



Viareggio
Piano Strutturale
La città del cambiamento

Piano Strutturale 2025
Art. 92 L.R. 65/2014

QP1.2 – DISCIPLINA DELLE UTOE E DIMENSIONAMENTO DEL PS



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 Frizza

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



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



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

| | |
|--|----|
| 1. INTRODUZIONE | 5 |
| 1.1 Criteri per il dimensionamento dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni | 6 |
| 1.2 Criteri per il calcolo del fabbisogno dei servizi e delle dotazioni territoriali | 8 |
| 2. DISCIPLINA E DIMENSIONAMENTO DELLE UTOE | 10 |
| UTOE 1: Cittadella del Carnevale | 10 |
| UTOE 2: Marco Polo | 13 |
| UTOE 3: Città Giardino | 16 |
| UTOE 4: Passeggiata | 19 |
| UTOE 5: Città Storica | 22 |
| UTOE 6: Darsena | 26 |
| UTOE 7: Campo di Aviazione | 30 |
| UTOE 8 : Varignano | 33 |
| UTOE 9: Migliarina Terminetto | 37 |
| UTOE 10: Comparini | 41 |
| UTOE 11: Bicchio | 44 |
| UTOE 12: Torre del Lago | 47 |

1. INTRODUZIONE

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 con una geografia urbana a 2 scale: la prima ha l'obiettivo di aumentare la qualità urbana attraverso un disegno di ricucitura dei frammenti della città pubblica alla scala locale, la seconda tende a costruire uno sviluppo equilibrato coerentemente con i fulcri e le polarità urbane di valenza comunale e territoriale. Le UTOE del nuovo Piano Strutturale presentano una perimetrazione aggiornata rispetto ai precedenti strumenti urbanistici 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. Per mezzo delle UTOE, il Piano Strutturale definisce il quadro di riferimento per l'attuazione nel Piano Operativo delle azioni strategiche finalizzate al miglioramento delle condizioni complessive di qualità della vita della comunità e dei rispettivi territori di appartenenza.

Il presente documento, che costituisce parte integrante della Disciplina del Piano, contiene la normativa delle UTOE in cui è articolato il territorio comunale. Le UTOE sono così identificate dal Piano Strutturale:

- 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

Per ciascuna UTOE il Piano Strutturale definisce:

- a. le strategie dello sviluppo sostenibile fondate su obiettivi specifici;
- b. le dimensioni massime ammissibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni previste all'interno del territorio urbanizzato;
- c. 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.

1.1 Criteri per il dimensionamento dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni

Il dimensionamento del piano è stato effettuato sulla base dei criteri indicati all'art. 92 della LR 65/2014 e all'art. 6 del DPGR n.32/R/2017. I criteri generali per il calcolo del dimensionamento sono indicati nell'Art. 89 della Disciplina del Piano Strutturale. Qui di seguito si elencano gli ulteriori criteri sulla base dei quali il dimensionamento è stato effettuato e dovrà essere applicato:

- il parametro di riferimento utilizzato per il dimensionamento del piano è la superficie edificabile o edificata (SE) di cui all'art. 10 del DPGR 39/R/2018;
- 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,
- 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;
- 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;
- la categoria funzionale "commercio al dettaglio" include, oltre agli esercizi di vicinato, alle medie strutture di vendita, destinazioni come la somministrazione di alimenti e vivande, riconducibili alle attività commerciali;
- il dimensionamento della funzione turistica-ricettiva, ai soli fini di una stima non vincolante, può essere calcolato anche in posti letto sulla base

del rapporto: 1 posto letto /40 mq SE per le strutture alberghiere; 1 posto letto /12 mq SE per campeggi e villaggi turistici.

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.

Il numero degli abitanti insediabili nelle porzioni non attuate alla data del 31.12.2024 dei piani attuativi di iniziativa privata convenzionati, è stato incluso nella popolazione insediabile di nuova previsione per ciascuna UTOE, al fine di verificare il fabbisogno di servizi e di dotazioni territoriali pubbliche.

Di seguito è riportata la tabella di sintesi del dimensionamento del Piano Strutturale su tutto il territorio comunale:

| Piano Strutturale - Comune di Viareggio | | | |
|--|--|-------------------|-------------------|
| Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014 | Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art.5 c. 2) - mq di SE | | |
| | <i>NE - Nuova Edificazione</i> | <i>R - Riuso</i> | <i>Tot (NE+R)</i> |
| Residenziale | 8.200,00 | 42.600,00 | 50.800,00 |
| Industriale artigianale | 47.800,00 | 22.000,00 | 69.800,00 |
| Commerciale al dettaglio | 6.100,00 | 24.900,00 | 31.000,00 |
| Turistico-ricettiva | 3.000,00 | 2.000,00 | 5.000,00 |
| Direzionale e di servizio | 9.500,00 | 16.500,00 | 26.000,00 |
| Commerciale all'ingrosso e depositi | 0,00 | 1.400,00 | 1.400,00 |
| TOTALI | 74.600,00 | 109.400,00 | 184.000,00 |

1.2 Criteri per il calcolo del fabbisogno dei servizi e delle dotazioni territoriali

Il fabbisogno di servizi e dotazioni territoriali pubbliche è stato calcolato applicando gli standard del DM 1444/1968 sulla popolazione insediata al 31.12.2024 e sulla popolazione prevista dal Piano Strutturale. Il dato della popolazione insediabile di nuova previsione riportato nelle schede del dimensionamento di ogni singola UTOE è il risultato della somma:

- della popolazione insediata al 31.12.2024,
- della popolazione insediabile sulla base del completamento dei piani e degli strumenti attuativi di iniziativa privata convenzionati, richiamati nel precedente paragrafo,
- della popolazione insediabile sulla base delle previsioni del Piano Strutturale (dimensionamento del Piano Strutturale).

Il Piano Operativo ha il compito di verificare le dotazioni esistenti di spazi ed attrezzature pubbliche e di elaborare previsioni per colmare gli eventuali deficit e per elevare la qualità e la quantità degli standard urbanistici sulla base dei seguenti criteri:

- fermo restando che gli standard di cui al DM 1444/1968 costituiscono le dotazioni minime inderogabili, il Piano Operativo può elevare quantitativamente detti standard e fornire indirizzi per il loro miglioramento qualitativo;
- le verifiche degli standard ai sensi del DM 1444/1968 è effettuata considerando l'intero territorio comunale;
- in sede di formazione del Piano Operativo la dotazione minima di standard di cui al DM 1444/1968, di 18 mq/abitante, può essere raggiunta computando le quantità di due o più UTOE contigue, a condizione che sia assicurata una equilibrata dotazione di attrezzature e servizi in funzione della distribuzione sul territorio della popolazione residente.

Di seguito è riportata la tabella contenente il fabbisogno di dotazioni territoriali pubbliche nell'intero territorio comunale previste dal nuovo Piano Strutturale, comparate con le dotazioni esistenti al 31/12/2024:

| Fabbisogno dei servizi e delle dotazioni territoriali | | | | |
|---|---------------|-------------------------|------------------------|--------------------------------------|
| Abitanti al 31/12/2024 (A): | 61.246 | | | |
| Abitanti insediabili con PS (AI): | 1.270 | | | |
| Abitanti insediabili in Piani convenzionati (AC): | 419 | | | |
| Abitanti previsti dal PS (A+AI+AC): | 62.935 | | | |
| DM 1444/68 Minimo procapite mq/ab | | Standard esistenti (mq) | Standard nuovo PS (mq) | Standard pro capite nuovo PS (ab/mq) |
| Lett A - Attrezzature per l'istruzione | 4,5 | 131.881 | 169.681 | 2,7 |
| Lett B - Attrezzature collettive | 2,0 | 573.785 | 652.520 | 10,4 |
| Lett C - Verde pubblico | 9,0 | 1.322.830 | 1.535.093 | 24,4 |
| Lett D - Parcheggi | 2,5 | 282.026 | 339.207 | 5,4 |
| Tot. | 18,00 | 2.310.521 | 2.696.500 | 42,85 |

2. DISCIPLINA E DIMENSIONAMENTO DELLE UTOE

UTOE 1: Cittadella del Carnevale

L'area è compresa tra la variante Aurelia, la fossa dell'Abate e la ferrovia Pisa Genova, al confine con il Comune di Camaiore, ed è interessata dalla presenza della Cittadella del Carnevale. La zona è raggiungibile tramite l'uscita Viareggio - Marco Polo della Variante Aurelia.

La Cittadella del Carnevale è percepita come un hub culturale e sociale importante per la città, presenta opportunità significative per migliorare la vita sociale e culturale del quartiere.

Le criticità principali nel quartiere Cittadella del Carnevale sono legate alla manutenzione degli spazi pubblici e alla viabilità che compromettono l'ambiente e la qualità della vita nel quartiere. Inoltre, la viabilità è un aspetto che necessita di attenzioni per garantire un accesso sicuro e funzionale alla zona.

Questa UTOE presenta un carattere monofunzionale dato dalla presenza dei servizi sovrallocali che ne coprono quasi totalmente la superficie territoriale, il numero di abitanti è infatti molto ridotto, con una densità abitativa di 2 abitanti per ogni ettaro.

a) Obiettivi

Il Piano Strutturale definisce i seguenti obiettivi specifici dell'UTOE 1 Cittadella del Carnevale, che costituiscono quadro di orientamento generale e strategico per il Piano Operativo e/o gli altri strumenti della pianificazione urbanistica sotto-ordinati, i quali sono individuati con apposito segno grafico all'interno della Tavola "QP2.1_Strategia per lo sviluppo Sostenibile" alla scala 1:10.000:

- a. Realizzazione del Parco del Carnevale;
- b. Riprogettazione dello svincolo di accesso e di uscita Viareggio-Marco Polo tramite la realizzazione di una nuova rotatoria;

- c. Individuazione di un'area di trasformazione per lo sviluppo di un Polo congressuale e il potenziamento dell'offerta ricettiva per i grandi eventi;
- d. Costruzione di una rete di percorsi ciclopedonali di collegamento tra i servizi sovra-locali della Cittadella, i quartieri limitrofi e la cintura agricola;
- e. Collegamento ciclopedonale di nuova previsione tra il polo dei servizi scolastici di Marco Polo e il nuovo Parco del Carnevale;
- f. Collegamento ciclopedonale di nuova previsione, per il superamento della barriera ferroviaria tra il nuovo Parco della Carnevale e la cintura agricola.

b) Dimensioni ammissibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni

| UTOE 01 Cittadella del Carnevale | | | |
|---|--|-------------|------------------|
| Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014 | Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art.5 c. 2) - mq di SE | | |
| | NE - Nuova Edificazione | R - Riuso | Tot (NE+R) |
| Residenziale | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Industriale artigianale | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Commerciale al dettaglio | 1.000,00 | 0,00 | 1.000,00 |
| Turistico-ricettiva | 3.000,00 | 0,00 | 3.000,00 |
| Direzionale e di servizio | 6.000,00 | 0,00 | 6.000,00 |
| Commerciale all'ingrosso e depositi | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| TOTALI | 10.000,00 | 0,00 | 10.000,00 |

c) Fabbisogno dei servizi e delle dotazioni territoriali pubbliche

| UTOE 01 Cittadella del carnevale | | | | |
|--|--------------|-------------------------|-----------------|-------------------------------|
| Abitanti al 31/12/2024: 64 | | Abitanti insediabili: 0 | | Abitanti previsti dal PS: 64 |
| DM 1444/68 Minimo procapite mq/ab | | Standard esistenti (mq) | Incremento (mq) | Totale Standard nuovo PS (mq) |
| Lett A - Attrezzature per l'istruzione | 4,5 | 0 | 0 | 0 |
| Lett B - Attrezzature collettive | 2,0 | 44.107 | 13.400 | 57.507 |
| Lett C - Verde pubblico | 9,0 | 48.711 | 8.000 | 56.711 |
| Lett D - Parcheggi | 2,5 | 422 | 6.600 | 7.022 |
| Tot. | 18,00 | 93.239 | 28.000 | 121.239 |

UTOE 2: Marco Polo

L'area è compresa tra lo svincolo della variante Aurelia e la strada stessa ad est, il fosso dell'Abate e via Einaudi a nord e la via Marco Polo e il cimitero monumentale a sud. Confina inoltre con la Pineta di Ponente a ovest lungo via Fratti. La porzione dell'area che si attesta sulla via Marco Polo, tra la via Aurelia e la via Fratti, ha mantenuto le caratteristiche della maglia viaria ortogonale che si sviluppò con l'inaugurazione nel 1861 della ferrovia Viareggio – Pisa, e nel 1890 del tratto Viareggio – Lucca. L'ingente afflusso di turisti comportò un'espansione dell'area verso sud.

L'accessibilità al quartiere avviene da Via Marco Polo che si collega con la grande viabilità di via Aurelia, variante Aurelia e Autostrada A12 direzione est-ovest; Via Fratti e via Aurelia sono gli assi principali di collegamento nord-sud; infine Via Einaudi è il collegamento tra lo svincolo di raccordo alla grande viabilità e il lungomare della Passeggiata.

Il quartiere Marco Polo presenta diverse opportunità legate alla sua posizione strategica vicino alla pineta e al mare, che possono essere sfruttate per migliorare la vivibilità e l'attrattività della zona. Le criticità del quartiere Marco Polo sono principalmente legate alla sicurezza stradale, con particolare attenzione alla gestione del traffico, alla scarsa qualità urbana degli spazi e dei servizi pubblici, che ne compromettono l'utilizzo e vivibilità da parte dei cittadini per la vita pubblica e sociale del quartiere.

a) Obiettivi

Il Piano Strutturale definisce i seguenti obiettivi specifici dell'UTOE 2 Marco Polo, che costituiscono quadro di orientamento generale e strategico per il Piano Operativo e/o gli altri strumenti della pianificazione urbanistica subordinati, i quali sono individuati con apposito segno grafico all'interno della Tavola "QP2.1_Strategia per lo sviluppo Sostenibile" alla scala 1:10.000:

- a. Rigenerazione dei tessuti tra Via Marco Polo e Via Aurelia Nord, per lo sviluppo di usi prevalentemente residenziali e commerciali. La trasformazione urbanistica deve prevedere interventi volti all'aumento delle dotazioni pubbliche a supporto della residenza, e al potenziamento di quelle esistenti, al fine di aumentarne il valore di centralità urbana di prossimità, e al completamento della rete verde urbana attraverso azioni di de-sigillazione dei suoli impermeabili e la piantumazione di filari alberati.

- b. Individuazione di un'area di trasformazione su Via della Gronda per lo sviluppo di funzioni commerciali ed direzionali, l'intervento dovrà prevedere un'adeguata mitigazione ambientale attraverso fasce filtro verdi vegetali tra i tessuti commerciali e il territorio rurale;
- c. Riqualificazione di Via Marco Polo come asse verde urbano della mobilità sostenibile, mediante interventi di messa in sicurezza e "traffic calming" e di controllo del traffico di attraversamento, con il miglioramento qualitativo e prestazionale dei nodi di intersezione, il 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.
- d. Potenziamento delle dotazioni di verde pubblico attraverso l'acquisizione dell'area verde sottoutilizzata compresa tra via Fratti e Via Udine. Il nuovo parco dovrà prevedere interventi che ne aumentino il valore di prossimità, La progettazione del verde pubblico di prossimità dovrà prevedere interventi di de-pavimentazione delle superfici asfaltate, piantumazione di alberature e/o arbusteti, potenziamento degli arredi urbani, delle attrezzature per il gioco, il tempo libero e lo sport, degli spazi per la sosta ombreggiati, percorsi interni facilmente accessibili e un'adeguata illuminazione notturna;
- e. Individuazione di una nuova centralità urbana, in continuità con Parco del Marco Polo e prospiciente a Via Nino Bixio, dove insediare nuovi spazi e/o servizi per attività aggregative, culturali, creative e sportive. Le tipologie di servizi insediabili verranno definite 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, ecc...;
- f. Costruzione di una rete di percorsi ciclopeditoni di collegamento tra i principali servizi di vicinato e che connetta l'UTOE Marco Polo con gli altri quartieri e la cintura agricola;

b) Dimensioni ammissibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni

| UTOE 02 Marco Polo | | | |
|---|--|------------------|-------------------|
| Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014 | Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art.5 c. 2) - mq di SE | | |
| | <i>NE - Nuova Edificazione</i> | <i>R - Riuso</i> | <i>Tot (NE+R)</i> |
| Residenziale | 1.800,00 | 1.200,00 | 3.000,00 |
| Industriale artigianale | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Commerciale al dettaglio | 1.400,00 | 1.600,00 | 3.000,00 |
| Turistico-ricettiva | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Direzionale e di servizio | 300,00 | 0,00 | 300,00 |
| Commerciale all'ingrosso e depositi | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| TOTALI | 3.500,00 | 2.800,00 | 6.300,00 |

c) Fabbisogno dei servizi e delle dotazioni territoriali pubbliche

| UTOE 02 Marco Polo | | | | |
|--|--------------|--------------------------|-----------------|---------------------------------|
| Abitanti al 31/12/2024: 4.996 | | Abitanti insediabili: 75 | | Abitanti previsti dal PS: 5.071 |
| DM 1444/68 Minimo procapite mq/ab | | Standard esistenti (mq) | Incremento (mq) | Totale Standard nuovo PS (mq) |
| Lett A - Attrezzature per l'istruzione | 4,5 | 22.626 | 0 | 22.626 |
| Lett B - Attrezzature collettive | 2,0 | 26.561 | 0 | 26.561 |
| Lett C - Verde pubblico | 9,0 | 70.591 | 17.730 | 88.321 |
| Lett D - Parcheggi | 2,5 | 28.092 | 1.202 | 29.294 |
| Tot. | 18,00 | 147.870 | 18.932 | 166.802 |

UTOE 3: Città Giardino

Città Giardino è situata nella zona nord-ovest della città. Si estende fino alla fossa dell'Abate, delimitata a est dalla Pineta di Ponente e a ovest dal viale della passeggiata. Fino al Novecento, il lungomare terminava al grande quadrilatero di piazza Mazzini e l'area era caratterizzata dalla presenza della pineta. Il nuovo quartiere si realizzò tra gli anni '60 e '70, concepito come una zona residenziale per le seconde case al mare. Il nome "Città Giardino" deriva dalla presenza di spazi verdi condominiali che circondano le abitazioni. Oggi, la maggior parte delle abitazioni è utilizzata come seconde case, rendendo il quartiere poco popolato durante la bassa stagione.

La presenza della Pineta di Ponente è un'opportunità per i residenti e i turisti che popolano il quartiere nei mesi estivi, ma la congestione veicolare e la conseguente mancanza di sicurezza stradale sono criticità rilevanti, soprattutto nei periodi dell'anno che il quartiere è densamente abitato. Allo stesso tempo la maggior parte delle strade interne sono sprovviste di marciapiedi, con un alto livello di degrado degli spazi pubblici, che rende la zona poco vivibile ed accessibile in sicurezza. Un'altra criticità della zona è la mancanza di servizi di prossimità e di attività di vicinato, che determinano la mobilità quotidiana dei residenti verso altri quartieri.

a) Obiettivi

Il Piano Strutturale definisce i seguenti obiettivi specifici dell'UTOE 3 Città Giardino, che costituiscono quadro di orientamento generale e strategico per il Piano Operativo e/o gli altri strumenti della pianificazione urbanistica subordinati, i quali sono individuati con apposito segno grafico all'interno della Tavola "QP2.1_Strategia per lo sviluppo Sostenibile" alla scala 1:10.000:

- a. Riorganizzazione della sosta su strada per regolarizzare i parcheggi pubblici e aumentare la pedonalità delle vie interne con l'inserimento di marciapiedi e percorsi sicuri senza discontinuità, per favorire l'accessibilità universale,
- b. Rigenerazione del parcheggio di interscambio "Maria Valtorta", la progettazione dovrà prevedere la piantumazione di filari alberati o arbustivi, l'utilizzo di pavimentazioni drenanti, la realizzazione di bicipark e servizi a supporto del ciclista, e l'installazione di sistemi di produzione di energia da fonti rinnovabili.

- c. Potenziamento del verde urbano attraverso interventi di depavimentazione dei suoli asfaltati, potenziamento delle dotazioni di verde pubblico, piantumazione di filari alberati lungo le infrastrutture esistenti;
- d. Valorizzazione del lungo canale Fossa dell'Abate, attraverso interventi di messa in sicurezza, "traffic calming" e di controllo del traffico di attraversamento, con il miglioramento qualitativo e prestazionale dei nodi di intersezione, il ripristino di fasce verdi piantumate e l'inserimento di itinerari ciclo pedonali a sostegno delle funzioni residenziali e turistiche.

b) Dimensioni ammissibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni

| UTOE 03 Città Giardino | | | |
|---|--|------------------|-------------------|
| Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014 | Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art.5 c. 2) - mq di SE | | |
| | <i>NE - Nuova Edificazione</i> | <i>R - Riuso</i> | <i>Tot (NE+R)</i> |
| Residenziale | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Industriale artigianale | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Commerciale al dettaglio | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Turistico-ricettiva | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Direzionale e di servizio | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Commerciale all'ingrosso e depositi | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| TOTALI | 0,00 | 0,00 | 0,00 |

c Fabbisogno dei servizi e delle dotazioni territoriali pubbliche

| UTOE 03 Città Giardino | | | | |
|--|--------------|-------------------------|-----------------|-------------------------------|
| Abitanti al 31/12/2024: 760 | | Abitanti insediabili: 0 | | Abitanti previsti dal PS: 760 |
| DM 1444/68 Minimo procapite mq/ab | | Standard esistenti (mq) | Incremento (mq) | Totale Standard nuovo PS (mq) |
| Lett A - Attrezzature per l'istruzione | 4,5 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Lett B - Attrezzature collettive | 2,0 | 0,00 | 935 | 935 |
| Lett C - Verde pubblico | 9,0 | 3.890 | 5.629 | 9.519 |
| Lett D - Parcheggi | 2,5 | 1.029 | 6.056 | 7.085 |
| Tot. | 18,00 | 4.919 | 12.620 | 17.539 |

UTOE 4: Passeggiata

Comprende tutta l'estensione del lungomare dalla Fossa dell'Abate fino al Canale Burlamacca compreso, ad ovest, l'arenile. La parte a est, confina con la Città-Giardino fino al Principe di Piemonte e con la via Buonarroti fino al Canale. L' "asse passeggiata" e lo sviluppo lineare sono sottolineati ed esaltati da alcuni segni urbani significanti quali: la dilatazione degli spazi e la loro ampiezza, la monumentalità degli edifici e la loro diversità, che hanno come parametro ordinatore l'allineamento lungo l'asse parallelo al mare e la bassa densità edilizia., nonché gli stabilimenti balneari che hanno l'asse parallelo al mare come elemento di attestazione del "vagone" e del "corpo principale" di cui si compongono. Il Viale Einaudi rappresenta l'accesso preferenziale dall'autostrada e dalla via Aurelia sull'infrastruttura portante nord-sud del viale Carducci. La Passeggiata è un'area iconica, sentita come il principale luogo di aggregazione, citata nella vita sociale e ricreativa della città.

Valorizzare l'architettura esistente e promuovere un'accessibilità sostenibile sono visti come passi chiave per rafforzare l'appeal della zona. Le criticità nella zona della Passeggiata includono problemi relativi al decoro urbano, alla manutenzione delle infrastrutture e alla gestione del traffico e del rumore, che compromettono la qualità della vita e l'esperienza turistica. Anche l'arenile è percepito come un luogo con elevate potenzialità, tuttavia, la vista del mare pur essendo un elemento riconosciuto come fondante dell'identità cittadina di Viareggio, è ritenuto non sempre facilmente godibile: numerosi ostacoli visivi, come edifici, strutture balneari e vegetazione non curata, limitano in parte l'accesso visivo al mare. Questa situazione viene interpretata come fattore di disconnessione tra i cittadini e il loro patrimonio marittimo, facendo sì che, pur rimanendo una componente essenziale dell'identità locale, il mare non sia sempre percepibile nella vita quotidiana degli abitanti.

a) Obiettivi

Il Piano Strutturale definisce i seguenti obiettivi specifici dell'UTOE 4 Passeggiata, che costituiscono quadro di orientamento generale e strategico per il Piano Operativo e/o gli altri strumenti della pianificazione urbanistica sotto-ordinati, i quali sono individuati con apposito segno grafico all'interno della Tavola "QP2.1_Strategia per lo sviluppo Sostenibile" alla scala 1:10.000:

- a. Valorizzazione della porta di ingresso alla città di Viareggio in corrispondenza di Viale Cristoforo Colombo e il litorale, come landmarks urbano, dove prevedere il potenziamento dei parcheggi scambiatori e della segna-

letica informativa, interventi di de-pavimentazione e di piantumazione del verde infrastrutturale, e progetti di arredo urbano integrato con lo spazio pubblico;

- b. Rigenerazione della polarità urbana rappresentata dall'ex Cinema Politeama per funzioni socio-culturali ed attrattive;
- c. Riqualificazione di Piazza d'Azeglio attraverso interventi che ne aumentino il valore di prossimità. La progettazione del verde pubblico di prossimità dovrà prevedere interventi di de-pavimentazione delle superfici asfaltate, piantumazione di alberature e/o arbusteti, potenziamento degli arredi urbani, delle attrezzature per il gioco, il tempo libero e lo sport, degli spazi per la sosta ombreggiati, percorsi interni facilmente accessibili e un'adeguata illuminazione notturna;
- d. Rinnovamento degli spazi pubblici del litorale, attraverso interventi di messa a sistema degli spazi aperti 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 di rinnovamento urbano dovranno prevedere l'integrazione spaziale delle attività e dei servizi di vicinato prospicienti e delle loro aree di pertinenza.
- e. Valorizzazione del patrimonio edilizio alberghiero prospiciente il sistema di spazi pubblici del litorale attraverso interventi di tutela, mantenimento e miglioramento degli edifici di rilevanza storica-identitaria, architettonica, tipologica e funzionale, in quanto elementi strategici per la qualificazione paesaggistica e funzionale della passeggiata a mare.
- f. Riqualificazione dei servizi balneari e degli spazi aperti dell'arenile, attraverso il potenziamento varchi di accesso alla spiaggia e le visuali verso il mare dai viali litoranei al fine di favorire la fruizione pubblica della spiaggia come spazio di aggregazione sociale;

b) Dimensioni ammissibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni

| UTOE 04 Passeggiata | | | |
|---|--|------------------|-------------------|
| Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014 | Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art.5 c. 2) - mq di SE | | |
| | <i>NE - Nuova Edificazione</i> | <i>R - Riuso</i> | <i>Tot (NE+R)</i> |
| Residenziale | 0,00 | 2.000,00 | 2.000,00 |
| Industriale artigianale | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Commerciale al dettaglio | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Turistico-ricettiva | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Direzionale e di servizio | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Commerciale all'ingrosso e depositi | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| TOTALI | 0,00 | 2.000,00 | 2.000,00 |

c) Fabbisogno dei servizi e delle dotazioni territoriali pubbliche

| UTOE 04 Passeggiata | | | | |
|--|--------------|--------------------------------|------------------------|--|
| Abitanti al 31/12/2024: 1.689 | | Abitanti insediabili: 50 | | Abitanti previsti dal PS: 1.739 |
| DM 1444/68 Minimo procapite mq/ab | | Standard esistenti (mq) | Incremento (mq) | Totale Standard nuovo PS (mq) |
| Lett A - Attrezzature per l'istruzione | 4,5 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Lett B - Attrezzature collettive | 2,0 | 646 | 2.100 | 2.746 |
| Lett C - Verde pubblico | 9,0 | 2.326 | 0,00 | 2.326 |
| Lett D - Parcheggi | 2,5 | 23.178 | 0,00 | 23.178 |
| Tot. | 18,00 | 26.150 | 2.100 | 28.250 |

UTOE 5: Città Storica

Il quartiere si estende dal canale Burlamacca a sud e la via Marco Polo a nord, delimitato a est dalla via Aurelia e dalla ferrovia Pisa-Genova e a ovest dalla Pineta di Ponente e dalla via Buonarroti. Il Canale Burlamacca rappresenta l'asse portante dello sviluppo storico nella direzione est-ovest della città, mentre il mare ha determinato lo sviluppo litoraneo. La funzione cartesiana di questi due assi di sviluppo ha dato origine alla maglia urbanistica regolare a isolati, detta "griglia", che caratterizza il tessuto urbano. La griglia composta da isolati edificati sul perimetro, con tipologie edilizie semplici e dotati di spazi verdi al loro interno, da piazze, anch'esse individuate all'interno della maglia geometrica, rappresenta la guida dello sviluppo urbanistico e architettonico della città. Questo impianto a scacchiera è la caratteristica fondamentale dell'impianto storico e rappresenta l'elemento qualificante dell'assetto urbanistico della città.

Via Marco Polo rappresenta l'asse di collegamento con la grande viabilità: variante Aurelia e Autostrada A12 direzione est-ovest; Via Fratti e Via Buonarroti rappresentano gli assi di collegamento nord-sud verso i quartieri Marco Polo e Città Giardino; l'asse viabilistico di Piazza Pacini-Piazza Manzoni, collega con il quartiere Darsena attraverso il ponte Girante.

Il Centro Città si distingue come un punto nevralgico, animato da mercati, negozi e eventi culturali che attraggono sia residenti che turisti. Il centro non solo ospita attività quotidiane, ma rappresenta anche un luogo di memoria storica e identità cittadina.

Le criticità della zona riguardano principalmente l'assenza di una rete capillare di aree verdi, la manutenzione degli spazi pubblici e la sicurezza stradale, soprattutto per la mancanza di un sistema di marciapiedi e percorsi pedonali adeguato ed accessibile a tutti, queste caratteristiche compromettono la qualità della vita urbana e l'attrattività del centro storico.

Gli abitanti del Centro storico identificano come polarità potenziali del quartiere, il Mercato centrale, l'area verde della Pineta e la Biblioteca Comunale.

L'area del Mercato Centrale è percepita come crocevia di interazioni sociali e scambi commerciali, un punto di riferimento importante, frequentato non solo per gli acquisti quotidiani ma anche come luogo di socializzazione e scambio culturale. Il mercato è visto come un microcosmo della vita viareggina, dove si intrecciano storie e tradizioni, nonostante le strutture edilizie esistenti siano fortemente degradate, così come lo spazio pubblico circostante risulta poco attrezzato. La Biblioteca è percepita come un centro di sapere e di scambio culturale, frequentato dai giovani per studiare e partecipare a incontri letterari.

a) Obiettivi

Il Piano Strutturale definisce i seguenti obiettivi specifici dell'UTOE 5 Città Storica, che costituiscono quadro di orientamento generale e strategico per il Piano Operativo e/o gli altri strumenti della pianificazione urbanistica subordinati, i quali sono individuati con apposito segno grafico all'interno della Tavola "QP2.1_Strategia per lo sviluppo Sostenibile" alla scala 1:10.000:

- a. Valorizzazione dell'attuale Mercato dei Fiori attraverso lo sviluppo di attività commerciali all'ingrosso e al dettaglio;
- b. Rigenerazione della polarità urbana rappresentata dall'ex Sottostazione elettrica per lo sviluppo di usi prevalentemente direzionali e commerciali, e per il completamento della rete verde urbana attraverso azioni di de-sigillazione dei suoli impermeabili e la piantumazione di fasce filtro verdi piantumate di mitigazione infrastrutturale verso la ferrovia;
- c. Valorizzazione degli edifici e degli spazi del Mercato di Piazza Cavour come centralità urbana, attraverso il potenziamento delle attività aggregative, culturali, creative. Le tipologie di servizi insediabili verranno definite dall'amministrazione comunale in ascolto con la comunità locale, e possono includere a titolo esemplificativo le seguenti categorie: piazze, spazi socio culturali e creativi, servizi sociali, centri di quartiere, teatri e auditorium, biblioteche, servizi per l'infanzia, servizi assistenziali, attività commerciali di vicinato, centri polivalenti, ecc...;
- d. Rinnovamento degli spazi pubblici del centro storico, prioritariamente negli ambiti di Piazza Nieri e Paolini, Piazza Garibaldi e Corso Garibaldi, Via Cesare Battisti, Via Zanardelli e Via Cairoli, Piazza Dante Alighieri, attraverso interventi di messa a sistema degli spazi aperti 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 ciclopeditone 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 di rinnovamento urbano dovranno prevedere l'integrazione spaziale delle attività e dei servizi di vicinato prospicienti e delle loro aree di pertinenza.
- e. Costruzione di una rete di percorsi ciclabili di collegamento tra i principali servizi pubblici di vicinato a supporto dei residenti e dei turisti, connessa

con la Pineta di Ponente, con gli spazi pubblici del litorale, con la Stazione e con gli altri quartieri di Viareggio;

- f. Riqualificazione di Via Amerigo Vespucci, Via Mazzini, e Via S. Francesco, come assi verdi urbani della mobilità sostenibile, mediante interventi di messa in sicurezza, “traffic calming” e di controllo del traffico di attraversamento, con il miglioramento qualitativo e prestazionale dei nodi di intersezione, il 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.
- g. Riqualificazione e messa in sicurezza del sottopasso pedonale ferroviario esistente tra via Cei e Via Aurelia Nord;
- h. Valorizzazione del sottopasso ferroviario della Stazione di Viareggio;
- i. Collegamento ciclopedonale di nuova previsione per il superamento della barriera ferroviaria tra via San Francesco e Largo Risorgimento,

b) Dimensioni ammissibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni

| UTOE 05 Città storica | | | |
|---|--|-----------------|-----------------|
| Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014 | Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art.5 c. 2) - mq di SE | | |
| | NE - Nuova Edificazione | R - Riuso | Tot (NE+R) |
| Residenziale | 0,00 | 2.000,00 | 2.000,00 |
| Industriale artigianale | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Commerciale al dettaglio | 0,00 | 1.300,00 | 1.300,00 |
| Turistico-ricettiva | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Direzionale e di servizio | 3.000,00 | 1.000,00 | 4.000,00 |
| Commerciale all'ingrosso e depositi | 0,00 | 1.400,00 | 1.400,00 |
| TOTALI | 3.000,00 | 5.700,00 | 8.700,00 |

c) Fabbisogno dei servizi e delle dotazioni territoriali pubbliche

| UTOE 05 Città_storica | | | | |
|--|--------------|--------------------------------|------------------------|--------------------------------------|
| Abitanti al 31/12/2024: 12.749 | | Abitanti insediabili: 50 | | Abitanti previsti dal PS: 12.799 |
| DM 1444/68 Minimo procapite mq/ab | | Standard esistenti (mq) | Incremento (mq) | Totale Standard nuovo PS (mq) |
| Lett A - Attrezzature per l'istruzione | 4,5 | 16.797 | 0,00 | 16.797 |
| Lett B - Attrezzature collettive | 2,0 | 132.085 | 0,00 | 132.085 |
| Lett C - Verde pubblico | 9,0 | 22.941 | 2.500 | 25.441 |
| Lett D - Parcheggi | 2,5 | 21.786 | 1.500 | 23.286 |
| Tot. | 18,00 | 193.609 | 4.000 | 197.609 |

UTOE 6: Darsena

Il quartiere è delimitato dal Canale Burlamacca a nord e dalla Macchia Lucchese a sud, dal mare a ovest e dalla ferrovia Ge-Li a est, essa comprende il porto e le darsene, che fanno parte del demanio marittimo. La zona a sud del Burlamacca inizia a svilupparsi tra la fine '800 e i primi del '900, proseguendo il modello a isolati inseriti in una maglia ortogonale. Tale zona è caratterizzata dalla presenza delle darsene storiche denominate: Lucca, Toscana, Italia; in epoca successiva fu realizzato l'ampliamento con la costruzione della darsena Europa e della darsena nuova. Con la costruzione delle darsene si sono sviluppati in modo sempre più forte gli insediamenti legati alla nautica, che caratterizzano il tessuto edilizio con fabbricati produttivi. Sono presenti edifici di interesse collettivo quali: la vecchia stazione ferroviaria, mercato ortofrutticolo, il mercato del pesce, scuole e attrezzature sportive. Attualmente nella zona demaniale marittima risulta vigente il Piano regolatore del porto approvato con Delibera Regionale n. 26 del 14/02/2007. Via Coppino è l'asse principale di penetrazione e distribuzione della zona, sul quale confluisce il traffico proveniente da sud, da est e da nord e cioè dal viale dei Tigli, via N. Pisano, Via Indipendenza.

La zona di Porto-Darsena, grazie alla sua posizione strategica e all'infrastrutturazione esistente, presenta molteplici opportunità per migliorare sia l'attrattività turistica che la qualità della vita dei residenti, ma presenta delle criticità legate alla manutenzione delle infrastrutture e degli spazi pubblici, e alla congestione del traffico veicolare su gomma.

La Darsena, con il suo carattere unico e vivace è definito il quartiere marittimo, particolarmente apprezzato per l'atmosfera autentica e l'opportunità di godere della vista sul mare e sulle imbarcazioni. Il quartiere è vissuto come un vivace centro di vita notturna e gastronomia, particolarmente apprezzato, carente però di offerte culturali interessanti, legate alla musica e all'arte, che potrebbero trasformare il quartiere in un hub culturale innovativo.

a) Obiettivi

Il Piano Strutturale definisce i seguenti obiettivi specifici dell'UTOE 6 Darsena, che costituiscono quadro di orientamento generale e strategico per il Piano Operativo e/o gli altri strumenti della pianificazione urbanistica sotto-ordinati, i quali sono individuati con apposito segno grafico all'interno della Tavola "QP2.1_Strategia per lo sviluppo Sostenibile" alla scala 1:10.000:

- a. Rigenerazione dell'ambito del mercato ortofrutticolo per il potenziamento della mobilità di interscambio, attraverso l'insediamento del nuovo Capolinea del TPL e l'ampliamento del parcheggio di interscambio esistente. La progettazione delle nuove funzioni per la mobilità dovrà prevedere la piantumazione di filari alberati o arbustivi, l'utilizzo di pavimentazioni drenanti, la realizzazione di bicipark e servizi a supporto del ciclista, e l'installazione di sistemi di produzione di energia da fonti rinnovabili.
- b. Individuazione di un'area di trasformazione nell'ambito prospiciente a Via Indipendenza, per lo sviluppo di usi produttivi legati alla cantieristica navale. L'intervento dovrà prevedere un'adeguata mitigazione ambientale ed acustica attraverso fasce filtro verdi vegetali tra i comparti produttivi e i tessuti residenziali circostanti;
- c. Realizzazione di un nuovo asse viabilistico tra Via delle Darsene e Via Salvatori, 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;
- d. Individuazione di un ambito strategico per il potenziamento del comparto produttivo legato alla cantieristica navale, attraverso la delocalizzazione degli istituti scolastici oggi presenti in Darsena, al fine di ridurre la pressione veicolare dei tessuti limitrofi al porto. I nuovi insediamenti dovranno prevedere un'adeguata mitigazione ambientale ed acustica attraverso fasce filtro verdi vegetali tra i comparti produttivi e i tessuti residenziali circostanti, oltre al potenziamento delle dotazioni a verde pubblico;
- e. Individuazione di nuove centralità urbana dove insediare spazi e/o servizi per attività aggregative, culturali, creative e sportive, al fine di aumentare la dotazione di servizi per i lavoratori e possono includere a titolo esemplificativo le seguenti categorie: servizi sportivi, spazi socio culturali e creativi, servizi sociali, centri di quartiere, biblioteche, servizi per l'infanzia, servizi assistenziali, strutture ambulatoriali, ecc...;
- f. Potenziamento dell'area verde pubblica tra Viale dei Tigli e Via Virgilio per la quale sono necessari interventi che ne aumentino il valore di prossimità. La progettazione del verde pubblico di prossimità dovrà prevedere interventi di de-pavimentazione delle superfici asfaltate, piantumazione di alberature e/o arbusteti, potenziamento degli arredi urbani, delle attrezzature per il gioco, il tempo libero e lo sport, degli spazi per la sosta

ombreggiati, percorsi interni facilmente accessibili e un'adeguata illuminazione notturna;

- g. Individuazione di un ambito di trasformazione per la realizzazione di aree attrezzate per eventi all'aperto;
- h. Rigenerazione della polarità urbana rappresentata dall'ex Mercato Ittico per lo sviluppo di usi produttivi legati alla cantieristica navale;
- i. Rigenerazione dei tessuti tra Via Nicola Pisano e Via delle Darsene per lo sviluppo di usi prevalentemente direzionali e commerciali;
- j. Individuazione di un collegamento ciclopedonale di nuova previsione tra il nuovo capolinea dei bus e la pista ciclabile esistente di Via Pisana;
- k. Costruzione di una rete di percorsi ciclopedonali di collegamento tra i principali servizi di vicinato e che connetta l'UTOE Darsena con gli altri quartieri e la Pineta di San Rossore;

b) Dimensioni ammissibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni

| UTOE 06 Darsena | | | |
|---|--|------------------|-------------------|
| Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014 | Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art.5 c. 2) - mq di SE | | |
| | <i>NE - Nuova Edificazione</i> | <i>R - Riuso</i> | <i>Tot (NE+R)</i> |
| Residenziale | 1.000,00 | 1.300,00 | 2.300,00 |
| Industriale artigianale | 19.500,00 | 13.000,00 | 32.500,00 |
| Commerciale al dettaglio | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Turistico-ricettiva | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Direzionale e di servizio | 0,00 | 600,00 | 600,00 |
| Commerciale all'ingrosso e depositi | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| TOTALI | 20.500,00 | 14.900,00 | 35.400,00 |

c) Fabbisogno dei servizi e delle dotazioni territoriali pubbliche

| UTOE 06 Darsena | | | | |
|--|--------------|--------------------------|-----------------|---------------------------------|
| Abitanti al 31/12/2024: 2.267 | | Abitanti insediabili: 58 | | Abitanti previsti dal PS: 2.325 |
| DM 1444/68 Minimo procapite mq/ab | | Standard esistenti (mq) | Incremento (mq) | Totale Standard nuovo PS (mq) |
| Lett A - Attrezzature per l'istruzione | 4,5 | 10.166 | 0,00 | 10.166 |
| Lett B - Attrezzature collettive | 2,0 | 24.738 | 2.700 | 27.438 |
| Lett C - Verde pubblico | 9,0 | 196.837 | 19.725 | 216.562 |
| Lett D - Parcheggi | 2,5 | 50.783 | 1.000 | 51.783 |
| Tot. | 18,00 | 282.524 | 23.425 | 305.949 |

UTOE 7: Campo di Aviazione

L'edificato si è sviluppato soprattutto negli anni '60-70, a Sud di Viareggio, nell'area interessata dall'ex campo d'aviazione posto tra la ferrovia e la Pineta di Levante, coprendo quasi integralmente l'area della tenuta Borbone originariamente agricola. Sul confine nord dell'UTOE è prevista la nuova viabilità denominata Via del Mare, il confine Sud, è invece caratterizzato dalla presenza delle strutture dei campeggi e dell'asse urbano est-ovest di Via dei Comparini, sul quale si attestano servizi socio-assistenziali e di prossimità. Via dei Lecci che si innesta su via Nicola Pisano, rappresenta l'infrastruttura portante "nord-sud", sulla quale si attestano le principali attività di commercio di vicinato, servizi di quartiere, ma anche spazi pubblici frammentati e scarsamente attrezzati per la fruizione da parte degli abitanti.

Le problematiche più rilevanti nel quartiere Campo d'Aviazione includono la mancanza di sicurezza stradale, la manutenzione inadeguata delle infrastrutture esistenti, come marciapiedi e strade, e il degrado delle aree pubbliche. La presenza di traffico veicolare elevato e la mancanza di spazi sicuri per pedoni e ciclisti sono fattori che compromettono la vivibilità del quartiere. Il quartiere è percepito come una zona per attività sportive e, al contempo, come luogo di ritrovo per eventi comunitari.

a) Obiettivi

Il Piano Strutturale definisce i seguenti obiettivi specifici dell'UTOE 7 Campo di Aviazione, che costituiscono quadro di orientamento generale e strategico per il Piano Operativo e/o gli altri strumenti della pianificazione urbanistica subordinati, i quali sono individuati con apposito segno grafico all'interno della Tavola "QP2.1_Strategia per lo sviluppo Sostenibile" alla scala 1:10.000:

- a. Individuazione di un collegamento ciclopeditonale di nuova previsione tra Via Nicola Pisano e la nuova piscina comunale nell'UTOE Comparini;
- b. Realizzazione di un attraversamento ciclabile e pedonale in sicurezza per il superamento della barriera ferroviaria lungo via dei Comparini,
- c. Costruzione di una rete di percorsi ciclopeditonali di collegamento tra i principali servizi di vicinato e che connetta l'UTOE con gli altri quartieri e la Pineta di San Rossore;

- d. Rinnovamento degli spazi pubblici che interessano Piazzale della Fornace Landini, la scuola primaria e la scuola dell'infanzia "Basalari", Piazza Pezzini e il centro sportivo Martini, Via Fabio Filzi, Piazza Zappelli e via dei Lecci, attraverso interventi di 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 di rinnovamento urbano dovranno prevedere l'integrazione spaziale delle attività e dei servizi di vicinato prospicienti e delle loro aree di pertinenza;
- e. Riqualificazione delle aree verdi pubbliche di Via Indipendenza, per le quali sono necessari interventi che ne aumentino il valore di prossimità. La progettazione del verde pubblico di prossimità dovrà prevedere interventi di de-pavimentazione delle superfici asfaltate, piantumazione di alberature e/o arbusteti, potenziamento degli arredi urbani, delle attrezzature per il gioco, il tempo libero e lo sport, degli spazi per la sosta ombreggiati, percorsi interni facilmente accessibili e un'adeguata illuminazione notturna;
- f. Riorganizzazione della sosta su strada per regolarizzare i parcheggi pubblici e aumentare la pedonalità delle vie interne con l'inserimento di marciapiedi e percorsi sicuri senza discontinuità, aumentare l'accessibilità universale;
- g. Riqualificazione di Via dei Comparini come asse verde urbano della mobilità sostenibile, mediante interventi di messa in sicurezza e "traffic calming" e di controllo del traffico di attraversamento, con il miglioramento qualitativo e prestazionale dei nodi di intersezione, il 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.
- h. Individuazione di aree per il potenziamento delle attrezzature scolastiche, tra via dei Comparini e Via dei Lecci. Le nuove attrezzature scolastiche dovranno essere collegate con percorsi ciclabili e/o pedonali con il sistema di piazze, centralità urbane e spazi pubblici esistenti e di nuova previsione.

b) Dimensioni ammissibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni

| UTOE 07 Campo di Aviazione | | | |
|---|--|---------------|-----------------|
| Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014 | Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art.5 c. 2) - mq di SE | | |
| | NE - Nuova Edificazione | R - Riuso | Tot (NE+R) |
| Residenziale | 900,00 | 600,00 | 1.500,00 |
| Industriale artigianale | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Commerciale al dettaglio | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Turistico-ricettiva | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Direzionale e di servizio | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Commerciale all'ingrosso e depositi | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| TOTALI | 900,00 | 600,00 | 1.500,00 |

c) Fabbisogno dei servizi e delle dotazioni territoriali pubbliche

| UTOE 07 Campo di Aviazione | | | | |
|---|--------------|--------------------------|-----------------|----------------------------------|
| Abitanti al 31/12/2024: 6.574 | | Abitanti insediabili: 38 | | Abitanti previsti dal PS: 6.612 |
| DM 1444/68 Minimo procapite mq/ab | | Standard esistenti (mq) | Incremento (mq) | Totale Standard nuovo PS (mq) |
| Lett A - Attrezzature per l'istruzione | 4,5 | 5.404 | 12.800 | 18.204 |
| Lett B - Attrezzature collettive | 2,0 | 28.838 | 650 | 29.488 |
| Lett C - Verde pubblico | 9,0 | 81.334 | 0,00 | 81.334 |
| Lett D - Parcheggi | 2,5 | 8.114 | 0,00 | 8.114 |
| Tot. | 18,00 | 123.691 | 13.450 | 137.141 |

UTOE 8 : Varignano

Il quartiere è delimitato a sud e ad ovest dalle linee ferroviarie Viareggio/Firenze e Pisa/Genova e ad est dalla Variante Aurelia, a nord dal canale Burlamacca. La zona è antistante le Porte Vinciane e in essa confluisce la viabilità principale da e per il centro città. Sulla viabilità storica, rappresentata dalla via Aurelia, si sono organizzati, dagli anni '30, i primi insediamenti residenziali e produttivi. Dagli anni '80 ad oggi, l'area tra il canale Burlamacca e la ferrovia Viareggio Lucca si è fortemente sviluppata con strutture industriali. La caratteristica dominante dell'insediamento urbanistico è la mancanza di un disegno preordinato, ed il risultato morfologico è la casualità tipica dello sviluppo periferico privo di connotazioni storico urbanistiche. La tipologia edilizia residenziale è formata da edifici multipiano di tipo intensivo, piccoli condomini, villette unifamiliari con piccoli giardini privati. Le attività presenti, concentrate soprattutto a margine della linea ferroviaria, sono prevalentemente commerciali. Le aree agricole, situate prevalentemente a sud est in posizione marginale all'edificato, si presentano in parte incolte o coperte con serre. L'asse portante che distribuisce l'intero sistema è la Via Aurelia, dalla quale si dirama il sistema viario di distribuzione all'interno del centro abitato, che si è sviluppato sulla rete dei canali imponendo la loro copertura. Un altro accesso, a ovest, è quello dalla Variante Aurelia che passando per Via dei Pioppi porta alla centrale Via del Forcone ricongiungendosi alla Via Aurelia.

Varignano è un quartiere con un forte senso di comunità e desiderio di riscatto, presenta diverse opportunità urbane per migliorare l'integrazione sociale e la qualità ambientale, come la riqualificazione degli spazi verdi e l'ampliamento dello spazio per pedoni e ciclisti, potenziando il collegamento con il resto della città e i vicini spazi naturali.

La criticità principale è la congestione veicolare e la mancanza di un'accessibilità pedonale e ciclistica in sicurezza, ma il quartiere soffre anche di un forte degrado degli spazi pubblici e delle infrastrutture, rendendo la zona poco sicura ed accogliente.

a) Obiettivi

Il Piano Strutturale definisce i seguenti obiettivi specifici dell'UTOE 8 Varignano, che costituiscono quadro di orientamento generale e strategico per il Piano Operativo e/o gli altri strumenti della pianificazione urbanistica sotto-ordinati, i quali sono individuati con apposito segno grafico all'interno della Tavola "QP2.1_Strategia per lo sviluppo Sostenibile" alla scala 1:10.000:

- a. Recupero delle volumetrie dismesse prospicienti il canale Burlamacca, per lo sviluppo di usi prevalentemente direzionali e commerciali, e per il completamento della rete verde urbana lungo il canale attraverso azioni di de-sigillazione dei suoli impermeabili e la piantumazione di filari alberati.
- b. Completamento del comparto ACLI per lo sviluppo di usi prevalentemente residenziali e delle dotazioni pubbliche a supporto della residenza. In caso di scadenza della convenzione vigente, il Piano Operativo potrà confermare le previsioni decadute se aderenti agli obiettivi del presente Piano Strutturale;
- c. Completamento ed ampliamento del Parco della Vetraia, lungo il Canale Burlamacca, per il quale sono necessari interventi che ne aumentino il valore di prossimità. La progettazione del verde pubblico di prossimità dovrà prevedere interventi di de-pavimentazione delle superfici asfaltate, piantumazione di alberature e/o arbusteti, potenziamento degli arredi urbani, delle attrezzature per il gioco, il tempo libero e lo sport, degli spazi per la sosta ombreggiati, percorsi interni facilmente accessibili e un'adeguata illuminazione notturna;
- d. Individuazione di una nuova centralità urbana, prospiciente il Canale Burlamacca, dove insediare servizi aggregativi di tipo sportivo;
- e. Costruzione di una rete di percorsi ciclopeditoni di collegamento tra i principali servizi di vicinato e che connetta l'UTOE Varignano con gli altri quartieri e la cintura agricola;
- f. Individuazione di un asse viabilistico di nuova previsione a supporto dei tessuti commerciali e direzionali tra via dei Marmi e via delle Darsene, da prevedere provvisto di pista ciclabile, marciapiedi, filari alberati e parcheggi pubblici;
- g. Rinnovamento degli spazi pubblici che interessano il centro sportivo Franco Zappelli, la scuola primaria "Malfatti", la palestra "Pedri", la Parrocchia della Resurrezione di Nostro Signore, via Paladini, le scuole "Don Milani", Via Aurelia sud e via Lenci, attraverso interventi di 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 ciclopeditona 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-climati-

co urbano, sistemi di rallentamento della velocità veicolare e/o pedonalizzazione degli ambiti. I progetti di rinnovamento urbano dovranno prevedere l'integrazione spaziale delle attività e dei servizi di vicinato prospicienti e delle loro aree di pertinenza.

- h. Individuazione di un collegamento ciclopedonale di nuova previsione tra il nuovo capolinea dei bus e la pista ciclabile esistente di Via Pisana;
- i. Realizzazione di un attraversamento ferroviario ciclabile e pedonale in sicurezza lungo via Aurelia Sud;
- j. Rigenerazione dei tessuti tra Via dei Pecchi e Via dei Marmi per lo sviluppo di usi prevalentemente residenziali e commerciali, il potenziamento delle dotazioni pubbliche a supporto della residenza, e per il completamento della rete verde urbana attraverso azioni di de-sigillazione dei suoli impermeabili e la piantumazione di filari alberati.

b) Dimensioni ammissibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni

| UTOE 08 Varignano | | | |
|---|--|------------------|-------------------|
| Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014 | Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art.5 c. 2) - mq di SE | | |
| | <i>NE - Nuova Edificazione</i> | <i>R - Riuso</i> | <i>Tot (NE+R)</i> |
| Residenziale | 600,00 | 13.000,00 | 13.600,00 |
| Industriale artigianale | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Commerciale al dettaglio | 0,00 | 14.500,00 | 14.500,00 |
| Turistico-ricettiva | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Direzionale e di servizio | 0,00 | 4.800,00 | 4.800,00 |
| Commerciale all'ingrosso e depositi | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| TOTALI | 600,00 | 32.300,00 | 32.900,00 |

c) Fabbisogno dei servizi e delle dotazioni territoriali pubbliche

| UTOE 08 Varignano | | | | |
|--|--------------|---|-----------------|---------------------------------|
| Abitanti al 31/12/2024: 5.829 | | Ab. insediabili in Piani convenzionati: 419 | | Abitanti previsti dal PS: 6.588 |
| DM 1444/68 Minimo procapite mq/ab | | Standard esistenti (mq) | Incremento (mq) | Totale Standard nuovo PS (mq) |
| Lett A - Attrezzature per l'istruzione | 4,5 | 30.858 | 6.000,00 | 36.858 |
| Lett B - Attrezzature collettive | 2,0 | 18.097 | 0,00 | 18.097 |
| Lett C - Verde pubblico | 9,0 | 111.374 | 71.646 | 183.021 |
| Lett D - Parcheggi | 2,5 | 33.799 | 5.483 | 39.282 |
| Tot. | 18,00 | 194.129 | 83.130 | 277.258 |

UTOE 9: Migliarina Terminetto

Il quartiere, fortemente eterogeneo, è posto a nord – est della città, tra il canale Burlamacca e la ferrovia GE-LI, attraversata diagonalmente dal fosso Farabola. L'aggregato urbano si è sviluppato in piccoli nuclei risalenti agli anni '40 lungo la viabilità storica come via della Gronda o via Ciabattini. La struttura urbana che si è consolidata è la sommatoria di interventi di lottizzazione non supportati da strumenti urbanistici guida. I nuclei più recenti risalgono agli anni '70.

La tipologia edilizia spazia dalle villette unifamiliari o a schiera, ai condomini pluripiano; inoltre nell'area persistono ancora sia case rurali che attività agricole. La zona tra la via Monte Matanna e la via Aurelia è caratterizzata da una forte presenza di attività industriali e depositi. Tra il canale Burlamacca e la Gora di Stiava, sono presenti un edificio rettilineo lungo il corso della gora stessa e la via Montramito, e un insediamento industriale e artigianale tra via Montramito e il Canale Burlamacca, all'interno del quale c'è la ex Salov. Le vie d'accesso principali sono: da nord l'Aurelia mediante il cavalcavia Barsacchi - via Monte Matanna e da sud Largo Risorgimento, Via Tobino.

Il quartiere Migliarina Terminetto ha un buon potenziale legato alla sua posizione strategica e alla presenza di ampie aree verdi non edificate.

Le criticità del quartiere Migliarina Terminetto sono principalmente legate alla manutenzione delle infrastrutture, prive di una rete di marciapiedi adeguata, e degli spazi pubblici e del verde urbano, i quali si presentano scarsamente attrezzati e degradati. Il quartiere inoltre non è dotato di adeguate infrastrutture per il tempo libero e le attività sociali e culturali.

a) Obiettivi

Il Piano Strutturale definisce i seguenti obiettivi specifici dell'UTOE 9 Migliarina Terminetto, che costituiscono quadro di orientamento generale e strategico per il Piano Operativo e/o gli altri strumenti della pianificazione urbanistica subordinati, i quali sono individuati con apposito segno grafico all'interno della Tavola "QP2.1_Strategia per lo sviluppo Sostenibile" alla scala 1:10.000:

- a. Rigenerazione degli ambiti ricompresi tra Via Aurelia Nord e Largo Risorgimento, per il potenziamento dei parcheggi di interscambio esistenti. La progettazione di nuovi parcheggi dovrà prevedere la piantumazione di filari alberati o arbustivi, l'utilizzo di pavimentazioni drenanti, la realizzazione di bicipark e servizi a supporto del ciclista, e l'installazione di sistemi di produzione di energia da fonti rinnovabili.

- b. Recupero delle volumetrie dismesse prospicienti il canale Burlamacca per lo sviluppo di usi prevalentemente residenziali, il potenziamento delle dotazioni pubbliche a supporto della residenza, e per il completamento della rete verde urbana lungo il canale attraverso azioni di de-sigillazione dei suoli impermeabili e la piantumazione di filari alberati.
- c. Individuazione di aree di trasformazione per il recupero delle volumetrie dismesse degli ambiti ricompresi tra Via Aurelia Nord e Via della Gronda, per lo sviluppo di usi prevalentemente direzionali e commerciali, il potenziamento delle dotazioni pubbliche a supporto della residenza, e per il completamento della rete verde urbana attraverso azioni di de-sigillazione dei suoli impermeabili e la piantumazione di filari alberati.
- d. Individuazione di una nuova centralità urbana delle aree di trasformazione, dove insediare nuovi spazi e/o servizi per attività aggregative, culturali, creative e sportive. Le tipologie di servizi insediabili verranno definite 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, ecc...;
- e. Rinnovamento degli spazi pubblici negli ambiti di Via Monsignor Enrico Bartoletti, Via della Gronda e Via Monte Cavallo, attraverso interventi di 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 ciclopeditale e la mobilità collettiva. Gli interventi dovranno prevedere opere di depavimentazione 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 di rinnovamento urbano dovranno prevedere l'integrazione spaziale delle attività e dei servizi di vicinato prospicienti e delle loro aree di pertinenza.
- f. Individuazione di un'area di trasformazione tra Via Montramito e Via Poggio alle Viti, per lo sviluppo di funzioni commerciali ed artigianali, in continuità con i tessuti artigianali limitrofi del Comune di Massarosa

- g. Riqualificazione di Viale Mario Tobino, come asse verde urbano della mobilità sostenibile, mediante interventi di messa in sicurezza e “traffic calming” e di controllo del traffico di attraversamento, con il miglioramento qualitativo e prestazionale dei nodi di intersezione, il 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.
- h. Individuazione di aree per il potenziamento delle attrezzature scolastiche, da collocare in continuità con le scuole esistenti di Via De Simone. Le nuove attrezzature scolastiche dovranno essere collegate con percorsi ciclabili e/o pedonali con il sistema di piazze, centralità urbane e spazi pubblici esistenti e di nuova previsione.
- i. Costruzione di una rete di percorsi ciclopedonali di collegamento tra i principali servizi di vicinato e che connetta l’UTOE con gli altri quartieri e la cintura agricola;
- j. Riqualificazione delle aree verdi pubbliche di Largo Risorgimento, Via Mario Tobino e Via Bartoletti, per le quali sono necessari interventi che ne aumentino il valore di prossimità. La progettazione del verde pubblico di prossimità dovrà prevedere interventi di de-pavimentazione delle superfici asfaltate, piantumazione di alberature e/o arbusteti, potenziamento degli arredi urbani, delle attrezzature per il gioco, il tempo libero e lo sport, degli spazi per la sosta ombreggiati, percorsi interni facilmente accessibili e un’adeguata illuminazione notturna;

b) Dimensioni ammissibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni

| UTOE 09 Migliarina Terminetto | | | |
|---|--|------------------|-------------------|
| Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014 | Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art.5 c. 2) - mq di SE | | |
| | <i>NE - Nuova Edificazione</i> | <i>R - Riuso</i> | <i>Tot (NE+R)</i> |
| Residenziale | 600,00 | 13.000,00 | 13.600,00 |
| Industriale artigianale | 3.000,00 | 0,00 | 3.000,00 |
| Commerciale al dettaglio | 3.200,00 | 7.500,00 | 10.700,00 |
| Turistico-ricettiva | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Direzionale e di servizio | 0,00 | 6.600,00 | 6.600,00 |
| Commerciale all'ingrosso e depositi | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| TOTALI | 6.800,00 | 27.100,00 | 33.900,00 |

c) Fabbisogno dei servizi e delle dotazioni territoriali pubbliche

| UTOE 09 Migliarina Terminetto | | | | |
|--|--------------|---------------------------|-----------------|---------------------------------|
| Abitanti al 31/12/2024: 9.194 | | Abitanti insediabili: 340 | | Abitanti previsti dal PS: 9.534 |
| DM 1444/68 Minimo procapite mq/lab | | Standard esistenti (mq) | Incremento (mq) | Totale Standard nuovo PS (mq) |
| Lett A - Attrezzature per l'istruzione | 4,5 | 11.128 | 7.500 | 18.628 |
| Lett B - Attrezzature collettive | 2,0 | 49.758 | 0,00 | 49.758 |
| Lett C - Verde pubblico | 9,0 | 150.667 | 41.036 | 191.703 |
| Lett D - Parcheggi | 2,5 | 45.235 | 3.708 | 48.943 |
| Tot. | 18,00 | 256.788 | 52.244 | 309.032 |

UTOE 10: Comparini

L'area confina ad est con la Variante Aurelia, a ovest con la linea ferroviaria Pisa-Genova, a nord con la linea ferroviaria Viareggio-Lucca e a sud è delimitata dalla via Comparini. L'area è attualmente caratterizzata da abitazioni e insediamenti produttivi che si sono sviluppati sulla maglia viaria e podereale dell'originario sistema agricolo.

La Via Aurelia è l'asse portante del sistema insediativo residenziale, originariamente sviluppatosi come un filamento urbano in continuità con il quartiere di Bicchio. Negli anni recenti si è andata a perdere la morfologia originale dell'insediamento, a causa della pianificazione del comparto industriale che ad oggi connota l'intero quartiere. L'insediamento delle attività produttive ha causato una forte commistione tra residenza ed industria, senza interventi di mitigazione ambientale e gestione del traffico di mezzi pesanti. Il quartiere, nonostante sia poco abitato, è completamente privo di servizi di prossimità e spazi verdi attrezzati, nonché infrastrutture per l'accessibilità pedonale e ciclabile.

I punti di forza della zona sono la vicinanza con il territorio agricolo e rurale, e la programmazione di servizi sportivi di carattere territoriale che ne aumenteranno l'attrattività abitativa.

a) Obiettivi

Il Piano Strutturale definisce i seguenti obiettivi specifici dell'UTOE 10 Comparini, che costituiscono quadro di orientamento generale e strategico per il Piano Operativo e/o gli altri strumenti della pianificazione urbanistica subordinati, i quali sono individuati con apposito segno grafico all'interno della Tavola "QP2.1_Strategia per lo sviluppo Sostenibile" alla scala 1:10.000:

- a. Ambito di trasformazione per lo sviluppo del comparto produttivo, per favorire la rigenerazione dei tessuti frammisti residenziali ed industriali;
- b. Delocalizzazione del deposito Bus nell'area pubblica tra via delle Darsene e la ferrovia;
- c. Rigenerazione degli edifici pubblici dismessi per lo sviluppo di un polo innovativo a servizio della nautica;

- d. Realizzazione della nuova piscina comunale, la quale dovrà essere collegata con percorsi ciclabili e/o pedonali con il sistema di spazi e servizi pubblici esistenti e di nuova previsione.
- e. Individuazione di un ambito strategico per favorire la delocalizzazione degli istituti scolastici oggi presenti in Darsena, al fine di ridurre la pressione veicolare dei tessuti limitrofi al porto, e favorire lo sviluppo di un polo a servizi sovra-locale attraverso la progettazione integrata delle funzioni pubbliche sportive e scolastiche;
- f. Rigenerazione dei tessuti esistenti che oggi presentano commistioni funzionali tra residenza ed industria, per favorire lo sviluppo delle funzioni residenziali e l'aumento delle dotazioni pubbliche a supporto della residenza;
- g. Ampliamento dell'attuale polo rifiuti della SEA, nell'ambito limitrofo ai nastri infrastrutturali della SS1 e A12;
- h. Individuazione di un asse viabilistico di nuova previsione a supporto del polo a servizi sovra-locali e lo sviluppo delle nuove funzioni residenziali, tra via Aurelia Sud e via delle Darsene, da prevedere provvisto di pista ciclabile, marciapiedi, filari alberati e parcheggi pubblici;
- i. Riqualificazione di Via dei Comparini come asse verde urbano della mobilità sostenibile, mediante interventi di messa in sicurezza e "traffic calming" e di controllo del traffico di attraversamento, con il miglioramento qualitativo e prestazionale dei nodi di intersezione, il 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.

b) Dimensioni ammissibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni

| UTOE 10 Comparini | | | |
|---|--|------------------|------------------|
| Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014 | Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art.5 c. 2) - mq di SE | | |
| | NE - Nuova Edificazione | R - Riuso | Tot (NE+R) |
| Residenziale | 800,00 | 8.000,00 | 8.800,00 |
| Industriale artigianale | 8.800,00 | 9.000,00 | 17.800,00 |
| Commerciale al dettaglio | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Turistico-ricettiva | 0,00 | 2.000,00 | 2.000,00 |
| Direzionale e di servizio | 0,00 | 3.500,00 | 3.500,00 |
| Commerciale all'ingrosso e depositi | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| TOTALI | 9.600,00 | 22.500,00 | 32.100,00 |

c) Fabbisogno dei servizi e delle dotazioni territoriali pubbliche

| UTOE 10 Comparini | | | | |
|--|--------------|--------------------------------|------------------------|--|
| Abitanti al 31/12/2024: 301 | | Abitanti insediabili: 220 | | Abitanti previsti dal PS: 521 |
| DM 1444/68 Minimo procapite mq/ab | | Standard esistenti (mq) | Incremento (mq) | Totale Standard nuovo PS (mq) |
| Lett A - Attrezzature per l'istruzione | 4,5 | 0,00 | 7.000 | 7.000 |
| Lett B - Attrezzature collettive | 2,0 | 49.205 | 44.250 | 93.455 |
| Lett C - Verde pubblico | 9,0 | 25.103 | 30.500 | 55.603 |
| Lett D - Parcheggi | 2,5 | 44.798 | 6.000 | 50.798 |
| Tot. | 18,00 | 119.106 | 87.750 | 206.856 |

UTOE 11: Bicchio

Il nucleo abitato si è sviluppato lungo la via Aurelia come un filamento urbano, delimitato a nord da via dei Comparini, a est dal fosso Guidario, a ovest dal Fosso della Lama Lunga e a sud da via della Bozzana. Esso si è sviluppato sulla maglia viaria del sistema agricolo, che ha come riferimento viario principale la via Aurelia tra Viareggio e Torre del Lago intorno alla chiesa.

L'abitato non è caratterizzato da tipologie edilizie particolari e/o prevalenti, ma da un tessuto edilizio sfrangiato e variegato; e l'edificio parrocchiale con le attrezzature limitrofe rappresenta l'unico polo urbano di riferimento. L'attività agricola risulta particolarmente sviluppata.

La via Aurelia rappresenta l'unico asse viario di accesso e di attraversamento.

La piazza centrale, nonostante sia di recente edificazione è un luogo sotto-utilizzato che non è riuscito a rafforzando il senso di comunità a causa di una progettazione priva di attrezzature per il tempo libero e l'aggregazione socio-culturale, e l'assenza di un'accessibilità pedonale e ciclabile efficace per renderla un luogo di prossimità per gli abitanti del quartiere.

Le criticità più pressanti includono problemi di sicurezza stradale e mancanza di infrastrutture pedonali e ciclabili. La via Aurelia oggi si presenta come una cesura urbana rilevante a causa della mancanza di sicurezza stradale, è infatti priva di marciapiedi e piste ciclabili, e all'eccessivo traffico veicolare su gomma, che ne hanno fatto perdere il ruolo originario di asse della vita pubblica.

a) Obiettivi

Il Piano Strutturale definisce i seguenti obiettivi specifici dell'UTOE 11 Bicchio, che costituiscono quadro di orientamento generale e strategico per il Piano Operativo e/o gli altri strumenti della pianificazione urbanistica sotto-ordinati, i quali sono individuati con apposito segno grafico all'interno della Tavola "QP2.1_Strategia per lo sviluppo Sostenibile" alla scala 1:10.000:

- a. Individuazione di un'area di trasformazione per lo sviluppo del comparto produttivo, per favorire la delocalizzazione delle attività produttive da gli ambiti densamente abitati;
- b. Completamento dei margini urbani, tra via Aurelia Sud e via delle Darsene, sul quale sviluppare interventi di housing sociale, attraverso tipologie abitative innovative ed inclusive;
- c. Riqualificazione di Piazza dell'Amicizia, attraverso interventi che ne aumentino il valore di prossimità. La progettazione del verde pubblico di

prossimità dovrà prevedere interventi di de-pavimentazione delle superfici asfaltate, piantumazione di alberature e/o arbusteti, potenziamento degli arredi urbani, delle attrezzature per il gioco, il tempo libero e lo sport, degli spazi per la sosta ombreggiati, percorsi interni facilmente accessibili e un'adeguata illuminazione notturna;

- d. Individuazione di una nuova centralità urbana, prospiciente Piazza dell'Amicizia, dove insediare nuovi servizi aggregativi, le tipologie di servizi insediabili verranno definite dall'amministrazione comunale in ascolto con la comunità locale, e possono includere a titolo esemplificativo le seguenti categorie: 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, ecc...;
- e. Costruzione di una rete di percorsi ciclopeditoni di collegamento tra i principali servizi di vicinato e che connetta l'UTOE Bicchio con gli altri quartieri e la cintura agricola;

b) Dimensioni ammissibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni

| UTOE 11 Bicchio | | | |
|---|--|-----------------|------------------|
| Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014 | Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art.5 c. 2) - mq di SE | | |
| | NE - Nuova Edificazione | R - Riuso | Tot (NE+R) |
| Residenziale | 600,00 | 1.200,00 | 1.800,00 |
| Industriale artigianale | 16.500,00 | 0,00 | 16.500,00 |
| Commerciale al dettaglio | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Turistico-ricettiva | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Direzionale e di servizio | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Commerciale all'ingrosso e depositi | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| TOTALI | 17.100,00 | 1.200,00 | 18.300,00 |

c) Fabbisogno dei servizi e delle dotazioni territoriali pubbliche

| UTOE 11 Bicchio | | | | |
|--|--------------|--------------------------|-----------------|-------------------------------|
| Abitanti al 31/12/2024: 662 | | Abitanti insediabili: 45 | | Abitanti previsti dal PS: 707 |
| DM 1444/68 Minimo procapite mq/ab | | Standard esistenti (mq) | Incremento (mq) | Totale Standard nuovo PS (mq) |
| Lett A - Attrezzature per l'istruzione | 4,5 | 5.777 | 0,00 | 5.777 |
| Lett B - Attrezzature collettive | 2,0 | 6.245 | 200,00 | 6.445 |
| Lett C - Verde pubblico | 9,0 | 8.712 | 8.400,00 | 17.112 |
| Lett D - Parcheggi | 2,5 | 1.542 | 2.500,00 | 4.042 |
| Tot. | 18,00 | 22.276 | 11.100 | 33.376 |

UTOE 12: Torre del Lago

La frazione di Torre del Lago occupa il settore sud-est del territorio comunale e comprende il centro abitato fino ai confini del Parco Migliarino San Rossore Massaciuccoli. L'insediamento ha la sua matrice storica nell'incrocio costituito dall'Aurelia e dall'asse di via Puccini, sul quale oggi si attestano la Piazza del Popolo e la Chiesa di San Giuseppe. L'impianto urbanistico attuale è il risultato della successiva aggregazione di lottizzazioni, gli isolati urbani risultanti non hanno dato origine ad una struttura urbanistica compiuta, ma risultano un'aggregazione per addizione di edifici attestati su aste infrastrutturali confluenti sugli assi storici. La tipologia edilizia dell'agglomerato urbano si è evoluta a partire dalle case unifamiliari poi in parte sostituite da aggregati edilizi a schiera e fabbricati plurifamiliari. La via Aurelia e la via Puccini sono gli assi principali di collegamento nord-sud e est-ovest di supporto alla viabilità secondaria.

L'asse via Puccini – via Marconi, è il collegamento lago-mare, sul quale si attestano i servizi e le attività di vicinato, ha quindi una valenza di asse della vita pubblica e sociale.

Il cavalcavia della Guidicciona e il raccordo viario tra la via Aurelia, a est della ferrovia, e la via dei Lecci, consentono un'accessibilità al nucleo abitato alternativa alla via Puccini. La viabilità secondaria risulta scarsamente gerarchizzata e caratterizzata da numerose strade a fondo cieco che causano una forte congestione veicolare nel tessuto abitato.

Torre del Lago è caratterizzata dall'assenza di un vero centro urbano e da una frammentazione strutturale dovuta alla presenza del tracciato ferroviario, che divide in due il centro abitato. Il quartiere è privo di percorsi pedonali e spazi pubblici per collegare tra loro le principali aree di interesse, impedendo la continuità urbana tra il lago, il mare e i quartieri residenziali.

Numerosi spazi pubblici e privati sono sottoutilizzati o abbandonati, edifici come la stazione, il cinema e alcuni spazi verdi necessitano di interventi di riqualificazione per diventare luoghi sociali, culturali e ricreativi, in grado di rispondere alle esigenze della popolazione e di evitare nuove costruzioni.

L'accessibilità pedonale ad oggi risulta assente, a causa della mancanza di marciapiedi nei tessuti urbani, frutto di una lottizzazione speculativa, priva di una progettazione urbana organica e funzionale, che ha causato un tessuto residenziale molto fitto che impedisce di avere spazi pubblici aggregativi e aree verdi attrezzate.

Migliorare l'accessibilità di Torre del Lago richiede un sistema di percorsi sicuri per pedoni e ciclisti, con particolare attenzione a marciapiedi e piste ciclabili lungo arterie come il Viale dei Tigli e l'Aurelia, dove la sicurezza risulta carente.

Inoltre, il traffico veicolare su gomma soffre di una forte pressione nelle aree centrali e costiere, specialmente durante l'alta stagione, a causa della mancanza di un sistema di parcheggi scambiatori e un sistema di trasporto collettivo efficace.

Torre del Lago Puccini, con il suo ricco patrimonio culturale e naturalistico, offre molteplici opportunità per migliorare l'attrattività turistica e la qualità della vita dei residenti. È circondata da risorse naturali come mare, lago e pineta, tuttavia l'accesso a queste aree è limitato dalla mancanza di percorsi adeguati e durante l'estate, il litorale è spesso congestionato e difficilmente accessibile.

Le aree agricole tra Torre del Lago e Viareggio rappresentano una risorsa da preservare e valorizzare per attività agricole sostenibili e come spazi verdi pubblici. Integrare queste aree nella pianificazione urbana contribuisce alla biodiversità e migliora la qualità dell'ambiente urbano.

a) Obiettivi

Il Piano Strutturale definisce i seguenti obiettivi specifici dell'UTOE 12 Torre del Lago, che costituiscono quadro di orientamento generale e strategico per il Piano Operativo e/o gli altri strumenti della pianificazione urbanistica subordinati, i quali sono individuati con apposito segno grafico all'interno della Tavola "QP2.1_Strategia per lo sviluppo Sostenibile" alla scala 1:10.000:

- a. Individuazione di aree per il potenziamento delle attrezzature scolastiche, da collocare prioritariamente nel quadrante a sud di Via Puccini e ad est della Stazione ferroviaria. Le nuove attrezzature scolastiche dovranno essere collegate con percorsi ciclabili e/o pedonali con il sistema di piazze e spazi pubblici esistenti, in particolare con Piazza Tritico e Piazza del Popolo;
- b. Rigenerazione dell'attuale polo dei servizi compreso tra via Cesare Battisti e via G. Verdi, per l'aumento delle superfici verdi permeabili e per il potenziamento delle funzioni aggregative di prossimità;
- c. Riorganizzazione della sosta su strada per regolarizzare i parcheggi pubblici e aumentare la pedonalità delle vie interne con l'inserimento di marciapiedi e percorsi sicuri senza discontinuità, per favorire l'accessibilità universale.
- d. Individuazione di aree per aumentare le dotazioni di parcheggi pubblici, attraverso la razionalizzazione degli usi del suolo delle aree interstiziali lungo i bordi urbani della frazione e attraverso il recupero delle aree interstiziali sotto il sedime stradale dell'Autostrada A12

- e. Riqualificazione di Via Puccini / Via Marconi come asse verde urbano della mobilità sostenibile, mediante interventi di messa in sicurezza e “traffic calming” e di controllo del traffico di attraversamento, con il miglioramento qualitativo e prestazionale dei nodi di intersezione, il 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.
- f. Individuazione di un asse viabilistico di nuova previsione per il completamento della rete stradale tra Piazza Tritico e la SS1, da prevedere provvisto di pista ciclabile, marciapiedi, filari alberati e parcheggi pubblici;
- g. Costruzione di una rete di percorsi ciclopedonali di collegamento tra i principali servizi di vicinato e che connetta l’UTOE con gli altri quartieri e la cintura agricola;
- h. Potenziamento del verde pubblico attraverso il miglioramento della qualità delle attrezzature esistenti e l’individuazione di nuove aree dove prevedere parchi urbani attrezzati di prossimità
- i. Riqualificazione di Piazza della Pace, attraverso interventi che ne aumentino il valore di prossimità. La progettazione del verde pubblico di prossimità dovrà prevedere interventi di de-pavimentazione delle superfici asfaltate, piantumazione di alberature e/o arbusteti, potenziamento degli arredi urbani, delle attrezzature per il gioco, il tempo libero e lo sport, degli spazi per la sosta ombreggiati, percorsi interni facilmente accessibili e un’adeguata illuminazione notturna;
- j. Riqualificazione delle aree degradate e/o dismesse lungo via Aurelia e via dante Alighieri per lo sviluppo di usi prevalentemente residenziali;
- k. Collegamento ciclopedonale di nuova previsione per il superamento della barriera ferroviaria tra via Cesare battisti e via Zanardelli;
- l. Riqualificazione del sottopasso viabilistico ferroviario esistente della Stazione di Torre del Lago, per la realizzazione di una corsia ciclabile.

b) Dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni

| UTOE 12 Torre del Lago | | | |
|---|--|---------------|-----------------|
| Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014 | Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art.5 c. 2) - mq di SE | | |
| | NE - Nuova Edificazione | R - Riuso | Tot (NE+R) |
| Residenziale | 1.900,00 | 300,00 | 2.200,00 |
| Industriale artigianale | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Commerciale al dettaglio | 500,00 | 0,00 | 500,00 |
| Turistico-ricettiva | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Direzionale e di servizio | 200,00 | 0,00 | 200,00 |
| Commerciale all'ingrosso e depositi | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| TOTALI | 2.600,00 | 300,00 | 2.900,00 |

c) Fabbisogno dei servizi e delle dotazioni territoriali pubbliche

| UTOE 12 Torre del Lago | | | | |
|--|--------------|--------------------------|-----------------|----------------------------------|
| Abitanti al 31/12/2024: 10.174 | | Abitanti insediabili: 55 | | Abitanti previsti dal PS: 10.229 |
| DM 1444/68 Minimo procapite mq/ab | | Standard esistenti (mq) | Incremento (mq) | Totale Standard nuovo PS (mq) |
| Lett A - Attrezzature per l'istruzione | 4,5 | 21.617 | 0,00 | 21.617 |
| Lett B - Attrezzature collettive | 2,0 | 36.123 | 800 | 36.923 |
| Lett C - Verde pubblico | 9,0 | 20.770 | 5.000 | 25.770 |
| Lett D - Parcheggi | 2,5 | 13.839 | 21.531 | 35.370 |
| Tot. | 18,00 | 92.349 | 27.331 | 119.680 |