la comunità locale, e possono includere a titolo esemplificativo le seguenti categorie: piazze, aree verdi attrezzate, attrezzature sportive, spazi socio culturali e creativi, servizi sociali, centri di quartiere, teatri e auditorium, biblioteche, servizi per l'infanzia, servizi assistenziali, strutture ambulatoriali, mercati, centri polivalenti. Il Piano Operativo dovrà disciplinare con

apposita normativa, gli interventi per la definizione dei progetti di iniziativa pubblica, in coerenza con gli obiettivi sopracitati.

5. Il Piano individua le aree verdi pubbliche di prossimità, per le quali sono necessari interventi che ne aumentino la fruibilità e l'accessibilità di parte di tutti i cittadini, per il passeggio, il relax, le attività sportive libere, il gioco e la socializzazione. La fruizione è fondamentale nella definizione di "prossimità", e viene intesa per presenza di elementi basilari come percorsi interni facilmente accessibili, panchine – o altri elementi – per la sosta, e alberi o pensiline che permettono di avere zone ombreggiate. Il Piano Operativo dovrà disciplinare con apposita normativa, gli interventi per la definizione di progetti di iniziativa pubblica, in coerenza con gli obiettivi sopracitati.
6. Il Piano strutturale individua l'arenile come ambito da potenziare per l'accessibilità e la fruizione degli spazi della spiaggia e dei servizi annessi. Il Piano Strutturale individua quali elementi strutturali identitari di Viareggio gli accessi al mare pubblici o ad uso pubblico, e demanda al Piano Operativo la definizione di specifica normativa per la salvaguardia dei varchi di accesso e delle visuali verso il mare dalla Passeggiata e dagli assi panoramici della maglia storica, favorendo la riappropriazione e fruizione da parte dei residenti dello spazio costiero come spazio pubblico urbano.
7. Il Piano strutturale individua gli ambiti sul quale concentrare l'offerta di nuovi modelli abitativi per rendere più accessibile la casa con offerte innovative ed inclusive, per sostenere l'indipendenza dei giovani e rispondere alla sempre crescente domanda abitativa di lavoratori, famiglie e anziani, che oggi non trovano un'adeguata risposta alle esigenze di reddito. Il Piano Strutturale dà priorità ad interventi che realizzano tipologie abitative quali:
  - co-housing o co-living
  - studentati
  - senior housing
  - dopo di noi
  - condomini cooperativi
  - abitare temporaneo integrato a co-working
  - ERP
  - ERS a locazione permanente o a lungo termine

Il Piano Strutturale definisce, che nelle aree di trasformazione urbanistica per usi residenziali e misti, debbano essere cedute all'amministrazione comunale aree fondiari nella misura minima del 10%, al fine di realizzare interventi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e alloggi per emergenza abitativa. A tal fine il Piano Operativo dovrà disciplinare le modalità di attuazione anche attraverso la corrispettiva monetizzazione, oltre a dover indicare le modalità affinché le prescrizioni di cui sopra trovino attuazione programmata.

## TITOLO II – UNITA' TERRITORIALI OMOGENEE ELEMENTARI

### Art. 88 Individuazione delle UTOE e disposizioni generali

1. Il Piano Strutturale di Viareggio, ai sensi dell'art. 92, della L.R. 65/2014, individua le Unità Territoriali Omogenee Elementari (UTOE) quali ambiti omogenei con proprie caratteristiche identitarie, territoriali e paesaggistiche. Le UTOE del nuovo Piano Strutturale rappresentano la città della prossimità la cui definizione articola la città di Viareggio in quartieri. Le UTOE del nuovo Piano Strutturale presentano una perimetrazione in coerenza con le analisi conoscitive svolte, con la struttura insediativa e storico-culturale e con la valutazione degli standard urbanistici della città pubblica da correlare con il numero degli abitanti insediati stabilmente nel territorio comunale e la loro necessità di servizi e attrezzature.
5. Il Piano Strutturale individua nella Tavola "QP2.2\_Unità Territoriale Omogenee Elementari UTOE" in scala 1:10.000 le seguenti U.T.O.E.:

UTOE 01 Cittadella del carnevale

UTOE 02 Marco Polo

UTOE 03 Città Giardino

UTOE 04 Passeggiata

UTOE 05 Città storica

UTOE 06 Darsena

UTOE 07 Campo di Aviazione

UTOE 08 Varignano

UTOE 09 Migliarina Terminetto

UTOE 10 Comparini

UTOE 11 Bicchio

UTOE 12 Torre del Lago

2. Per ogni UTOE, nell'elaborato "QP1.2\_Disciplinazione delle UTOE e Dimensionamento del PS" il Piano Strutturale indica:
  - gli obiettivi da perseguire e sviluppare in via prioritaria dagli strumenti della pianificazione urbanistica comunale (Piano Operativo) e dagli strumenti attuativi anche di settore aventi effetti territoriali.
  - le dimensioni massime sostenibili - costituite dai nuovi insediamenti e dalle nuove funzioni, intesi come nuova edificazione e come interventi di trasformazione urbana sul patrimonio edilizio esistente da realizzarsi attraverso Piani Attuativi e/o interventi di rigenerazione urbana - articolate per categorie funzionali e riferite esclusivamente alle parti ricadenti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato;
  - il fabbisogno di servizi e di dotazioni territoriali pubbliche necessarie per garantire l'efficienza e la qualità degli insediamenti calcolate sulla popolazione insediabile prevista dal Piano Strutturale nel rispetto del DM 1444/1968 e secondo le indicazioni dell'Art. 90 delle presenti norme.



3. L'elaborato "QP1.2\_Disciplina delle UTOE e Dimensionamento del PS" costituisce parte integrante delle presenti Norme ed ha valore prescrittivo nei confronti delle previsioni del Piano Operativo, della strumentazione urbanistica di dettaglio, nonché dei piani e programmi di settore di competenza comunale.

## **TITOLO III – DIMENSIONAMENTO E TRASFORMAZIONI AMMESSE**

### **Art. 89 Dimensionamento dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni**

1. Il Piano Strutturale, in attuazione delle disposizioni di cui all'articolo 92 comma 4 lettera c) della LR 65/2014, indica il dimensionamento complessivo dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni previste all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato, ossia le dimensioni massime sostenibili degli insediamenti tali da garantire la compatibilità complessiva delle trasformazioni territoriali, da attuarsi con attraverso il Piano Operativo.
2. Il Piano Strutturale demanda al Piano Operativo la definizione delle aree di trasformazione, di recupero e dei lotti di completamento da riconoscersi all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato, per le quali predisporrà apposite schede norma, in coerenza con quanto disciplinato dal presente Piano Strutturale.
3. Il dimensionamento del Piano Strutturale è espresso in metri quadrati di superficie edificabile (SE) e, ai sensi dell'art.6 del DPGR n.32/R/2017, è articolato secondo le seguenti categorie funzionali:
  - a) residenziale;
  - b) industriale e artigianale;
  - c) commerciale al dettaglio di cui:
    - d) turistico – ricettiva;
    - e) direzionale di servizio;
    - f) commerciale all'ingrosso e depositi

Per la funzione agricola e le funzioni connesse e complementari, ivi compreso l'agriturismo, il Piano Strutturale non esprime uno specifico dimensionamento, in quanto non richiesto dalla LR 65/2014.

4. I limiti dimensionali fissati dal Piano Strutturale sono valutati in relazione alla sostenibilità degli interventi di trasformazione, e costituiscono un riferimento vincolante per il Piano Operativo, per i programmi, i progetti e i piani di settore sulla base dei criteri e delle condizioni indicati nel presente articolo e nell'elaborato "QP1.2\_Disciplina delle UTOE e Dimensionamento del PS".

5. Non sono compresi nel dimensionamento del piano gli interventi di riuso di edifici esistenti che non sono assoggettati a piano attuativo o a piani di intervento per la rigenerazione urbana.
6. Il Piano Operativo, fermo restando il dimensionamento complessivo definito dal Piano Strutturale per le singole funzioni, potrà prevedere spostamenti di SE tra le diverse UTOE entro la soglia massima del 20% delle quantità previste dal Piano Strutturale nell'UTOE ricevente. Il Piano Operativo potrà altresì trasformare le quantità di SE previste per le nuove costruzioni in pari quantitativi di SE per interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente da realizzarsi attraverso piani attuativi e interventi di rigenerazione urbana.
7. Per nuova edificazione (NE) si intende:
  - l'incremento della SE esistente, correlata ad interventi di riuso e rigenerazione urbana, assoggettati a piani attuativi o/a progetti unitari convenzionati;
  - la SE di nuova edificazione su aree libere, assoggettata a piani attuativi o/a progetti unitari convenzionati;
8. Per riuso (R) si intende la SE esistente (o ricostruita) riqualificata con nuove funzioni risultante da piani attuativi o da piani di intervento per la rigenerazione urbana;
9. Per le categorie funzionali previste dal presente Piano Strutturale, è consentito utilizzare la SE di nuova edificazione per interventi di riuso se ricadenti nella stessa tipologia di previsioni.

## **Art. 90 Dimensionamento dei servizi e delle dotazioni territoriali pubbliche**

1. Il Piano Strutturale fissa come parametro minimo di riferimento per il dimensionamento dei servizi e delle dotazioni territoriali pubbliche gli standard urbanistici del DM 1444/1968, pari a 18 mq/abitante, così articolati:
  - attrezzature scolastiche 4,50 mq/ab.
  - attrezzature collettive 2,00 mq/ab.
  - verde pubblico 9,00 mq/ab.
  - parcheggi pubblici 2,50 mq/ab.

Il Piano Strutturale fissa altresì come parametro minimo per il dimensionamento degli standard residenziali per le zone a vincolo paesaggistico, pari a 24 mq/abitante.
2. Il calcolo dei fabbisogni è effettuato, nell'elaborato "QP1.2\_Disciplinazione delle UTOE e Dimensionamento del PS", per ciascuna UTOE, tenendo conto, soprattutto in relazione alle attrezzature scolastiche e alle attrezzature collettive, della specificità del sistema insediativo di ciascuna UTOE. Le verifiche degli standard ai sensi del DM 1444/1968 è effettuata a livello dell'intero territorio comunale.

3. 4. Il dimensionamento e le verifiche degli standard urbanistici devono tenere conto, oltre che della popolazione presente e di futuro insediamento, delle necessarie dotazioni di attrezzature e spazi pubblici a servizio dei nuovi insediamenti a destinazione diversa da quella residenziale, in conformità alle disposizioni del DM 1444/1968. Ove necessario, ai soli fini delle verifiche degli standard, si assume i seguenti parametri generali di riferimento:
- Numero medio dei componenti il nucleo familiare: 2,1;
  - Superficie edificabile residenziale per abitante: 40 mq di SE.
4. In sede di formazione del Piano Operativo la dotazione minima di standard fissata al comma 1), di 18 mq/abitante, può essere raggiunta anche computando aree a standard di due o più UTOE contigue, a condizione che sia assicurata una equilibrata dotazione di attrezzature e servizi pubblici in funzione della densità della popolazione insediata.

## **Art. 91 Parametri e regole generali per le trasformazioni urbanistiche**

1. Il Piano Strutturale indica i seguenti parametri generali che il Piano Operativo dovrà attuare nella disciplina delle trasformazioni:
- a) Indice territoriale per interventi di nuova edificazione e ristrutturazione urbanistica da definire in riferimento alle caratteristiche funzionali e morfologiche dei singoli interventi, nel rispetto del dimensionamento massimo previsto dal Piano Strutturale;
  - b) Indice di copertura massimo per aree fondiarie residenziali, terziarie e turistico-ricettive: max 50%;
  - c) Indice di permeabilità fondiario minimo per aree fondiarie residenziali, terziarie e turistico-ricettive: min. 30%
  - d) Indice di copertura massimo per aree fondiarie per attività commerciali, artigianali e produttive : max 50%;
  - e) Indice di permeabilità fondiario per aree fondiarie per attività commerciali, artigianali e produttive: min. 25%;
  - f) Altezza Massima degli edifici per interventi, non ricadenti nel vincolo paesaggistico: ml 15.00. In sede di Piano Operativo potrà essere ammessa un'altezza massima fino a 18ml per specifiche necessità tecniche o tecnologiche del manufatto;
  - g) Altezza Massima degli edifici per interventi ricadenti nel vincolo paesaggistico: ml 12.00. In sede di Piano Operativo potrà essere ammessa un'altezza massima fino a 15ml per specifiche necessità tecniche o tecnologiche del manufatto;
  - h) Per gli edifici produttivi, l'altezza massima di cui ai commi f) g) è incrementabile fino ad un max di 21m per specifiche esigenze produttive o tecnologiche che dovranno essere dimostrate in sede di piano urbanistico attuativo;
  - i) Dotazione degli standard residenziali pari a 18 mq/ab insediabile per le zone non soggette a vincolo paesaggistico e pari 24 mq/ab per le zone soggette a vincolo paesaggistico;

- j) Dotazione degli standard minimi per le zone produttive:
- insediamenti artigianali/industriali: 10% dell'intera area oggetto di intervento;
  - insediamenti commerciali e direzionali: 20% dell'intera area oggetto di intervento.
2. Nel caso della riconversione di aree produttive o artigianali dismesse, il Piano Operativo individua una superficie di cessione minima del 30% della Superficie Territoriale. In analogia il Piano Operativo individua una superficie di cessione minima del 50% della Superficie Territoriale nel caso di trasformazione di aree libere o sgombre da costruzioni.
3. Nel caso di cambiamenti di destinazione d'uso le superfici utili produttive destinate alle nuove funzioni sono una frazione di quelle produttive preesistenti; i parametri di conversione sono così definiti: il rapporto è di 1/2 nel caso di conversioni da produttivo a direzionale/commerciale; 1/3 nel caso di conversioni da produttivo a residenziale.
4. Il Piano Strutturale indica la dimensione minima delle unità abitative che il Piano Operativo dovrà recepire per ciascuna UTOE, per garantire la qualità della vita degli abitanti insediati, nonché il corretto rapporto tra unità abitative e densità edilizia, espressa in mq di SU (Superficie Utile), di cui all'art. 12 del DPGR 39/R/2018, secondo i seguenti parametri:
- a) dimensione minima delle unità abitative pari a 65 mq di SU (Superficie Utile) nelle UTOE a medio-alta densità:
- 01 Cittadella del Carnevale
  - 02 Marco Polo
  - 03 Città Giardini
  - 04 Passeggiata
  - 05 Città storica
  - 06 Darsena
  - 12 Torre del Lago
- b) dimensione minima delle unità abitative pari a 55 mq di SU (Superficie Utile) nelle UTOE a medio-bassa densità:
- 07 Campo d'Aviazione
  - 08 Varignano
  - 09 Migliarina Terminetto
  - 10 Comparini
  - 11 Bicchio
5. Il Piano Operativo potrà stabilire la possibilità di realizzare alloggi non inferiori ai 45 mq di SU (Superficie Utile) solo nel caso di interventi con un numero di alloggi uguale o maggiore di 10 e per una percentuale non superiore al 10% delle unità immobiliari.

## PARTE IV – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

### Art. 92 Misure di Salvaguardia

1. In coerenza al presente Piano Strutturale il Piano Operativo disciplinerà l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale. Saranno altresì redatti in coerenza al presente Piano Strutturale anche gli ulteriori strumenti di settore comunali.
2. Ai sensi dell'art. 92, comma 6, della LRT 65/2014, *“sono immediatamente efficaci dal momento della pubblicazione dell'avviso di adozione del piano strutturale, fino all'approvazione o all'adeguamento del piano operativo e, comunque, per un periodo non superiore a tre anni dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione del piano strutturale.”*
3. Ai sensi dell'Art. 93, la formazione del Piano Strutturale o della variante generale ha durata massima non superiore a tre anni decorrenti dall'avvio del procedimento di cui all'art.17 della L.R.T. 65/2014; decorsi tali termini, non sono consentiti gli interventi edilizi di cui all'articolo 134, comma 1, lettere a), b), b bis), f) e gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti eseguiti con contestuale incremento di volumetria complessiva.
4. Le restrizioni di cui al comma 3, si applicano altresì alla data dell'eventuale decadenza delle salvaguardie del piano strutturale o della variante generale e fino alla data di pubblicazione sul BURT dell'atto di adozione del piano operativo.
5. Ai sensi dell'art. 12 del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 103 della L.R. 65/2014, a far data dalla deliberazione consiliare di adozione del presente Piano Strutturale, fino all'approvazione dello stesso e, comunque, per un periodo massimo di 3 anni dal provvedimento di adozione è sospesa ogni determinazione sulle domande di permesso di costruire in contrasto con il Piano Strutturale adottato. Del pari, per il medesimo periodo, non sono ammessi interventi soggetti a titoli edilizi in contrasto con il Piano Strutturale adottato.
6. Per tutte le aree individuate con il perimetro del territorio urbanizzato, così come individuato ai sensi dell'art.224 della L.R.T. 65/2014, e che all'adozione del Piano Strutturale vedano modificata la loro collocazione all'interno o all'esterno del territorio urbanizzato, ai sensi dell'art.4 della L.R.T 65/2014, è sospesa ogni determinazione sulle domande di permesso di cui all'art.103.
7. Il quadro conoscitivo geologico, sismico, idraulico ed idrogeologico costituisce, sin dall'adozione del presente Piano Strutturale, il riferimento per l'applicazione delle normative sovraordinate e delle NTA dello stesso Piano Strutturale.

### Art. 93 Disciplina transitoria

1. Sono escluse dall'applicazione delle misure di salvaguardia di cui al precedente articolo e sono fatti salvi e dunque consentiti:

- a) gli interventi, non in contrasto con il Piano Strutturale relativi alle previsioni non decadute del Piano Operativo vigente;
- b) gli interventi di cui ai Piani attuativi (comunque denominati) di iniziativa pubblica e privata, già approvati e convenzionati alla data di adozione del presente Piano Strutturale e i Permessi di costruire convenzionati con convenzione già sottoscritta alla medesima data, i quali possono trovare attuazione sino alla loro naturale scadenza, nonché la possibilità di varianti ai medesimi non incidenti sui parametri urbanistici di riferimento;
- c) gli interventi previsti dai PAPMAA approvati e convenzionati i quali possono trovare attuazione sino alla loro naturale scadenza, nonché la possibilità di varianti ai medesimi non incidenti sui parametri urbanistici di riferimento;
- d) le previsioni di opere pubbliche/di pubblico interesse già previste e disciplinate dal vigente Piano Operativo e ricadenti, ai sensi del presente Piano Strutturale, all'interno del territorio urbanizzato ovvero, se ricadenti all'esterno del medesimo, solo qualora riconducibili alle fattispecie di cui all'art. 25, comma 2, lett. a, b, d della L.R. 65/2014;
- e) Le presenti salvaguardie entrano in vigore con l'adozione del Piano Strutturale da parte del Consiglio Comunale, e decadono con l'approvazione del Piano Operativo.