



CITTÀ DI VIAREGGIO

PIANIFICAZIONE URBANISTICA - INFRASTRUTTURE
Servizio Autorizzazioni Paesaggistiche

VERBALE RIUNIONE COMMISSIONE COMUNALE PER IL PAESAGGIO

SEDUTA n° 44 del 17 NOVEMBRE 2021

Nr	TIPOLOGIA	ESTREMI IDENTIFICATIVI	STAZIONE APPALTANTE	INDIRIZZO	REFERENTE
LA COMMISSIONE INIZIA I LAVORI ALLE ORE 14:45					
CONCESSIONE VALORIZZAZIONE IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE					
	AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA ORDINARIA	concessione repertorio n. 29280/2021	Comune di Viareggio (concedente) Settore LL.PP. - Progettazione - Patrimonio soc. TURAN srl (concessionario)	Terrazza del Repubblica	Responsabile procedimento Soggetto Concedente: arch. Fontani S. Referente Concessionario: arch. SERNESI M.
	Arch. Tani	<input type="checkbox"/> Favorevole <input type="checkbox"/> Contrario <input type="checkbox"/> Assente <input checked="" type="checkbox"/> Rinvio		nessuna ulteriore osservazione	
	Arch. Malcontenti	<input type="checkbox"/> Favorevole <input type="checkbox"/> Contrario <input checked="" type="checkbox"/> Assente <input type="checkbox"/> Rinvio		nessuna ulteriore osservazione	
	Ing. Dalle Luche	<input type="checkbox"/> Favorevole <input type="checkbox"/> Contrario <input type="checkbox"/> Assente <input checked="" type="checkbox"/> Rinvio		nessuna ulteriore osservazione	
1	ESITO	<i>La Commissione esaminata la soluzione progettuale e considerata la posizione strategica in termini di paesaggio in cui ricade l'edificio esistente oggetto di una radicale rivisitazione planivolumetrica, funzionale ed architettonica, al fine di effettuare una corretta valutazione di valori di tutela dei vincoli insistenti nell'area de qua ritiene opportuno che vengano approfondite le criticità dei punti 3c1-3c4-4c1-4c2-4c3 della Sezione n. 4 del PIT relativamente al vincolo decretato con DM 15.12.1959 (art. 136 del D. Lgs 42/2004), nonché dei punti -d- ed -n- relativamente al vincolo riferito alle aree tutelate per Legge (art. 142 del D. Lgs 42/2004). Infine la documentazione prodotta risulta, ad oggi, priva sia del modulo "istanza paesaggistica" debitamente compilato in ogni sua parte, sia dello "Schema grafico descrittivo dei materiali" quale documento indicato come fondamentale ed obbligatorio nella Comunicazione di Avvio del procedimento del 12 novembre u.s. - prot. invio pec num. 105876</i>			

LA COMMISSIONE TERMINA I LAVORI alle ore 15:55

Arch. Maurizio Tani	Presente	ELABORATO ESAMINATO DAL COLLEGIO DEGLI ESPERTI Determina Dirigenziale n. 1559 del 03.10.2020
Arch. Paola Malcontenti	Assente	
Ing. Gianlorenzo Dalle Luche	Presente	
Segretario di Commissione geom. Alessandro Fiorio	Presente	

COMMISSIONE DEGLI ESPERTI N. 44 del 17.11.2021

Autorizzazione Paesaggistica prot. E.P. n. 2887 del 12/11/2021

Descrizione sommaria dell'intervento:

demolizione di fabbricato esistente (Ex caprice) e sua ricostruzione (n. 2 piani fuori terra) con struttura in acciaio rivestita in vetro e materiali lapidei (in c.a. per la parte seminterrata) e correlate sistemazioni esterne

Classificazione Tipologica dell'edificio interessato dall'intervento:

Destinazione di ZONA:

F1a – Piano Attuativo della Passeggiata

Valutazione di conformità dell'intervento ai sensi dell'art. 11, comma terzo del D.P.R. n. 31/2017

⇩ IDENTIFICAZIONE VINCOLO ⇩

Immobili ed Aree di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136 D. Lgs n. 42/2004:

DM 15.12.1959 - GU 42/1960 (Fascia Costiera)

1.c. Struttura Idrogeomorfologica	2.c. Struttura Eco Sistemica/Ambientale	3.c. Struttura Antropica	4.c. Elementi della percezione
<input type="checkbox"/> interessata <input checked="" type="checkbox"/> non interessata	<input type="checkbox"/> interessata <input checked="" type="checkbox"/> non interessata	<input checked="" type="checkbox"/> interessata <input type="checkbox"/> non interessata	<input checked="" type="checkbox"/> interessata <input type="checkbox"/> non interessata
Prescrizioni del Vincolo			Valutazione Compatibilità/Incompatibilità dell'intervento
3.c. Struttura Antropica:			
3.c.1 Gli interventi sul patrimonio edilizio di valore storico-architettonico, tipologico e identitario che caratterizza l'insediamento di Viareggio sono ammessi a condizione che: <i>-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;</i> <i>-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;</i> <i>-sia garantita la conservazione e la riqualificazione delle aree a verde (aree a contatto con le pinete) a margine dell'insediamento, mantenendone i caratteri e le qualità distintive (arredi, corredi vegetazionali, pavimentazioni, percorsi);</i> <i>-siano conservati i valori identitari dello skyline dell'insediamento costiero;</i> <i>-i progetti delle nuove aree di sosta e parcheggio ad uso pubblico, elaborati sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, siano compatibili e coerenti con i valori espressi dall'area di vincolo, e non comportino l'aumento di superficie impermeabile, se non interrati.</i>			<input type="checkbox"/> Compatibile <input checked="" type="checkbox"/> Non Incidente <input type="checkbox"/> Non Compatibile
3.c.2 Non sono ammessi interventi che possano modificare l'organizzazione del tessuto degli stabilimenti balneari storici alterando la disposizione, l'orientamento ed i caratteri dei manufatti di cui essi si compongono.			<input type="checkbox"/> Compatibile <input checked="" type="checkbox"/> Non Incidente <input type="checkbox"/> Non Compatibile
3.c.3 Non sono ammesse alterazioni della flora esistente e consolidata storicamente.			<input type="checkbox"/> Compatibile <input checked="" type="checkbox"/> Non Incidente <input type="checkbox"/> Non Compatibile
3.c.4 Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che: <i>-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;</i> <i>-non alterino i valori identitari dello skyline o compromettano i caratteri morfologici della città consolidata, della relativa percettibilità, con particolare riguardo ai margini urbani e ai con visivi che si aprono verso i rilievi e il litorale;</i> <i>-siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali sul paesaggio;</i> <i>-siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;</i> <i>-sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;</i> <i>-sia garantita l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità.</i>			<input type="checkbox"/> Compatibile <input checked="" type="checkbox"/> Non Incidente <input type="checkbox"/> Non Compatibile
3.c.5 Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.			<input type="checkbox"/> Compatibile <input checked="" type="checkbox"/> Non Incidente <input type="checkbox"/> Non Compatibile

<p>3.c.6 Per gli interventi che interessano gli edifici ed i manufatti di valore storico, architettonico e testimoniale, i complessi monumentali e relativi parchi, orti e giardini, le relative aree di pertinenza di valore storico-paesaggistico, sono prescritti:</p> <p><i>-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;</i> <i>-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);</i> <i>-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.</i></p>	<input type="checkbox"/> Compatibile <input checked="" type="checkbox"/> Non Incidente <input type="checkbox"/> Non Compatibile
<p>3.c.7 Non sono ammessi:</p> <p><i>-interventi che possano alterare la lettura della stratificazione storica del sistema delle darsene, -modifiche che alterino i caratteri delle darsene storiche e la configurazione degli attracchi sul canale Burlamacca nonché del rapporto percettivo fra specchi d'acqua ed elementi monumentali quali la Torre Matilde.</i></p>	<input type="checkbox"/> Compatibile <input checked="" type="checkbox"/> Non Incidente <input type="checkbox"/> Non Compatibile
<p>3.c.8 Non sono ammessi interventi che possano impedire o limitare l'accesso al mare.</p>	<input type="checkbox"/> Compatibile <input checked="" type="checkbox"/> Non Incidente <input type="checkbox"/> Non Compatibile
<p>4.c. Elementi della percezione:</p>	
<p>4.c.1 Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che:</p> <p><i>-non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio;</i> <i>-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> <i>-i progetti relativi agli interventi infrastrutturali ed alle opere connesse garantiscano soluzioni tecnologiche che assicurino la migliore integrazione paesaggistica rispetto agli assetti insediativi ed alla trama consolidata della rete viaria esistente, minimizzando l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo;</i> <i>-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</i></p>	<input type="checkbox"/> Compatibile <input type="checkbox"/> Non Incidente <input type="checkbox"/> Non Compatibile
<p>4.c.2 Non è ammessa:</p> <p><i>-la realizzazione di interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico;</i> <i>-l'introduzione di elementi di cartellonistica pubblicitaria permanente che vadano ad interferire con la lettura della viabilità alterandone la percezione paesaggistica.</i></p>	<input type="checkbox"/> Compatibile <input type="checkbox"/> Non Incidente <input type="checkbox"/> Non Compatibile
<p>4.c.3 L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.</p>	<input type="checkbox"/> Compatibile <input type="checkbox"/> Non Incidente <input type="checkbox"/> Non Compatibile

ESITO VALUTAZIONE:

Parere Favorevole

Parere Favorevole con prescrizioni

Rinvio

ATTO ESAMINATO
DAL COLLEGIO DEGLI ESPERTI

ELABORATO ESAMINATO
DAL COLLEGIO DEGLI ESPERTI

Determina Dirigenziale
n. 1559 del 03.10.2020

COMMISSIONE DEGLI ESPERTI N. 44 del 17.11.2021

Autorizzazione Paesaggistica prot. E.P. n. 2887 del 12/11/2021

Descrizione sommaria dell'intervento:

demolizione di fabbricato esistente (Ex caprice) e sua ricostruzione (n. 2 piani fuori terra) con struttura in acciaio rivestita in vetro e materiali lapidei (in c.a. per la parte seminterrata) e correlate sistemazioni esterne

Classificazione Tipologica dell'edificio interessato dall'intervento:

Destinazione di ZONA:

F1a – Piano Attuativo della Passeggiata

Valutazione di conformità dell'intervento ai sensi dell'art. 11, comma terzo del D.P.R. n. 31/2017

⇓ IDENTIFICAZIONE VINCOLO ⇓

Aree Tutelate per Legge di cui all'art. 142 D. Lgs n. 42/2004:

lettera a) - Territori Costieri

All. C – Scheda 3.1 Obiettivi	All. C – Scheda 3.2 Direttive	All. C – Scheda 3.3 Prescrizioni
<input type="checkbox"/> interessata <input checked="" type="checkbox"/> non interessata	<input type="checkbox"/> interessata <input checked="" type="checkbox"/> non interessata	<input checked="" type="checkbox"/> interessata <input type="checkbox"/> non interessata
Prescrizioni del Vincolo		Valutazione Compatibilità/Incompatibilità dell'intervento
<p>- a - 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.</p>		<input type="checkbox"/> Compatibile <input checked="" type="checkbox"/> Non Incidente <input type="checkbox"/> Non Compatibile
<p>- b - 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).</p>		<input type="checkbox"/> Compatibile <input checked="" type="checkbox"/> Non Incidente <input type="checkbox"/> Non Compatibile
<p>- c - Non sono ammessi interventi che 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.</p>		<input type="checkbox"/> Compatibile <input checked="" type="checkbox"/> Non Incidente <input type="checkbox"/> Non Compatibile
<p>- d - Non sono ammessi gli interventi che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - compromettano gli elementi determinanti per la riconoscibilità dello skyline costiero identitario, quali profili consolidati nell'iconografia e nell'immagine collettiva e nello skyline naturale della costa, individuati dal Piano e/o dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica; - 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. 		<input type="checkbox"/> Compatibile <input type="checkbox"/> Non Incidente <input type="checkbox"/> Non Compatibile
<p>- e - Non è ammesso l'insediamento di nuove attività produttive industriali, di centri commerciali, di depositi a cielo aperto di materiali di qualunque natura, di impianti per smaltimento dei rifiuti, depurazione di acque reflue, produzione di energia. Sono escluse le aree ricomprese nelle circoscrizioni territoriali portuali esistenti alla data di approvazione del presente piano.</p>		<input type="checkbox"/> Compatibile <input checked="" type="checkbox"/> Non Incidente <input type="checkbox"/> Non Compatibile
<p>- f - La realizzazione di nuove aree di sosta e parcheggio, anche attrezzate a servizio delle attività esistenti, non diversamente localizzabili, è ammessa a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - siano realizzate con materiali coerenti con il contesto paesaggistico; - non comportino: <ul style="list-style-type: none"> - aumento di superficie impermeabile ad eccezione delle aree interne all'edificio 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. 		<input type="checkbox"/> Compatibile <input checked="" type="checkbox"/> Non Incidente <input type="checkbox"/> Non Compatibile

<p>- g - Non è ammessa la realizzazione di nuovi porti e approdi nei tratti di costa sabbiosa, ad esclusione di quanto previsto dal Master plan dei porti per la circo-crizione territoriale portuale di Marina di Carrara. E' ammessa la riqualificazione e l'adeguamento dei porti e approdi esistenti a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 lo-cali; - 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. 	<input type="checkbox"/> Compatibile <input checked="" type="checkbox"/> Non Incidente <input type="checkbox"/> Non Compatibile
<p>- h - Non è ammessa la realizzazione di nuove opere a mare o a terra in grado di provocare fenomeni di erosione costiera.</p>	<input type="checkbox"/> Compatibile <input checked="" type="checkbox"/> Non Incidente <input type="checkbox"/> Non Compatibile
<p>- i - Non è ammessa la realizzazione di nuove aree estrattive (cave terrestri) e l'am-piamento di quelle esistenti.</p>	<input type="checkbox"/> Compatibile <input checked="" type="checkbox"/> Non Incidente <input type="checkbox"/> Non Compatibile
<p>- l - Gli intereventi che interessano l'assetto geomorfologico ed idraulico devono privilegiare l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica.</p>	<input type="checkbox"/> Compatibile <input checked="" type="checkbox"/> Non Incidente <input type="checkbox"/> Non Compatibile
<p>- m - L'installazione di pannelli solari e fotovoltaici deve prevedere soluzioni pro-gettuali integrate, l'uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto, e non deve interferire con le visuali da e verso il mare.</p>	<input type="checkbox"/> Compatibile <input checked="" type="checkbox"/> Non Incidente <input type="checkbox"/> Non Compatibile
<p>- n - Gli interventi di realizzazione o adeguamento degli impianti di illuminazione esterna dovranno essere attuati con sistemi o dispositivi atti a limitare l'inquina-mento luminoso e nel rispetto della normativa regionale vigente al fine di permette-re la migliore percezione del paesaggio costiero.</p>	<input type="checkbox"/> Compatibile <input type="checkbox"/> Non Incidente <input type="checkbox"/> Non Compatibile
<p>- o - Sono fatte salve le prescrizioni più vincolanti e restrittive presenti nei piani e regolamenti delle aree protette.</p>	<input type="checkbox"/> Compatibile <input checked="" type="checkbox"/> Non Incidente <input type="checkbox"/> Non Compatibile

ESITO VALUTAZIONE:

Parere Favorevole

Parere Favorevole con prescrizioni

Rinvio

ATTO ESAMINATO
DAL COLLEGIO DEGLI ESPERTI

ELABORATO ESAMINATO
DAL COLLEGIO DEGLI ESPERTI

Determina Dirigenziale
n. 1559 del 03.10.2020