

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I FINALITA' ED ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO STRUTTURALE

- ART. 1 FINALITÀ DEL PIANO STRUTTURALE**
- ART. 2 AMBITO DI APPLICAZIONE DEL P.S.**
- ART. 3 ELABORATI COSTITUTIVI DEL P.S.**
- ART. 4 IL QUADRO CONOSCITIVO**
- ART. 5 LE INVARIANTI STRUTTURALI E LO STATUTO DEI LUOGHI**
- ART. 6 RACCORDO CON GLI ATTI DI PIANIFICAZIONE REGIONALE E PROVINCIALE**

CAPO II OBIETTIVI STRATEGICI

- ART. 7 LA SOSTENIBILITÀ DELLO SVILUPPO**
- ART. 8 LE RISORSE AMBIENTALI E PAESAGGISTICHE E INSEDIATIVE**
- ART. 9 LA CITTÀ DELLE OPPORTUNITÀ GIUSTE**
- ART. 10 LA CITTÀ COMPATTA E POLICENTRICA.**
- ART. 11 LA CITTÀ DELLA STORIA E DELLE BELLEZZE RICONOSCIBILI.**
- ART. 12 LA CITTÀ DELL'APPRENDIMENTO DIFFUSO**
- ART. 13 LA CITTÀ DELLA PARTECIPAZIONE RESPONSABILE.**

CAPO III AZIONI E CRITERI DELLO STATUTO DEI LUOGHI

- ART. 14 LA RETE DELL'ACQUA: INDIVIDUAZIONE DEI BENI E DEGLI OBIETTIVI DI TUTELA**
- ART. 15 IL LITORALE: INDIVIDUAZIONE DEI BENI E DEGLI OBIETTIVI DI TUTELA**
- ART. 16 AREE VERDI E BOSCADE: INDIVIDUAZIONE DEI BENI E DEGLI OBIETTIVI DI TUTELA**
- ART. 17 LA VIABILITÀ E LE INFRASTRUTTURE STORICHE: INDIVIDUAZIONE DEI BENI E DEGLI OBIETTIVI DI TUTELA**
- ART. 18 EDIFICATO DI PARTICOLARE VALORE: INDIVIDUAZIONE DEI BENI E DEGLI OBIETTIVI DI TUTELA**
- ART. 19 IL PORTO DI VIAREGGIO**
- ART. 20 I BENI TERRITORIALI INTERESSATI DAL REGIME DEGLI USI CIVICI**

TITOLO II TUTELA DELL'INTEGRITÀ FISICA DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE

CAPO I LA TUTELA DEL TERRITORIO DAL RISCHIO GEOLOGICO E DAL RISCHIO IDRAULICO

- ART. 21 LA FRAGILITÀ GEOLOGICA E IDRAULICA**
- ART. 22 CORSI D'ACQUA ED AMBITI OGGETTO DELLA VERIFICA IDRAULICA**
- ART. 23 DELIMITAZIONE DEGLI AMBITI**
- ART. 24 LE CLASSI DI PERICOLOSITÀ GEOLOGICA**
- ART. 25 LE CLASSI DI PERICOLOSITÀ IDRAULICA**
- ART. 26 AMBITO A1 DI ASSOLUTA PROTEZIONE DEL CORSO D'ACQUA: DEFINIZIONE E INTERVENTI AMMISSIBILI**
- ART. 27 AMBITO A2 DI TUTELA DEL CORSO D'ACQUA E DI POSSIBILE INONDAZIONE: INDIVIDUAZIONE, DEFINIZIONE E INTERVENTI AMMISSIBILI**
- ART. 28 INTERVENTI AMMESSI NELL'AMBITO A2: LIMITAZIONI E PRESCRIZIONI**

ART. 29 AMBITO B DI SALVAGUARDIA IDRAULICA: DEFINIZIONE E INDIVIDUAZIONE
ART. 30 INTERVENTI AMMESSI NELL'AMBITO B
ART. 31 PRESCRIZIONI PER LA DEFINIZIONE DELLA CARTA DELLA FATTIBILITÀ IN SEDE DI REGOLAMENTO URBANISTICO
ART. 32 RIDUZIONE DELL'IMPERMEABILIZZAZIONE SUPERFICIALE
ART. 33 MISURE RELATIVE ALLA DIFESA DEL SUOLO. Norme Autorità di Bacino del Fiume Serchio
ART. 34 OPERE DI BONIFICA
ART. 35 GLI ALVEI LACUALI E LE ZONE UMIDE

CAPO II
LA FRAGILITÀ DEGLI ACQUIFERI

ART. 36 DISPOSIZIONI PER LA TUTELA DELLA FALDA FREATICA.

TITOLO III
LA MITIGAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI

CAPO I
PROCEDURA GENERALE DI VALUTAZIONE

ART. 37 INDIRIZZI PER LA VALUTAZIONE DELLE AZIONI DI TRASFORMAZIONE
ART. 38 LA VALUTAZIONE GENERALE DEL PS.

CAPO II
LA VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI

ART. 39 LA VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI
ART. 40 LE CRITICITÀ AMBIENTALI
ART. 41 I POSSIBILI AGGRAVAMENTI AMBIENTALI
ART. 42 I LIVELLI DI POTENZIALITÀ AMBIENTALE

CAPO III
LE MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

ART. 43 LE MISURE DI MITIGAZIONE E DI COMPENSAZIONE
ART. 44 LE MITIGAZIONI AMBIENTALI
ART. 45 LE COMPENSAZIONI AMBIENTALI
ART. 46 AZIONI E INTERVENTI PER LA REALIZZAZIONE DELLE MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE.

CAPO IV
IL PIANO DI AZIONE AMBIENTALE

ART. 47 IL PIANO DI AZIONE AMBIENTALE
ART. 48 1° AZIONE IL TRAFFICO
ART. 49 2° AZIONE I RIFIUTI
ART. 50 3° AZIONE LE ENERGIE ALTERNATIVE
ART. 51 4° AZIONE RISPARMIO RISORSA IDRICA
ART. 52 5° AZIONE LA DEPURAZIONE
ART. 53 6° AZIONE LE CERTIFICAZIONI AMBIENTALI
ART. 54 7° AZIONE AGENDA 21
ART. 55 IL SISTEMA ORDINATORE

**CAPO V
LA TUTELA SANITARIA**

- ART. 56 SITI DA BONIFICARE**
- ART. 57 I CIMITERI.**
- ART. 58 GLI ELETTRODOTTI**
- ART. 59 RADIAZIONI NON IONIZZANTI**
- ART. 60 INCIDENTI RILEVANTI**
- ART. 61 DEPURAZIONE DELLE ACQUE REFLUE**
- ART. 62 PARERE IGENICO-SANITARIO**

**TITOLO IV
I SISTEMI TERRITORIALI**

**CAPO I
INDIVIDUAZIONE**

- ART. 63 ARTICOLAZIONE PER SISTEMI**
- ART. 64 IL LIMITE URBANO**

**CAPO II
SISTEMI TERRITORIALI URBANI**

- ART. 65 IL SISTEMA TERRITORIALE URBANO DI VIAREGGIO**
- ART. 66 SOTTOSISTEMA DELLA PINETA DI PONENTE**
- ART. 67 SISTEMA TERRITORIALE URBANO DI TORRE DEL LAGO**
- ART. 68 AREE DI FRANGIA A DESTINAZIONE AGRICOLA**
- ART. 69 VARIAZIONI AMMISSIBILI**

**CAPO III
IL SISTEMA DELLE AREE AGRICOLE**

- ART.70 INDIVIDUAZIONE E ARTICOLAZIONE DEL SISTEMA**
- ART.71 AREA D' INTERESSE AGRICOLO PRIMARIO**
- ART.72 AREA AGRICOLA DI CONTROLLO DEI CARATTERI DEL PAESAGGIO**

**CAPO IV
IL SISTEMA DEL LAGO DELLE ZONE UMIDE E DELLE PINETE**

- ART.73 INDIVIDUAZIONE E DISCIPLINA DEL SISTEMA**

**TITOLO V
I SISTEMI FUNZIONALI**

- ART.74 INDIVIDUAZIONE DEI SISTEMI FUNZIONALI**

**CAPO I
IL SISTEMA FUNZIONALE DELLA RESIDENZA**

- ART. 75 DISPOSIZIONI APPLICATIVE**
- ART. 76 DISCIPLINA DEL PATRIMONIO EDILIZIO STORICO E DELLE TIPOLOGIE STORICHE DEGLI EDIFICI**
- ART. 77 PARAMETRI E REGOLE GENERALI PER LE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE**

ART.78 DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

**CAPO II
IL SISTEMA FUNZIONALE DELLA PRODUZIONE**

- ART. 79 REGOLE GENERALI PER L'ORGANIZZAZIONE DEL SISTEMA PRODUTTIVO**
ART. 80 IL PORTO E IL NUOVO PIANO REGOLATORE PORTUALE
ART. 81 GLI INDIRIZZI PER IL NUOVO PIANO REGOLATORE PORTUALE
ART. 82 LA TUTELA DELL'OFFERTA TURISTICO RICETTIVA
ART. 83 NORME PER LE STRUTTURE ALBERGHIERE
ART. 84 TIPOLOGIE DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI/COMMERCIALI E DOTAZIONE DEGLI STANDARD DI PARCHEGGIO

**CAPO III
IL SISTEMA FUNZIONALE DELLA MOBILITA'**

- ART. 85 LA MOBILITA' SOSTENIBILE**
ART. 86 LA SOSTA E I PARCHEGGI
ART. 87 LE FASCE DI RISPETTO
ART. 88 IL TRASPORTO PUBBLICO
ART. 89 LE CRITICITÀ DELLA MOBILITÀ
ART. 90 INTERVENTI SULLE CRITICITA'

**CAPO IV
IL SISTEMA FUNZIONALE DELLA QUALITÀ**

- ART. 91 SISTEMA DELLA QUALITÀ**
ART. 92 IL DIRITTO ALLA CITTÀ DA PARTE DELLE BAMBINE E DEI BAMBINI
ART. 93 IL PIANO DI ARREDO URBANO
ART. 94 IL PIANO DEL COLORE
ART. 95 IL PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA PASSEGGIATA
ART. 96 IL PIANO GENERALE DEGLI IMPIANTI PUBBLICITARI
ART. 97 TEMPI E ORARI DELLA CITTÀ
ART. 98 LA GESTIONE DEI DEMANI
ART. 99 AMBITI DEGLI ACCESSI

**TITOLO VI
IL FABBISOGNO E IL DIMENSIONAMENTO**

**CAPO I
I FABBISOGNI**

- ART. 100 LA CITTÀ E I SUOI FABBISOGNI**
ART. 101 IL FABBISOGNO RESIDENZIALE
ART. 102 IL FABBISOGNO PRODUTTIVO
ART. 103 IL FABBISOGNO COMMERCIALE/DIREZIONALE.
ART. 104 IL FABBISOGNO TURISTICO RICETTIVO
ART. 105 IL FABBISOGNO INDUSTRIALE ARTIGIANALE

**CAPO II
I DIMENSIONAMENTI**

- ART. 106 IL DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE**
ART. 107 IL DIMENSIONAMENTO COMMERCIALE DIREZIONALE
ART. 108 IL DIMENSIONAMENTO INDUSTRIALE ARTIGIANALE
ART. 109 IL DIMENSIONAMENTO TURISTICO

CAPO III
II SODDISFACIMENTO DELLE AREE A STANDARD URBANISTICI

- ART. 110 LA VERIFICA DELLE AREE A STANDARD URBANISTICI**
- ART. 111 IL FABBISOGNO DI AREE SCOLASTICHE**
- ART. 112 LE ATTREZZATURE SPORTIVE**
- ART. 113 IL VERDE PUBBLICO**
- ART. 114 LE ATTREZZATURE PUBBLICHE**
- ART. 115 IL NUOVO CENTRO PER I MERCATI**
- ART. 116 LA VERIFICA DEGLI STANDARD**

TITOLO VII
LE UTOE

- ART. 117 UTOE N. 1 CITTADELLA DEL CARNEVALE**
- ART. 118 UTOE N. 2 MARCO POLO**
- ART. 119 UTOE N. 3 CITTÀ GIARDINO**
- ART. 120 UTOE N. 4 PASSEGGIATA**
- ART. 121 UTOE N. 5 - CITTÀ STORICA**
- ART. 122 UTOE N. 6 PORTO - DARSENA**
- ART. 123 UTOE N. 7 - CAMPO D'AVIAZIONE**
- ART. 124 UTOE N. 8 - VARIGNANO**
- ART. 125 UTOE N. 9 MIGLIARINA -TERMINETTO**
- ART. 126 UTOE N. 10 COMPARINI**
- ART. 127 UTOE N. 11 - BICCHIO**

TITOLO VIII
LE SALVAGUARDIE COMUNALI

- ART. 128 SALVAGUARDIA PER LA DIFESA DEL PATRIMONIO EDILIZIO STORICO**
- ART. 129 SALVAGUARDIE PER LA DIFESA DELL'OFFERTA TURISTICA**
- ART. 130 SALVAGUARDIE PER LA DIFESA DAL RISCHIO IDRAULICO**

TITOLO IX
LE DISPOSIZIONI FINALI

- ART. 131 INDICAZIONI PER L'UFFICIO DI PIANO**
- ART. 132 IL QUADRO CONOSCITIVO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO**
- ART. 133 LE VALUTAZIONI OPERATIVE IN SEDE DI RU**
- ART. 134 PROCEDIMENTI NECESSARI PER LA REDAZIONE DEL R.U.**
- ART. 135 INDIRIZZI PER L'ATTUAZIONE PROGRAMMATA DEL PIANO STRUTTURALE**
- ART. 136 IL SISTEMA INFORMATIVO TERRITORIALE (S.I.T.)**
- ART. 137 LE CERTIFICAZIONI DEL R.U.**

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I

FINALITA' ED ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO STRUTTURALE

ART. 1 FINALITÀ DEL PIANO STRUTTURALE

1. Il Piano Strutturale (P.S.) è la parte del Piano Regolatore Generale che integra la disciplina del P.T.C. provinciale attraverso il Quadro Conoscitivo, specificandone le disposizioni e fornendo alle stesse gli estremi di operatività nonché le strategie e gli obiettivi delle azioni urbanistiche comunali ai sensi e con le finalità dell'art. 24 della L.R. n. 5/95.
2. Il P.S. definisce le indicazioni strategiche di carattere insediativo, infrastrutturale, produttivo e ambientale per il governo del territorio comunale e a tal fine:
 - stabilisce i criteri per la tutela e l'uso delle risorse territoriali, ai fini di perseguire la sostenibilità dello sviluppo;
 - articola il territorio comunale in SISTEMI TERRITORIALI, FUNZIONALI e UNITA' TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI, riferire criteri di intervento per la disciplina delle trasformazioni territoriali e per la tutela e valorizzazione delle risorse territoriali presenti;
 - individua le INVARIANTI strutturali e gli elementi costitutivi lo STATUTO DEI LUOGHI, e stabilisce le modalità per la loro tutela e valorizzazione;
 - indica i criteri e gli elementi da considerare per la valutazione degli effetti ambientali relativi alle trasformazioni territoriali ammissibili;
 - stabilisce gli obiettivi strategici, gli indirizzi e i parametri, anche di carattere quantitativo, da osservarsi dal Regolamento Urbanistico, dai Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.), nonché qualsiasi programma o piano comunque denominato che abbia effetto sul territorio;
 - definisce le trasformazioni fisiche e funzionali ammissibili, consentite e prescritte da specificare e rendere operative nel R.U. e/o nei piani urbanistici operativi comunali previsti dalla legislazione vigente;
 - il Piano Strutturale prevede inoltre ulteriori livelli di approfondimento tematici necessari per il conseguimento degli obiettivi del presente piano, da cui derivano specifiche indicazioni per il R.U. nonché criteri per la valutazione dei piani di settore.
 - Stabilisce le salvaguardie da osservarsi fino all'entrata in vigore del R.U.
3. La modifica delle azioni di governo del territorio contenute nel presente P.S. può avvenire esclusivamente:
 - a) a seguito di un organico aggiornamento del Quadro Conoscitivo conseguente a significative variazioni delle condizioni socio-economiche o dello stato delle risorse essenziali del territorio;
 - b) a seguito della modifica o integrazione dell'insieme degli obiettivi assunti dal presente Piano.
4. Le indicazioni del P.S. costituiscono inoltre criteri per la valutazione dei piani di settore comunali.

ART. 2 AMBITO DI APPLICAZIONE DEL P.S.

1. Il P.S. ha come ambito di applicazione il territorio del Comune di Viareggio.
2. Per le aree ricadenti nella perimetrazione del Piano del Parco Naturale di Migliarino-S.Rossore-Massaciuccoli prevalgono le prescrizioni e le previsioni di cui alla delibera CR n. 515 del 1989 e successive modificazioni ed integrazioni.
3. Il Piano Strutturale, in riferimento ai beni ed alle aree oggetto di vincolo paesaggistico in base ai Decreti Ministeriali, emanati ai sensi delle leggi 1497/1939 e 431/1985 ha valore di specificazione della disciplina di vincolo, sulla base di quanto previsto dalla LR n. 5/1995, art. 24, III comma, lettera a).

ART. 3 ELABORATI COSTITUTIVI DEL P.S.

Il P.S. è costituito dai seguenti elaborati:

- a. il Quadro conoscitivo di cui al successivo art. 4 delle presenti norme;
- b. la proposta progettuale composta dai seguenti elaborati:
 1. Relazione del P.S. comprensiva, in allegato, del documento di conformità al P.T.C. e al P.I.T. ai sensi comma 2 e 3 art. 8 del P.T.C. e del comma 6, art. 1 del P.I.T.(1.1)
 2. Norme Tecniche di Attuazione
 - 2.1 Norme del P.S. Allegati

3. Lo Statuto dei Luoghi in scala 1:10.000 (Tav. n. 1)
4. La Mitigazione Ambientale in scala 1:10.000 (Tav. n. 2)
5. La Carta della Pericolosità Idraulica in scala 1:10.000 (Tav. n.3)
6. I Sistemi Territoriali in scala 1:10.000 (Tav. n. 4)
7. Il Sistema della Pineta, del Parco e delle Aree umide - Piano del Parco, in scala 1:10.000 (Tav. n.4/a)
8. Sistema Funzionale della Qualità in scala 1:10.000 (Tav. n. 5)
9. Sistema Funzionale della Mobilità Sostenibile in scala 1:10.000 (Tav. n. 6)
10. Le Unità Territoriali Organiche Elementari in scala 1:10.000 (Tav. n.7).

ART. 4 IL QUADRO CONOSCITIVO

1. Il Quadro Conoscitivo (Q.C.), conseguente alla lettura ed interpretazione del territorio comunale sia in termini territoriali che socio-economici, è parte integrante e costitutiva del PS.
2. Gli indirizzi, le previsioni e i parametri del P.S. trovano motivazione dall'insieme delle conoscenze contenute nel Quadro Conoscitivo.
3. Il Quadro Conoscitivo del P.S. si articola in:
 - a. - Libro I: La Storia del Territorio
 - Libro II:
 - i. Lo Stato di Diritto
 - ii. Gli Indicatori Ambientali
 - iii. Gli Elementi per la Valutazione degli Effetti Ambientali
 - iv. Gli Spazi Pubblici
 - v. L'Economia
 - vi. La Mobilità
 - vii. Le Tematiche sociali
 - viii. Le Invarianti Strutturali
 - b. Schedatura Edifici Vincolati e Assimilati
 - c. Le Tavole:

1-La Storia del Territorio

- tav. 1.1 -L'evoluzione storica degli edifici
- tav. 1.2 -La viabilità storica
- tav. 1.3 -L'evoluzione contemporanea

2 -Lo Stato di Diritto

- 2.1- I vincoli
 - tav. 2.1.a - Vincoli paesaggistici
 - tav. 2.1.b - Vincoli monumentali
 - tav. 2.1.c - Usi civici
 - tav. 2.1.d - Vincoli idraulici
 - tav. 2.1.e - Vincoli sanitari
 - tav. 2.1.e1- Cimiteri
 - tav. 2.1.f - Demanio
 - tav. 2.1.g – Microzone e circoscrizioni
- tav. 2.2 – PRG zone agricole
- tav. 2.3 – Convenzioni europee
- tav. 2.4 – Estratto dal Piano del Parco – Individuazione delle Aree esterne

3 -Gli Indicatori Ambientali

- tav. 3.1 – Il rischio idraulico

4 -Gli Elementi per la Valutazione degli Effetti Ambientali

- 4.1 - L'analisi ambientale
 - tav. 4.1.1 - Pozzi artesiani
 - tav. 4.1.2 – Fossi e canali
- 4.2 -La natura
 - tav. 4.2.1 – Reticolo idrografico
 - tav. 4.2.2 – Alberi monumentali
 - tav. 4.2.3 – Assetto podereale
- 4.3 – La città
 - tav. 4.3.1 – Le potenzialità della città
 - tav. 4.3.2 – Il limite urbano
- 4.4 - Grado di urbanizzazione

- tav. 4.4.a. - Reti acqua
- tav. 4.4.b - Reti gas
- tav. 4.4.c - Fognatura bianca
- tav. 4.4.d - Fognatura nera
- tav. 4.4.e - Cabine Enel

tav. 4.5 – Criticità carico inquinante

5 – Gli Spazi Pubblici

tav. 5.1.- Gli Standard e il Valore aggiunto

- tav. 5.1.a – Verde
- tav. 5.1.b - Scuole

6 – L’Economia

6.1- L’economia del mare

tav. 6.1.a – Il porto - Destinazioni d’uso delle aree

6.2 – Il sistema dell’accoglienza

- tav. 6.2.a.- Alberghi
- tav. 6.2.b – Camping

6.3 – Il commercio

tav. 6.3.1 – La media e grande distribuzione

7 – La Mobilità

7.1 – L’analisi della mobilità

- tav. 7.1.a.– Schema collegamenti extraurbani
- tav. 7.1.b– Trasporto pubblico urbano
- tav. 7.1.c– Piste ciclabili e aree pedonali
- tav. 7.1.d - La dotazione dei parcheggi

tav. 7.2 – Lo schema della mobilità

d. La Relazione Geologica costituita da:

- I. Relazioni Tecniche
- II. Allegato Stratigrafie e grafici penetrometri
- III. Allegato Studio sulla salinazione della falda acquifera nell’area sud del territorio comunale
- IV. Tavola n.1 Carta geologica e delle indagini
- V. Tavola n.2 Carta morfologica
- VI. Tavola n.3A Carta delle isofreatiche
- VII. Tavola n.3B Carta delle isofreatiche
- VIII. Tavola n.4 Carta della pericolosità geologico-tecnica e morfologica
- IX. Tavola n.5 Carta della vulnerabilità degli acquiferi e dell’inquinamento salino.

4. Sono stati utilizzati per la redazione del presente Piano Strutturale i seguenti elementi di conoscenza che, pur non costituendo elementi di Quadro Conoscitivo, e pertanto non rientrando nell’atto deliberativo, restano a disposizione archiviati presso gli Uffici comunali:

- a. Piano del Traffico approvato con delibera CC n.104 del 23.11.1998
- b. Progetto per la messa in sicurezza del Canale Fossa dell’Abate
- c. Consorzio di Bonifica Massaciuccoli: studio della rete delle acque alte sull’area compresa tra il torrente Camaiore e il lago di Massaciuccoli. Analisi Idrologica – Relazione Tecnica. Giugno 2000.
- d. Studio di Fattibilità di Progetto Acquedotto Industriale da parte di SEA
- e. Progetto ATO (1 Toscana Nord) Piano Stralcio (art.141, 4° comma l.388/2000); Documento di Sintesi Agosto 2001.
- f. Progetto Triennale Comune di Viareggio copertura fognatura
- g. Bilancio e Programmi SEA Anni 1999/2000
- h. Delibera di Incarico Arpat per Carta del Clima Acustico
- i. Delibera consiliare di Modifica ed Adeguamento del Regolamento Edilizio
- j. Delibera consiliare di approvazione definitiva del Piano Regolatore Generale
- k. Delibera consiliare di revoca adozione Variante 97
- l. Atto ricognitivo per recepimento Osservazioni al P.R.G.
- m. Piano generale degli impianti pubblicitari

ART. 5 LE INVARIANTI STRUTTURALI E LO STATUTO DEI LUOGHI

1. Le invarianti strutturali sono costituite dall’insieme degli elementi territoriali areali, puntuali e lineari e dalle loro relazioni che conferiscono identità e riconoscibilità al territorio del Comune di Viareggio da sottoporre a specifiche azioni di tutela e valorizzazione.
2. Le Invarianti Strutturali individuate dal Piano Strutturale sono le seguenti:

- a. RETE D'ACQUA
- b. IL LITORALE
- c. AREE VERDI, PINETATE E BOScate
- d. LA VIABILITA' STORICA
- e. EDIFICATO DI PARTICOLARE VALORE ARCHITETTONICO, FUNZIONALE E TIPOLOGICO
- f. IL PORTO DI VIAREGGIO
- g. I BENI TERRITORIALI INTERESSATI DAL REGIME DEGLI USI CIVICI
- h. ZONE SOGGETTE ALLA CONVENZIONE DI RAMSAR E ALLE DIRETTIVE 92/43 CEE – 79/409 CEE

3. Le invarianti strutturali sono indicate nella TAV. 1 denominata “Statuto dei luoghi” e sono descritte nel Quadro Conoscitivo. Lo Statuto dei luoghi individua le regole e le azioni necessarie per assicurare alle invarianti strutturali il mantenimento o il conferimento delle prestazioni funzionali idonee a garantire lo sviluppo sostenibile del territorio comunale ed il riconoscimento dell'identità territoriale da sottoporre a tutela e valorizzazione.

4. Il Piano Strutturale in riferimento allo Statuto dei luoghi individua i seguenti criteri di intervento di tutela :

- a. Conservazione: ove sia necessario assicurare la permanenza dei caratteri che contraddistinguono l'invariante strutturale, da conseguirsi esclusivamente con idonei interventi di manutenzione e di restauro funzionale.
- b. Il Recupero: ove sia necessario intervenire per ripristinare i livelli di prestazione e di funzione dell'invariante strutturale, in coerenza con la specifica funzione individuata dal Piano Strutturale; criterio da conseguirsi anche con parziali interventi di modificazione e trasformazione, che comunque conservino i caratteri e la memoria dell'invariante strutturale stessa.
- c. L'Evoluzione: tipologica e funzionale ove risulti necessario prevedere interventi per realizzare, in tutto o in parte, le funzioni previste da un'invariante strutturale e per aumentarne la funzionalità e il suo carattere strutturante, introducendo elementi di modificazione e di trasformazione che assicurino e comunque la conformità e la coerenza con i caratteri morfologici, tipologici e funzionali propri dell'invariante strutturale .

5. Il Capo III del presente titolo disciplina per ogni singola invariante strutturale gli obiettivi e i criteri delle azioni, così come definiti al presente articolo.

6. Il R.U dovrà dare indicazioni operative per la tutela e la gestione, relazionandosi agli indirizzi di gestione di seguito riportati.

ART. 6 RACCORDO CON GLI ATTI DI PIANIFICAZIONE REGIONALE E PROVINCIALE

1. Il presente P.S è redatto con le modalità indicate dalla LR n.5/95 e dalla L n.1150/42; e in coerenza con gli atti di programmazione e pianificazione regionale (PIT) e provinciale (PTC) vigenti, come illustrato e motivato dal documento di conformità agli atti di cui sopra allegato alla relazione generale.

CAPO II OBIETTIVI STRATEGICI

ART. 7 LA SOSTENIBILITA' DELLO SVILUPPO

1. Il PS persegue la sostenibilità dello sviluppo del Comune di Viareggio attraverso la conservazione, la tutela e l'arricchimento delle risorse territoriali, stabilendo le condizioni per conferire qualità agli insediamenti, e per pervenire ad una rigenerazione ambientale della città. A tal fine il PS, assume gli obiettivi di cui al presente piano e indica al Titolo III le azioni che riqualificano in senso ambientale il territorio.

ART. 8 LE RISORSE AMBIENTALI E PAESAGGISTICHE E INSEDIATIVE

1. Il territorio non edificato costituisce il bene di maggiore estensione presente nel territorio comunale ed è ritenuto essenziale per le attività produttive agricole, per l'attività turistica, per la tutela ambientale e paesaggistica, per l'identità culturale della comunità locale.

2. Il PS si prefigge la conservazione e l'arricchimento delle risorse ambientali e paesaggistiche, limitando l'uso del suolo ai fini insediativi e produttivi (industriali e artigianali) entro gli ambiti urbani della città esistente,

indicati dal limite urbano di cui all'art. 63, stabilendo indirizzi finalizzati alla tutela dei beni e degli elementi costituenti l'identità storico-culturale di Viareggio e stabilendo le prescrizioni di cui agli artt. 64 e seguenti..

3. Il sistema insediativo del Comune di Viareggio, costituente il territorio edificato, è considerato una risorsa essenziale da mantenere sostanzialmente nella sua estensione fisica.

4. Il PS indica e promuove azioni urbanistiche comunali finalizzate alla qualificazione morfologica e funzionale della città, alla tutela del patrimonio culturale, alla trasformazione ed al recupero del patrimonio edilizio esistente.

5. A tal fine il P.S. persegue i seguenti obiettivi:

- LA CITTÀ DELLE OPPORTUNITÀ GIUSTE con l'obiettivo di favorire i processi della giustizia, intesa come equa distribuzione delle risorse e delle opportunità;
- LA CITTÀ COMPATTA E POLICENTRICA con l'obiettivo dell'equilibrata distribuzione dei servizi e delle funzioni tra le varie aree del Comune e all'interno di ciascuna di loro, in modo tale da favorire una organizzazione diffusa della vita civile, la facilità delle relazioni e una mobilità sostenibile;
- LA CITTÀ DELLA STORIA E DELLE BELLEZZE RICONOSCIBILI con l'obiettivo di una città nella quale sia agevole il godimento dell'ambiente collettivo, delle bellezze del paesaggio, dell'arte, della architettura e di ogni segno di riconoscimento della storia comune;
- LA CITTÀ DELL'APPRENDIMENTO DIFFUSO con l'obiettivo di una città capace di una offerta crescente e qualificata di servizi formativi e culturali, al fine di favorire in ogni settore della popolazione la capacità di risposta ai cambiamenti e la socialità nei processi dell'apprendimento, nonché i servizi sportivi necessari alla diffusione delle pratiche della ricreazione e della cura del corpo, per ogni età;
- LA CITTÀ DELLA PARTECIPAZIONE RESPONSABILE con l'obiettivo di una città nella quale i comportamenti della partecipazione alla tutela del patrimonio collettivo, del volontariato e dell'associazionismo siano favoriti, soprattutto al fine di superare una rigida separazione tra le funzioni pubbliche e la cittadinanza dei singoli, dei gruppi e delle famiglie indicando negli articoli successivi gli indirizzi, i criteri e le azioni necessarie

ART. 9 LA CITTÀ DELLE OPPORTUNITÀ GIUSTE

I criteri, gli indirizzi e le azioni per conseguire questo obiettivo sono:

- a) Tutelare le attività, gli spazi, le forme di comunicazione dei bambini, in particolare riconoscendo alle aree scolastiche, agli edifici e ai luoghi della cultura e dello spettacolo, alle piazze e alle strade nelle quali è possibile, ad aree idonee delle pinete e degli arenili, la funzione di luoghi privilegiati delle relazioni dei bambini tra loro e con gli adulti;
- b) Operare per un sostegno attivo del diritto ad un lavoro stabile e sicuro, favorendo i processi della crescita dell'occupazione e della qualità dei settori economici locali, in particolare:
 - Consentendo la razionalizzazione e l'espansione possibile della cantieristica navale e favorendo la diffusione dei processi d'innovazione tecnologica e di promozione dei prodotti di distretto;
 - Aiutando la crescita di produttività delle attività turistiche, i processi di nuova specializzazione tipologica e d'organizzazione del turismo nelle stagioni non balneari, il decollo del turismo congressuale e l'incremento della base nautica del diporto;
 - Tutelando gli spazi produttivi e rinnovando le infrastrutture commerciali della floricoltura, nonché promuovendo le infrastrutture di miglioramento della compatibilità ambientale quali l'acquedotto agroindustriale;
- c) Operare per l'affermazione piena del diritto alla casa, in particolare attraverso il potenziamento d'interventi d'edilizia agevolata per anziani e giovani coppie e il recupero a tal fine degli edifici e delle aree possibili in ogni zona della città, anche allo scopo di impedire una crescita della separazione tra la città viva e i quartieri di rifugio stagionali, che sarebbero in contrasto con la identità del Comune;
- d) Operare in particolare per il diritto degli anziani a vivere in condizioni di socialità e di adeguata assistenza, aiutando le famiglie e incrementando i luoghi della socializzazione e le residenze collettive specifiche.

ART. 10 LA CITTÀ COMPATTA E POLICENTRICA

I criteri, gli indirizzi e le azioni per conseguire questo obiettivo sono:

- a) Il mantenimento e il consolidamento del limite delle aree urbane che si è storicamente determinato, e il rispetto assoluto delle aree extraurbane ed agricole, sia attraverso rigorosi

vincoli edilizi, sia tramite la definizione dei comportamenti d'uso e di tutela del territorio agricolo, che lo salvaguardino dai rischi interni di degrado;

b) La organizzazione di un modello d'assetto delle funzioni caratterizzato dalla compattezza, ovvero dalla distribuzione equilibrata dei servizi e dalla facilità del loro raggiungimento all'interno dei quartieri cittadini;

c) La organizzazione di un modello caratterizzato da un ordinato policentrismo delle funzioni di scala comunale e circondariale, valorizzando la viabilità di principale collegamento, a cominciare dal ruolo di vettore e selettore principale della Variante della SS Aurelia sul lato orientale, e scoraggiando l'uso indifferenziato del reticolo urbano per il raggiungimento di tali servizi. A tal fine, peraltro, si impone come prioritaria la delocalizzazione di funzioni improprie nel centro cittadino, quali i mercati all'ingrosso, le aree di ricovero dei mezzi di trasporto collettivi e della produzione energetica;

d) L'incremento della dotazione di verde pubblico, il miglioramento delle architetture e delle gestioni delle piazze e delle pinete, allo scopo di favorirne gli usi, quale condizione essenziale per favorire modi diffusi e non concentrati nel vivere la città;

e) Un programma organico d'interventi sulla frazione di Torre del Lago attraverso i quali essa divenga nella maggiore misura possibile una struttura urbana centrata su se stessa, autonoma nei servizi principali nonché capace, attraverso la continua riqualificazione delle sue strutture urbane e del suo arredo, di essere il riferimento obbligato dei flussi turistici orientati alla pineta ed alla marina di levante, al lago ed ai luoghi pucciniani.

ART. 11 LA CITTÀ DELLA STORIA E DELLE BELLEZZE RICONOSCIBILI

I criteri, gli indirizzi e le azioni per conseguire questo obiettivo sono:

a) La definizione, ove necessario, e la attuazione dei programmi del risanamento idrico, atmosferico ed acustico;

b) Il risanamento e la protezione delle condizioni di equilibrio naturale e di visibilità del paesaggio marino, del lago e delle pinete. In considerazione del fatto che il Comune, oltre le funzioni di regolazione del territorio naturale, ha la proprietà di ampie aree di tale territorio, in parte interne al Parco MSRM, il Piano Strutturale indica i modi nei quali il Comune agisce positivamente per la valorizzazione dei territori pubblici, anche interloquendo attivamente nell'ambito degli indirizzi degli organi del Parco Regionale.

In generale, il Comune, per la protezione degli ambienti naturali originari o installati dalla azione degli uomini, non si limita alla rigorosa tutela dagli usi impropri, ma altresì si dota di programmi necessari alla manutenzione di tali ambienti, con particolare riferimento alla prevenzione della erosione delle coste, al miglioramento della qualità delle acque sotterranee e di superficie ed alla difesa delle pinete. Il Piano Strutturale definisce i seguenti indirizzi di base di tali strategie operative:

a) La liberazione di una parte significativa della superficie cittadina dalla sosta di automezzi che limitano gravemente gli usi dello spazio urbano e la visibilità della città e della frazione, con la realizzazione di un sistema organico di parcheggi filtro agli ingressi, di parcheggi in sotterraneo e in nuove aree di superficie della città, nonché attraverso la liberazione di spazi conseguente alla delocalizzazione delle funzioni di cui all'articolo precedente;

b) La riqualificazione delle aree di degrado ambientale, delle aree dismesse o da bonificare, nonché di tutte le situazioni di disordine e di precarietà ambientale e edilizia;

c) La tutela del patrimonio edilizio storico, sia in riferimento alle testimonianze artistiche ed architettoniche di particolare pregio e significato.

ART. 12 LA CITTÀ DELL'APPRENDIMENTO DIFFUSO

I criteri, gli indirizzi e le azioni per conseguire questo obiettivo sono:

a) Nel settore della pubblica istruzione, la piena copertura dei fabbisogni delle scuole per l'infanzia, nelle varie modalità nelle quali essi sono richiesti dalle famiglie e la messa a disposizione di adeguati contenitori per i progetti possibili della istituzione universitaria in materia di decentramento della didattica e della ricerca;

b) La diffusione e la qualificazione delle sedi della offerta culturale, con particolare riferimento ai settori nei quali la comunità mostra minore organizzazione, quali la musica, il

teatro ed i luoghi della lettura e della autonoma espressività artistica, in particolare dei giovani;

c) La realizzazione di una completa rete museale, consistente nelle nuove strutture della Pinacoteca, del Museo del Carnevale, del Museo della Marineria, nonché nelle strutture culturali ed espositive dei luoghi pucciniani e nella esposizione delle principali collezioni cittadine;

d) Il potenziamento degli impianti dello sport nella loro articolazione diffusa sul territorio e in particolare la qualificazione dell'offerta più articolata possibile delle discipline sportive esistenti;

e) La diffusione nei contenitori pubblici di esperienze formative rivolte a tutti i settori della cittadinanza, a tal fine anche ricercando condizioni nuove di apertura al territorio di varie istituzioni, come quelle scolastiche e sanitarie;

f) La permanente particolare attenzione, in tutte le azioni precedenti, alla specifica garanzia di accessibilità e di coinvolgimento dei cittadini portatori di handicap.

ART. 13 LA CITTÀ DELLA PARTECIPAZIONE RESPONSABILE

I criteri, gli indirizzi e le azioni per conseguire questo obiettivo sono:

a) La partecipazione più ampia dei cittadini ai processi di progettazione attuativa delle previsioni urbanistiche e di sperimentazione della evoluzione tipologica delle architetture, sia attraverso gli organi comunali del decentramento, che attraverso le scuole e l'uso dei concorsi di idee;

b) Il decollo delle esperienze di affidamento della cura di parti della città e del verde pubblico ai cittadini interessati ad organizzarsi a tali scopi e alle loro associazioni volontarie, nonché il raggiungimento di obiettivi di eccellenza nei comportamenti ambientali, a cominciare dalla crescita delle raccolte differenziate fino alla metà dei rifiuti prodotti;

c) La ricerca del coinvolgimento specifico delle famiglie nelle scelte che possono comportare la loro partecipazione al funzionamento della comunità nei processi ecologici, nella organizzazione e nel decentramento di forme di assistenza, nei processi formativi e divulgativi, nelle scelte inerenti la organizzazione e la qualità dei pubblici servizi;

d) La adesione alla Campagna delle Città Europee di Agenda 21 e la Attivazione di processi di "buone pratiche" per il miglioramento della qualità ambientale complessiva, nonché l'attivazione delle certificazioni ambientali per le attività economiche produttive e commerciali, con l'impegno dei soggetti coinvolti alla introduzione nei processi delle misure possibili di mitigazione degli effetti ambientali e di riduzione dei carichi inquinanti.

CAPO III

AZIONI E CRITERI DELLO STATUTO DEI LUOGHI

ART. 14 LA RETE DELL'ACQUA: INDIVIDUAZIONE DEI BENI E DEGLI OBIETTIVI DI TUTELA

1. La Rete dell'Acqua, intesa come insieme dei beni facenti parte delle opere e dei luoghi a diretto contatto con l'acqua, per la conformazione idrogeologica del territorio del Comune di Viareggio costituisce invariante strutturale.

2. Il PS individua i seguenti **BENI SOGGETTI A TUTELA**:

a) Il sistema idraulico superficiale.

b) Struttura dei canali Burlamacca, Farabola, Stiava, e loro elementi costitutivi: alvei, argini, formazione ripariale, cateratte.

c) Lago, sponde lacustri, aree umide e Siti progetto Bioitaly ed Attuazione Direttiva Habitat (Delibera CR n. 342/98); le aree individuate sulla base dell'applicazione della direttiva Europea "Habitat" n. 92/43/CEE, recepita dalla Regione Toscana con DCR n. 342/98, rientrano nella perimetrazione del Parco Naturale Migliarino-S. Rossore-Massaciuccoli, di cui delibera C.R. n. 515 del 12 Dicembre 1989.

3. Il R.U. potrà procedere, ove necessario, a puntualizzare e dettagliare alla luce di eventuali approfondimenti, gli interventi previsti nelle aree già individuate come zone b), c) e d) dalla DCR 296/88, che risulteranno esterne al perimetro del Sito di Interesse Regionale ed esterne al perimetro del Parco Naturale S. Rossore Massaciuccoli:

- a) Struttura idrica minore: fossi canali e rete di distribuzione delle acque superficiali.
- b) Le Darsene storiche.
- 4. Il PS persegue i seguenti **OBIETTIVI** per la tutela della rete dell'acqua:
 - a) Salvaguardia del territorio dal rischio idraulico
 - b) Messa in sicurezza del territorio e degli abitati dal rischio idraulico
 - c) Efficienza e funzionalità del sistema idrico superficiale
 - d) Valorizzazione e tutela delle caratteristiche paesaggistiche e storico-architettoniche dei corsi d'acqua.
 - e) Interventi di recupero e valorizzazione favorendo, ove è possibile, interventi di ingegneria naturalistica.
 - f) Rinaturalizzazione dei tratti urbani dei canali finalizzata alla creazione di percorsi "naturali" lungo il corso e navigabili all'interno di esso.
- 5. Sono individuati i seguenti **CRITERI DI INTERVENTO DI TUTELA AI SENSI DELL'ART. 5 COMMA 4** :
 - a) Il Recupero delle strutture idrauliche, senza possibilità di modifica del tracciato
 - b) Sono ammessi gli interventi idraulici di sistemazione e miglioramento dei caratteri di funzionalità.
 - c) La Conservazione per le darsene storiche.

ART. 15 IL LITORALE: INDIVIDUAZIONE DEI BENI E DEGLI OBIETTIVI DI TUTELA

1. Il Litorale, costituito dagli arenili e dalla passeggiata a mare, rappresenta l'elemento contraddistintivo della città di Viareggio, e la maggiore forma di attrazione e di utilizzazione delle risorse naturali.
2. Il PS individua i seguenti **BENI SOGGETTI A TUTELA**:
 - a) Arenili: spiagge, cordoni dunali e retrodunali;
 - b) Passeggiata a mare costituita dall'insieme degli edifici storici prospicienti, dagli spazi liberi ed a verde, dalla configurazione degli stabilimenti balneari.
3. Il PS persegue i seguenti **OBIETTIVI** per la tutela del litorale:
 - a) Salvaguardia e tutela dell'insieme dei beni della Passeggiata e dell'arenile
 - b) Conservazione della memoria storica, delle forme architettoniche di valore artistico e monumentale
 - c) La manutenzione e il miglioramento del patrimonio arboreo
 - d) Gli adeguamenti e il miglioramento dell'offerta turistica.
4. Sono individuati i seguenti **CRITERI DI INTERVENTO DI TUTELA** dei beni di cui al comma 1:
 - a) Per gli arenili, i cordoni dunali e retrodunali, la tutela è la Conservazione
 - b) Per i beni costituenti la Passeggiata oggetto di specifico vincolo monumentale, la tutela è la Conservazione, per il restanti beni è l'Evoluzione tipologica e funzionale.
5. Il P.S. in coerenza con le disposizioni del P.T.C. riconosce all'interno dell'arenile:
 - a) Le dune e la spiaggia con caratteri di prevalente naturalità ricomprese all'interno del Parco di Migliarino, San Rossore, Massaciuccoli e disciplinate dalle disposizioni contenute negli atti di pianificazione e programmazione del Parco.
 - b) La spiaggia attrezzata connessa alla Passeggiata che dovrà essere disciplinata secondo i criteri e gli indirizzi indicati dal presente Piano e precisati nella normativa dell'UTOE n. 5 – Passeggiata.

ART. 16 AREE VERDI E BOSCADE: INDIVIDUAZIONE DEI BENI E DEGLI OBIETTIVI DI TUTELA

1. I beni di questa categoria sono rappresentati dall'insieme del patrimonio arboreo, che per qualità e quantità sono da considerarsi Invarianti strutturali del territorio di Viareggio.
2. In questa categoria il Piano Strutturale riconosce le discontinuità urbane individuabili nelle aree che il P.R.G. vigente destina a Aree Verdi, Piazze e giardini Pubblici, in quanto costituiscono elementi essenziali per mantenere e valorizzare la qualità del sistema insediativo di Viareggio che costituisce obiettivo primario di questo Piano.
3. Il PS individua i seguenti **BENI SOGGETTI A TUTELA**:
 - a) Pineta di levante, Pineta di ponente;
 - b) Aree boscate, filari di alberi;
 - c) Alberi monumentali;
 - d) Assetto poderale d'impianto storico;
 - e) Verde pubblico attrezzato, esistente o previsto dal vigente strumento urbanistico;
 - f) Piazze e giardini pubblici, esistente o previsto dal vigente strumento urbanistico.
4. Il PS individua i seguenti **OBIETTIVI** per la tutela delle aree verdi e boscate:
 - a) salvaguardia e tutela del patrimonio arboreo;

- b) implementazione delle aree a verde pubblico come elemento contraddistintivo dell'insieme urbano;
 - c) mantenimento e valorizzazione, nonché incremento teso alla realizzazione di percorsi privilegiati che consentano alle persone di fruire delle risorse ambientali e paesaggistiche;
 - d) riequilibrio e riqualificazione degli usi agricoli e del quadro ambientale finalizzati alla sopravvivenza dell'attività agricola, che rappresenta una realtà economica consistente e significativa.
5. Sono individuati i seguenti **CRITERI DI INTERVENTO DI TUTELA** dei beni di cui al comma 1:
- a) Per le pinete, le aree boscate e filari di alberi il grado di tutela è il Recupero;
 - b) Per gli alberi monumentali il grado di tutela è la Conservazione;
 - c) Per l'assetto poderale d'impianto storico il grado di tutela è il Recupero;
 - d) Per il verde pubblico attrezzato, le piazze e i giardini il grado di tutela è l'Evoluzione.
6. Per le aree boscate che rientrano nella perimetrazione del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco, approvate con delibera C.R. n. 515 del 12 Dicembre 1989, valgono le disposizioni in esso contenute.

ART. 17 LA VIABILITA' E LE INFRASTRUTTURE STORICHE: INDIVIDUAZIONE DEI BENI E DEGLI OBIETTIVI DI TUTELA

1. I beni della viabilità storica rappresentano la memoria della prima urbanizzazione del territorio, la suddivisione delle linee generatrici e di impianto dell'edificato storico e le regole della sua edificazione, nonché le direttrici principali per gli spostamenti.
2. Il PS individua i seguenti **BENI SOGGETTI A TUTELA**:
- a) Griglia stradale storica;
 - b) S.S. Aurelia;
 - c) Via di Montramito;
 - d) Linea ferroviaria Viareggio-Lucca;
 - e) Ex tracciato ferrovia delle torbiere;
3. Il PS persegue i seguenti **OBIETTIVI** per la tutela della viabilità storica:
- a) Salvaguardia e tutela delle direttrici di costituzione degli assetti urbani ed in particolare il recupero della viabilità che dà origine all'impianto urbanistico a scacchiera, attraverso la valorizzazione delle emergenze storico – ambientali;
 - b) Salvaguardia delle direttrici delle mobilità e degli spostamenti.
4. Sono individuati i seguenti **CRITERI DI INTERVENTO DI TUTELA** dei Beni di cui al comma 2:
- a) Per il sistema ordinatore della Griglia stradale storica (la scacchiera) il grado di tutela è la Conservazione;
 - b) Per le direttrici delle strade storiche il grado di tutela è il Recupero;
 - c) Per le linee ferroviarie il grado di tutela è l'Evoluzione.

ART. 18 EDIFICATO DI PARTICOLARE VALORE: INDIVIDUAZIONE DEI BENI E DEGLI OBIETTIVI DI TUTELA

1. Il PS individua i seguenti **BENI SOGGETTI A TUTELA**:
- a) Patrimonio edilizio d'interesse storico;
 - b) Chiese;
 - c) Edifici rurali d'interesse storico;
 - d) Ville e palazzi con relative pertinenze e giardini storici;
 - e) Gli edifici con valore architettonico, funzionale e tipologico ed individuati in specifica zonizzazione di tutela urbanistica e meglio evidenziato nell'Allegato n. 6 del presente Piano Strutturale;
 - f) Le stazioni ferroviarie.
2. Il PS persegue i seguenti **OBIETTIVI** per la tutela dei Beni di particolare valore:
- a) Recupero degli edifici e del complesso storico che compone la città a "scacchiera" attraverso l'estensione della tutela del restauro.
3. Sono individuati i seguenti **CRITERI DI INTERVENTO DI TUTELA** dei Beni di cui al comma 1:
- a) Per il patrimonio edilizio d'interesse storico il grado di tutela è la Conservazione;
 - b) Per le Chiese e edifici di culto soggetti a vincolo monumentale il grado di tutela è la Conservazione, per i restanti beni è il recupero;
 - c) Per gli edifici rurali d'interesse storico il grado di tutela è la Conservazione;
 - d) Per le Ville e palazzi con relative pertinenze e giardini storici il grado di tutela è la Conservazione;
 - e) Per le strutture alberghiere il grado di tutela è la Conservazione per i beni soggetti al vincolo monumentale, e l'Evoluzione per le restanti strutture;
 - f) Per le stazioni soggette a vincolo monumentale la tutela è la Conservazione, per i restanti beni è l'Evoluzione.

ART. 19 IL PORTO DI VIAREGGIO

1. Il Ps individua le aree e i beni soggetti a tutela:

a) Il sistema delle Darsene e degli specchi d'acqua, le aree destinate alla cantieristica, alla pesca ed alle attività collegate all'economia del mare.

2. **OBIETTIVO:**

a) consolidamento delle attività presenti, il loro sviluppo tecnologico, l'adeguamento funzionale e produttivo degli impianti per la maggiore garanzia e sicurezza dei luoghi di lavoro.

3. Sono individuati i seguenti **CRITERI DI INTERVENTO DI TUTELA:**

a) Conservazione per gli immobili oggetto di vincolo monumentale

b) Evoluzione per i rimanenti beni ed aree.

ART. 20 I BENI TERRITORIALI INTERESSATI DAL REGIME DEGLI USI CIVICI

1. Il P.S. individua le aree e i beni soggette a tutela:

a) I Beni rientranti nella disciplina di cui alla legge n.1766 del 1927 (Usi Civici) e successive integrazioni e modifiche non rientranti nella perimetrazione del PTC del Parco

2. **OBIETTIVI:**

a) Mantenimento della funzione di utilizzazione per lo sviluppo della comunità locale, nel rispetto delle tutele ambientali, paesaggistiche e naturali per le aree e i beni rientranti nella disciplina denominata degli usi civici.

3. **CRITERI DI TUTELA**

a) Per i beni soggetti a questa categoria il grado di tutela è il Recupero;

b) l'Evoluzione per le parti di territorio che hanno perso l'uso agro-silvo-pastorale.

TITOLO II

TUTELA DELL'INTEGRITA' FISICA DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE

CAPO I

LA TUTELA DEL TERRITORIO DAL RISCHIO GEOLOGICO E DAL RISCHIO IDRAULICO

ART. 21 LA FRAGILITÀ GEOLOGICA E IDRAULICA

1. Il presente capo detta disposizioni relative alla fragilità geologica e alla fragilità idraulica.
2. Il R.U., i programmi integrati d'intervento e gli altri strumenti attuativi urbanistici comunali, approfondiscono gli aspetti della fragilità geologica ed idraulica, sulla base di quanto indicato al presente capo.
3. A seguito di studi più approfonditi, che verranno eseguiti per la predisposizione del RU e tenendo conto anche delle disposizioni del PTC, potranno essere introdotte modifiche alla individuazione delle aree classificate di pericolosità geologica ed idraulica, e alla definizione degli ambiti B.
4. Le Indagini Geologico-Tecniche di supporto alla pianificazione urbanistica è costituita dalla seguente documentazione:
 - a. Relazione Generale
 - b. Tav. n.1 Carta geologica e delle Indagini
 - c. Tav. n.2. Carta Morfologica
 - d. Tav. n. 3a Carta delle Isofreatiche
 - e. Tav. n. 3b Carta delle Isofreatiche
 - f. Tav. n. 4 Carta della pericolosità Geologico tecnica e morfologica
 - g. Tav. n. 5 Carta della vulnerabilità degli acquiferi e dell'inquinamento salino
 - h. Allegato A Stratigrafie di Pozzi e Sondaggi e Diagrammi Penetrometrici
 - i. Allegato B Studio sulla Valutazione del Rischio Idraulico per i Corsi d'acqua presenti sul territorio del Comune di Viareggio
 - l. Allegato C Primi risultati derivanti dal Monitoraggio della Falda Acquifera in funzione della Salinità

ART. 22 CORSI D'ACQUA ED AMBITI OGGETTO DELLA VERIFICA IDRAULICA

1. I Corsi d'Acqua oggetto (ai sensi dell'Allegato n. 4 e n. 5 del PIT) della verifica Idraulica sono:
 - Fosso dell'Abate
 - Canale Burlamacca
 - Canale Le Quindici
 - Canale Le Venti
 - Fosso Farabola
 - Fosso Stiava
2. Gli Ambiti (A1, A2 e B di cui agli articoli 24 e ss. del presente capo) dei corsi d'acqua comprendono le aree potenzialmente inondabili, che possono essere necessarie per gli eventuali interventi di regimazione idraulica e di messa in sicurezza degli insediamenti.

ART. 23 DELIMITAZIONE DEGLI AMBITI

1. Gli ambiti sono individuati nella Carta della Pericolosità n. 3 del P.S..
2. La definizione delle classi di pericolosità avviene ai sensi e per gli effetti dell'art 77, comma 8, del PIT, che esclude dall'applicazione dell'ambito "B" gli strumenti urbanistici generali e loro varianti adottati prima del 6.7.1994 (data di entrata in vigore della D.C.R. 230 del 1994), e il limite esterno delle destinazioni urbanistiche con contenuto edificatorio, contenute nella Variante Generale del PRG del 1989.
3. Valgono le disposizioni di cui all'art 79 del PIT.

ART. 24 LE CLASSI DI PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

La relazione Geologica individua in specifica classificazione la pericolosità Geologico-Tecnica e Morfologica e più precisamente due classi :

- Pericolosità Irrilevante 1g "Aree con assenza sia di forme e processi geomorfologici attivi o quiescenti, sia di fattori neolitici e/ o morfologici predisponendo l'attivazione di processi morfo-evolutivi"

- Pericolosità Bassa 2g “Aree con assenza di forme e processi geomorfologici attivi o quiescenti per i quali sono al massimo prevedibili, sulla base di valutazioni geologiche, litotecniche e clivometriche, limitati processi di degrado superficiale riconoscibili e neutralizzabili a livello di intervento diretto. Frane inattive, per cause naturali o artificiali, di modeste dimensioni”

ART. 25 LE CLASSI DI PERICOLOSITA' IDRAULICA

1. La tavola n. 3 del P.S. (carta della pericolosità), riconosce nel territorio comunale, le seguenti classi di pericolosità geologica:

a) Classe 2i - Pericolosità Bassa

Aree di pianura :

- prive di notizie storiche di precedenti inondazioni;
- con notizie storiche di eventi alluvionali occasionali e eccezionali di classe I
- con notizie storiche di ristagni con frequenza ricorrente o inferiore, di classe I
- con notizie storiche di ristagni eccezionali di classe II

b) Classe 3ai – Pericolosità Medio Bassa

Aree di pianura con notizie storiche di

- Eventi alluvionali ricorrenti o frequenti di classe I
- Eventi alluvionali occasionali o eccezionali di classe II
- Eventi alluvionali eccezionali di classe III
- Ristagni stagionali di classe I
- Ristagni ricorrenti, frequenti od occasionali di classe II
- Ristagni eccezionali di classe III

c) Classe 3bi - Pericolosità Medio Alta

Aree di pianura con notizie storiche di

- Eventi alluvionali stagionali di classe I
- Eventi alluvionali ricorrenti o frequenti di classe II
- Eventi alluvionali occasionali di classe III
- Ristagni stagionali di classe II
- Ristagni occasionali di classe III

2. Nel territorio comunale non sono presenti aree da classificare a pericolosità elevata classe 4.

ART. 26 AMBITO A1 DI ASSOLUTA PROTEZIONE DEL CORSO D'ACQUA: DEFINIZIONE E INTERVENTI AMMISSIBILI

1. L'ambito "A1" è definito "di assoluta protezione del corso d'acqua" e corrisponde agli alvei, alle golene, agli argini dei corsi d'acqua, nonché alle aree comprese nelle due fasce della larghezza di ml. 10 adiacenti a tali corsi d'acqua, misurate dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda.

2. Le concessioni edilizie, le autorizzazioni edilizie, le denunce di inizio attività, le autorizzazioni per l'esercizio dell'attività estrattiva, le approvazioni di opere pubbliche, gli strumenti urbanistici e loro varianti, i piani attuativi, gli accordi di programma e le conferenze ex art. 3 bis L. 441 del 1987, non possono prevedere nuove edificazioni, manufatti di qualsiasi natura e trasformazioni morfologiche nell'ambito A1, eccetto che per i manufatti e le trasformazioni morfologiche di carattere idraulico.

3. Sono fatte salve le opere idrauliche, di attraversamento del corso d'acqua, gli interventi trasversali di captazione e restituzione delle acque, nonché gli adeguamenti di infrastrutture esistenti senza avanzamento verso il corso d'acqua, a condizione che si attuino le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico relativamente alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale e si consenta comunque il miglioramento dell'accessibilità al corso d'acqua stesso.

ART. 27 AMBITO A2 DI TUTELA DEL CORSO D'ACQUA E DI POSSIBILE INONDAZIONE: INDIVIDUAZIONE, DEFINIZIONE E INTERVENTI AMMISSIBILI

1. L'ambito A2 è definito di tutela del corso d'acqua e di possibile inondazione; è riferito ai corsi d'acqua di cui all'art.22, che hanno tratti significativi, ai fini idraulici, larghezza superiore a ml. 10, misurata fra i piedi esterni degli argini oppure, ove mancanti, fra i cigli di sponda.

2. Tale ambito corrisponde alle due fasce immediatamente esterne all'ambito "A1" che hanno larghezza pari alla larghezza del corso d'acqua definita come sopra, per un massimo di ml. 100.

3. Gli interventi relativi alle concessioni edilizie, le autorizzazioni edilizie, le denunce di inizio attività, le autorizzazioni per l'esercizio dell'attività estrattiva, le approvazioni di opere pubbliche, gli accordi di programma e le conferenze ex art. 3 bis L. 441 del 1987, possono prevedere nell'ambito A2 i seguenti interventi che, per le loro caratteristiche, non necessitano, in base alle presenti norme, di verifica idraulica:

- a) tutti gli interventi previsti dallo S.U. generale comunale all'interno delle zone omogenee A, B, D non soggette a piano urbanistico attuativo, delle zone omogenee F destinate a parco, nonché le relative opere di urbanizzazione primaria di interesse di quartiere;
- b) gli interventi in zone territoriali omogenee C e D di espansione soggette a piano urbanistico attuativo e relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria per i quali, in base a certificazione comunale, risulti che alla data di entrata in vigore del PIT (25 Gennaio 2000) siano già state rilasciate le concessioni per almeno il 50% della superficie coperta complessiva prevista dal piano attuativo, intendendo in tale quota la somma delle superfici coperte previste dal piano stesso nei singoli lotti per i quali sono state rilasciate le concessioni. Detta certificazione dovrà essere immediatamente trasmessa, per conoscenza, al Dipartimento Urbanistica della Regione Toscana. La certificazione di cui sopra non è necessaria nel caso sia già stata redatta in attuazione delle deliberazioni della G.R. n. 11540 del 13.12.1993 e n. 11832 del 20.12.1993 e D.C.R. 230 del 1994;
- c) gli interventi in zona territoriale omogenea "E"(Agricola) o a prevalente ed esclusiva funzione agricola per la realizzazione di serre, per impianti produttivi che comportano l'impermeabilizzazione del suolo e per la riqualificazione degli edifici esistenti, anche con demolizioni e costruzioni nei limiti delle quantità volumetriche esistenti;
- d) le opere pubbliche necessarie per la manutenzione ordinaria, straordinaria e di adeguamento di infrastrutture, attrezzature, impianti e opere idrauliche esistenti;
- e) gli interventi di escavazione per attività estrattive la cui profondità, rispetto alla quota del piede esterno dell'argine o, in mancanza, del ciglio di sponda, sia minore alla misura di 1/5 della distanza dallo stesso piede esterno dell'argine o dal ciglio di sponda;
- f) gli interventi derivanti da previsioni urbanistiche approvate in attuazione delle direttive di cui agli articoli 5, 6 e 7 della D.C.R. 230 del 1994.

ART. 28 INTERVENTI AMMESSI NELL'AMBITO A2: LIMITAZIONI E PRESCRIZIONI

1. Il P.S. non prevede la possibilità di interventi, ancorché soggetti a verifiche e condizionamenti, che possono prevedere nell'ambito A2 nuova costruzione e trasformazione morfologica. Possono essere ammesse nuove opere pubbliche, a condizione che venga contestualmente documentata l'assenza delle condizioni di rischio legate a fenomeni di esondazione o ristagno, ovvero si approvino gli interventi necessari per la riduzione del rischio idraulico, relativamente alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale.

ART. 29 AMBITO B DI SALVAGUARDIA IDRAULICA: DEFINIZIONE E INDIVIDUAZIONE

1. L'Ambito B è definito di salvaguardia idraulica. Corrisponde alle aree a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a due metri sopra il piede esterno d'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.
2. Il limite esterno di tale ambito è determinato dai punti di incontro delle perpendicolari all'asse del corso d'acqua con il terreno alla quota altimetrica come sopra individuata, e non potrà comunque superare la distanza di metri lineari 300 dal piede esterno dell'argine o del ciglio di sponda.
3. Per le aree esterne al Centro Abitato/Limite dei Sistemi Urbani, e ricadenti nell'Ambito B, non risulta verificata la condizione c) del 6° comma dell'art 77 del PIT e pertanto non contengono alcuna previsione di appartenenza a Sistemi Urbani e/o previsioni edificatorie.

ART. 30 INTERVENTI AMMESSI NELL'AMBITO B

1. Sono ammesse previsioni esclusivamente per infrastrutture a rete non diversamente localizzabili ed a condizione che per queste ultime si attuino tutte le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico a livelli compatibili con le caratteristiche dell'infrastruttura e del contesto territoriale.

ART. 31 PRESCRIZIONI PER LA DEFINIZIONE DELLA CARTA DELLA FATTIBILITÀ IN SEDE DI REGOLAMENTO URBANISTICO

1. In sede di Regolamento Urbanistico la carta della Fattibilità deve indicare le limitazioni necessarie.
2. Le relazioni geologiche ed idrauliche facenti parte del regolamento Urbanistico potranno tener conto anche degli interventi di regimazione idraulica già individuati negli strumenti urbanistici vigenti di altri Comuni.
3. Contestualmente alla realizzazione delle nuove previsioni insediative o infrastrutturali si dovrà procedere alla realizzazione degli interventi di regimazione idraulica necessari per la messa in sicurezza di tali nuove previsioni.
4. Per le aree facenti parte del Sistema Urbano e urbanizzate con specifica variante urbanistica rientranti nella salvaguardia di cui al 9° comma dell'art 77 del PIT e più precisamente aree facenti parte di piani urbanistici attuativi di S.U. generali vigenti, adottati anteriormente al 6.7.1994, che prevedano nuove edificazioni o trasformazioni morfologiche, i relativi progetti devono essere dotati di uno studio idrologico-idraulico che definisca gli ambiti soggetti ad inondazione per piene con tempo di ritorno centennale, esaminando un tratto di corso d'acqua significativo che abbia riferimento con l'area di intervento.
5. Lo studio dovrà inoltre verificare che l'area di intervento non sia soggetta a fenomeni di ristagno. Ove l'area interessata dal piano urbanistico attuativo risulti, in seguito allo studio di cui sopra, non soggetta ad inondazioni per piene con tempo di ritorno centennale e non sia soggetta a fenomeni di ristagno, si potrà procedere all'approvazione del piano stesso; in caso contrario si dovrà contestualmente approvare il progetto degli interventi necessari a riportare ad un tempo di ritorno superiore a cento anni il rischio di inondazione e ad eliminare il rischio di ristagno. Il progetto dovrà essere compatibile con la situazione idraulica dell'ambito territorialmente adiacente alla zona di intervento. Gli interventi di progetto di cui sopra dovranno essere realizzati contestualmente alle altre opere di urbanizzazione del piano urbanistico attuativo.
6. Sono esclusi dalle salvaguardie i nuovi piani attuativi e le varianti ai piani attuativi vigenti, che non comportano trasformazioni morfologiche e che non prevedono incrementi di superficie coperta superiori a mq. 200.

ART. 32 RIDUZIONE DELL'IMPERMEABILIZZAZIONE SUPERFICIALE

1. Per l'intero territorio comunale i progetti relativi alla realizzazione delle sistemazioni esterne, dei parcheggi, della viabilità, dei rilevati, dovranno essere tesi ad evitare la ulteriore impermeabilizzazione superficiale rispettando le seguenti prescrizioni:
 - a) la realizzazione di nuovi edifici deve garantire il mantenimento di una superficie permeabile pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria di pertinenza del nuovo edificio, in base agli indici di superficie coperta di zona. Per superficie permeabile di pertinenza di un edificio si intende la superficie non impegnata da costruzioni che comunque consenta l'assorbimento anche parziale delle acque meteoriche;
 - b) i nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque. Sono ammesse eccezioni a tale disposizione esclusivamente per dimostrati motivi di sicurezza o di tutela storico - ambientale;
 - c) I piani attuativi, nonché i progetti delle trasformazioni comportanti la realizzazione di superfici non permeabili o parzialmente permeabili, devono prevedere il totale smaltimento delle acque meteoriche provenienti da superfici totalmente impermeabilizzate, attuando misure di contenimento di scarico delle stesse nel reticolo idrografico superficiale, in ottemperanza ai disposti dell'art. 25 delle Norme del PTC.

ART. 33 MISURE RELATIVE ALLA DIFESA DEL SUOLO. Norme Autorità di Bacino del Fiume Serchio

Ai sensi della delibere del Comitato di Bacino del Fiume Serchio risultano presenti le seguenti prescrizioni:

- Non sono previste aree ricadenti nelle categorie :
 - "a" Alveo fluviale modellamento attivo
 - "P1" Aree golenali
 - "P2" Aree di pertinenza fluviale disponibili per regimazione idraulica.
 - Per quanto riguarda le aree
- P2a (Aree di pertinenza fluviale, collocate oltre rilevati infrastrutturali o morfologicamente più elevate.
- PU Aree morfologicamente depresse (0-1 M m.s.l.m.) valgono le seguenti prescrizioni :
 - o Nelle aree PU vincolo di inedificabilità con esclusione di :
 - Interventi idraulici e di sistemazione ambientale atti a ridurre il rischio idraulico;

- Gli interventi di demolizione senza ricostruzione, di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo;
 - Le opere pubbliche in corso di appalto;
 - Le opere pubbliche che si renderanno necessarie previa concertazione tra enti e Autorità di Bacino;
 - Le aree ricadenti nelle zone classificate negli strumenti urbanistici al 7 Giugno 2001 definite dal DM come zone A, B e come zone D, queste ultime limitate a quelle non soggette a piano urbanistico attuativo;
 - Le opere in zone di espansione urbanistica di iniziativa pubblica con piani attuativi e programmi approvati per i quali, alla data di approvazione del piano, siano state stipulate convenzioni per almeno il 50% della superficie complessiva;
 - Le opere in zone di espansione urbanistica di iniziativa privata con piani di attuazione per i quali, alla data di approvazione del piano, siano state rilasciate concessioni per almeno il 50% della superficie complessiva.
- Nelle aree P2a le opere di cui sopra potranno tuttavia essere realizzate a condizione che venga documentato dal proponente ed accertato dall'autorità amministrativa competente al rilascio dell'autorizzazione, il superamento delle condizioni di rischio conseguenti a fenomeni di esondazione o ristagno, o che siano individuati gli interventi necessari alla mitigazione di tale rischio, da realizzarsi contestualmente alla esecuzione delle opere richieste.

ART. 34 ACQUE PUBBLICHE

1. Il PS individua nel Quadro Conoscitivo un'apposita tavola, indicante il reticolo idraulico delle acque. Si precisa che in base alla L. 36/94 e successivo regolamento di cui alla L. 238/98 tutte le acque sono dichiarate pubbliche. Nella stessa carta saranno rappresentati i corsi d'acqua di bonifica ed i corsi d'acqua classificati ai sensi del R.D. 523/904.
2. Il PS vieta, in maniera assoluta, la realizzazione di qualsiasi nuovo manufatto, a distanza inferiore ai ml 10 dai corsi d'acqua, così come previsto dal combinato disposto del R.D. 523/904 e dal Reg. 238/98 e dalla giurisprudenza consolidata oltre che dal PIT e dal progetto di Piano d'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) dell'Autorità di Bacino del Serchio in materia di rischio idraulico.
3. I riferimenti normativi che richiamerà il RU sono quelli indicati al punto 1) e 2) che sono fonte di apposizione del vincolo idraulico di *assoluta inedificabilità* nelle fasce di pertinenza fluviale così come individuate nel P.A.I. e nel P.T.C.
4. Ai sensi e per gli effetti della legge regionale n. 91 del 1998 "Norme per la difesa del suolo", in attuazione del Dec.Leg. n. 112 del 1998 ai fini della difesa dei centri abitati, i Comuni provvedono alla pulizia dei tratti degli alvei dei fiumi, dei torrenti e dei corsi d'acqua con esclusione di quelli classificati in III Categoria ai sensi del RD 523/904.
5. Il PS individua nel Piano Straordinario del Consorzio di Bonifica lo strumento di conservazione e manutenzione del sistema idraulico superficiale dopo che lo stesso sia divenuto esecutivo con il parere dell'Autorità di Bacino del Serchio e della Provincia di Lucca competente per via generale ai sensi della L.R. 34/94 e L.R. 91/98.
6. Il PS individua i seguenti caratteri e parametri relativi al recupero degli edifici in zone di degrado ed insistenti in aree soggette ai divieti del demanio idrico e fluviale.
Ai sensi dell'art. 29 della legge n. 47/1985 il RU dovrà:
 - individuare le aree oggetto di insediamenti abusivi esistenti al 1 Ottobre 1983;
 - verificare la convenienza di tale recupero e riqualificazione entro un quadro di convenienza economica e sociale; verificare come discriminante assoluta, il rispetto delle distanze di Legge vigenti (sull'assoluta inedificabilità) nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, subordinando comunque la sanatoria alla fattibilità idraulica della messa in sicurezza del corso d'acqua in base ai criteri vigenti (ovvero a quanto stabilito come portata di progetto nella L. 267/99 "*Portata con tempo di ritorno duecentennale*");
 - verificare la necessità di adeguare l'urbanizzazione primaria e secondaria;
 - verificare la tutela e la salvaguardia degli interessi di carattere storico, artistico, archeologico, paesistico, ambientale, idrogeologico eventualmente presenti in tali aree;
 - prevedere un razionale inserimento territoriale ed urbano dell'insediamento come prescritto dalla legge regionale n. 51 del 1985 la Regione Toscana.
7. Il PS prevede che un'eventuale modifica di tracciato di un corso d'acqua del reticolo idrografico dovrà essere esaminato, in via preliminare dall'autorità di Bacino del Fiume Serchio e dalla Provincia di Lucca, Settore Difesa del Suolo e comunque in accordo a quanto previsto all'art. 5 della L. 37/94, successivamente potrà essere ratificato in un accordo di pianificazione con gli Enti preposti, tenendo presente che le procedure conclusive alla sdemanializzazione di beni fluviali fanno capo al Ministero delle Finanze. Tale modifica

dovrebbe necessariamente preservare l'obiettivo della salvaguardia del reticolo idraulico superficiale nei termini espressi dal P.T.C. provinciale.

ART. 35 GLI ALVEI LACUALI E LE ZONE UMIDE

Gli alvei lacuali e le zone umide presenti nel territorio comunale, rientrano nella perimetrazione e disciplina di cui al P.T.C. del Parco Migliarino S.Rossore Massaciuccoli. In queste aree valgono le disposizioni indicate all'articolo 2 e all'articolo 73 del presente Piano.

CAPO II LA FRAGILITA' DEGLI ACQUIFERI

ART. 36 DISPOSIZIONI PER LA TUTELA DELLA FALDA FREATICA.

1. L'integrità della falda costituisce l'elemento principale del sistema territoriale (lago-duna-mare) e della vitalità del sistema vegetazionale, dell'intero ciclo naturale del sistema territoriale il R.U., e gli altri strumenti urbanistici sono tenuti a valutare la sostenibilità delle proprie previsioni, verificando il soddisfacimento delle seguenti condizioni o limitazioni alla trasformabilità:

- a) Nelle aree vulnerate da fenomeni di insalinamento dell'acquifero superiore è fatto assoluto divieto di attivazione di nuovi emungimenti dal sottosuolo, sia relativamente a nuove captazioni, sia a incrementi di emungimenti da pozzi esistenti, nonché alle idrovore di bonifica;
 - b) È fatto divieto di attivazione di utilizzazioni idroesigenti, come le attività colturali e di produzione di beni, che per il proprio esercizio abbiano un fabbisogno d'acqua eccedente quello omologabile ai consumi domestici, a meno che non si attinga acqua da fonti diverse senza emungere dal suolo caratterizzato dal fenomeno dell'insalinamento.
 - c) Deve essere perseguita la riduzione dei prelievi di acque sotterranee in atto, in particolare per usi irrigui e industriali attuando le misure di mitigazione e di compensazione di cui al Capo III del Titolo III delle presenti norme.
2. Il R.U. dovrà dotarsi di una cartografia dove siano indicate le aree vulnerate dalle fragilità degli acquiferi e gli ambiti in cui si applicano le disposizioni del presente articolo.
 3. Relativamente alle aree vulnerate da fenomeni di insalinamento, si deve ritenere confermata la perimetrazione del PTC.
 4. Relativamente alle aree potenzialmente subsidenti si deve ritenere confermata la perimetrazione del PTC.

TITOLO III LA MITIGAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI

CAPO I PROCEDURA GENERALE DI VALUTAZIONE

ART. 37 INDIRIZZI PER LA VALUTAZIONE DELLE AZIONI DI TRASFORMAZIONE

1. Il PS, conformemente a quanto previsto dal PTC della Provincia di Lucca, ha proceduto alla valutazione delle azioni in esso previste e contenute, e stabilisce con le disposizioni di cui al presente titolo indirizzi e criteri per effettuare la valutazione delle azioni di trasformazioni, per quanto richieste, ai sensi della deliberazione G.R. n° 1541 del 14 dicembre 1998.
2. In particolare sono stati oggetto di valutazione a livello Comunale:
 - a. L'integrità fisica del territorio
 - i. La difesa dalle alluvioni
 - ii. La difesa dalla subsidenza
 - iii. La salvaguardia degli acquiferi dall'inquinamento
 - iv. La salvaguardia degli acquiferi costieri dall'ingressione salina
 - b. L'identità culturale del territorio
 - i. Le strutture territoriali e le loro articolazioni
 - ii. L'articolazione del territorio aperto
 - c. Il sistema insediativo e il territorio agricolo
 - i. I sistemi urbani
 - ii. I sistemi agricoli
 - d. La valutazione dei fabbisogni residenziali e produttivi
 - e. Il sistema della mobilità.
3. Le valutazioni contenute nel PS, che sono alla base degli indirizzi, dei criteri e dei dimensionamenti massimi ammissibili, articolati per Sistemi e singole UTOE, dovranno essere verificate e dettagliate in sede di R.U, al fine di garantire le condizioni di sostenibilità ambientale come stabilito dall'articolo 134.
4. In sede di RU, oltre a procedere all'aggiornamento delle valutazioni presenti nel PS, si dovrà procedere alla valutazione delle localizzazioni, in particolare si dovrà approfondire le analisi relative alle criticità ed ai possibili aggravamenti individuati dal presente PS.

ART. 38 LA VALUTAZIONE GENERALE DEL PS.

1. Il PS tramite specifico capitolo del Q.C. ha proceduto alla Valutazione Generale delle azioni di trasformazioni previste e stabilisce che:
 - a. I beni di rilevanza ambientale, individuati nel Titolo "Lo Statuto dei Luoghi", sono sottoposti a speciale disciplina di tutela;
 - ~~b.~~ Le risorse soggette a modificazione sono state valutate nel loro insieme nello specifico Capo "Valutazione degli Effetti Ambientali" del presente Titolo;
 - c. La descrizione delle azioni e i loro impatti, i livelli di criticità delle risorse indicate, i livelli di possibili aggravamenti e i livelli di potenzialità e i benefici, sono contenuti nello specifico Capo "Valutazione degli Effetti Ambientali" del presente Titolo;
 - d. Le misure di mitigazione degli effetti negativi sono contenute nel Capo "Piano di Azione Ambientale" del presente Titolo.
 - e. L'Accertamento delle norme igienico-sanitarie é stato verificato e riportato al Capo IV del presente Titolo.
2. Il PS ha attivato specifica verifica dei parametri contenuti nel PTC della provincia di Lucca. La verifica è contenuta nel QC.
3. Il PS ha integrato la verifica dei parametri contenuti nel PTC con lo studio Ecosistema Urbano. L'integrazione è contenuta nella Relazione facente parte del PS.

CAPO II
LA VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI

ART. 39 LA VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI

1. Ai sensi dell'art 32 della legge Regionale n. 5/95 la valutazione degli effetti ambientali riguarda l'insieme delle seguenti materie:
 - a. Il suolo
 - b. L'acqua
 - c. L'aria
 - d. Le condizioni microclimatiche
 - e. Il patrimonio culturale
 - f. La Fauna e la Flora
 - g. Gli Insediamenti
 - h. Fattori socio-economici

ART. 40 LE CRITICITA' AMBIENTALI

1. Dall'insieme delle analisi dei Parametri del PTC, dell'EcoSistema Urbano e della specifica Valutazione effettuata in sede di P.S. i livelli di criticità sono individuati in:
 - a. Pressione demografica sia per quella abitativa che per quella turistica.
 - b. Qualità dell'Aria
 - i. Emissioni Industriali
 - ii. Emissioni Civili e veicolari
 - c. Produzione dei Rifiuti
 - d. Carico Inquinante delle Acque Superficiali e dei corpi ricettori finali
 - e. Assenza di Zone a Traffico Limitato
 - f. Consumo sostenuto di Energia Elettrica
 - g. Riduzione delle Zone Boscate
 - h. Consumo di Metano
 - i. Clima Acustico
 - j. Campi Elettromagnetici
 - k. I serbatoi di idrocarburi interrati
 - l. Il consumo di olio pesante combustibile in ortoflorovivaismo
 - m. La presenza di serre in zone abitate.

ART. 41 I POSSIBILI AGGRAVAMENTI AMBIENTALI

1. Dall'insieme delle analisi dei Parametri del PTC, dell'EcoSistema Urbano e della specifica Valutazione effettuata in sede di P.S. i livelli di possibile aggravamento sono individuati in:
 - a. Fabbisogno Idrico Civile
 - b. Fabbisogno Idrico Agricolo
 - c. Fabbisogno Idrico Industriale
 - d. Fabbisogno Idrico Zootecnico
 - e. Parziale copertura degli allacciamenti al sistema di depurazione
 - f. Superficie Impermeabilizzata
 - g. Riduzione della Superficie Agraria
 - h. Deficit Depurativo
 - i. Ridotto Uso del mezzo pubblico
 - j. Consumo dei Carburanti
 - k. Numero delle auto circolanti

ART. 42 I LIVELLI DI POTENZIALITA' AMBIENTALE

1. Dall'insieme delle analisi dei Parametri del PTC, dell'EcoSistema Urbano e della specifica Valutazione effettuata in sede di P.S. i livelli di potenzialità ambientale sono individuati in:
 - a. Copertura del sistema di monitoraggio
 - b. Buona efficienza del sistema di distribuzione acqua potabile

- c. Buona efficienza del sistema della raccolta differenziata
- d. Ottima dotazione di Verde Pubblico
- e. Ottima dotazione di zone pedonali
- f. Ottima dotazione di piste ciclabili

CAPO III LE MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

ART. 43 LE MISURE DI MITIGAZIONE E DI COMPENSAZIONE

1. Il P.S. individua per le criticità ambientali precise misure di mitigazione di cui all'art.44. A queste azioni di carattere tematico si aggiunge un Piano d'Azione Ambientale di cui al Capo IV del presente Titolo.
2. Il PS individua per i possibili aggravamenti ambientali forme di compensazione di cui all'art.45.

ART. 44 LE MITIGAZIONI AMBIENTALI

1. Il P.S. rispetto alla criticità relativa alla pressione demografica abitativa individua nelle seguenti azioni la forma di mitigazione:
 - a. Definizione del Limite Urbano consolidato senza ulteriori espansioni;
 - b. Individuazione di una quota di Edilizia Residenziale Pubblica da destinare al disagio abitativo, alla difesa delle abitazioni per anziani e giovani coppie, ed a garanzia del diritto alla casa per compensare la mobilità forzata.
2. Il P.S. rispetto alla criticità relativa alla pressione turistica individua nelle seguenti azioni la forma di mitigazione:
 - a. Aumento della disponibilità della dotazione dei posti letto fino al raggiungimento della quota inferiore a quanto previsto dal Dimensionamento Turistico di cui al Capo IV del TITOLO V .
3. Il P.S. rispetto alla criticità relativa alla Qualità dell'Aria individua nelle seguenti azioni la forma di mitigazione:
 - a. Ampliamento della rete di monitoraggio della qualità dell'aria, anche tramite campagne specifiche relative agli inquinanti di maggiore rilevanza, quali il particolato fine, gli idrocarburi, gli IPA.
 - b. Per le emissioni industriali il PS individua come misure di salvaguardia il pieno soddisfacimento delle limitazioni vigenti e l'incentivazione di modalità produttive a basso impatto (ad esempio senza uso di solventi). L'adozione di impianti e sistemi di trattamento idonei ad evitare il verificarsi di molestie.
 - c. Per le emissioni da traffico veicolare nelle aree individuate da criticità connesse alla mobilità, non sono consentiti aumenti di superficie coperta ed ampliamento degli edifici esistenti.
 - d. Per le emissioni civili ed industriali il PS individua nella metanizzazione diffusa il mezzo per ridurre la criticità relativa, accompagnato dall'incentivazione di fonti di energia alternativa, e dalla promozione e dall'incentivazione di tecnologie pulite nonché dall'abbattimento delle emissioni in atmosfera. Nei casi in cui la metanizzazione trova difficoltà alla sua rapida realizzazione, è opportuno incentivare l'uso di GPL.
4. Il P.S. rispetto alla criticità relativa alla Qualità dell'Aria/Inquinamento da Rumore individua nelle seguenti azioni la forma di mitigazione:
 - a. i sensi e per gli effetti della LR n.89 del 1998, in attuazione dell'art.4 della legge n.447 del 1995 e del D.Leg. n.112/1998, il Comune si deve dotare di Piano di Classificazione Acustica, in base al quale il territorio comunale dovrà essere suddiviso, in applicazione del disposto di cui all'art.1, comma 2 del DPCM 14 Novembre 1997, in zone acusticamente omogenee, tenendo conto delle preesistenti destinazioni urbanistiche in vigore.
 - b. ciascuna zona individuata dovranno essere assegnati i relativi valori di qualità e di attenzione stabilendo valori inferiori per garantire le aree soggette a prevalente destinazione turistica o di salvaguardia paesaggistica.
 - c. il Piano Comunale di Classificazione Acustica deve contenere altresì l'indicazione delle aree destinate a spettacolo a carattere temporaneo, ovvero mobile, ovvero all'aperto.
 - d. il Piano Comunale di Classificazione Acustica non potrà prevedere il contatto diretto di aree qualora i valori di qualità si discostino in misura superiore a 5 dB(A).
 - e. Ove non risulti possibile, in zone già urbanizzate, rispettare il divieto di cui sopra a causa di preesistenti destinazioni d'uso, il Piano Comunale di Classificazione Acustico dovrà prevedere il Piano di Risanamento ai sensi dell'art 8 comma 1 della LR n. 89 del 1998.
 - f. Il Piano Comunale di Classificazione Acustica dovrà essere approvato prima del RU. Al momento della definizione del Piano di Classificazione Acustica questo dovrà far parte integrante del Quadro Conoscitivo del PS e se ne deve tenere obbligatoriamente conto nella formazione dei

- principali piani di settore di competenza comunale e nelle valutazioni che la legge ed il PS prescrivono come necessarie per le localizzazioni insediative che saranno attuate dal RU e dagli eventuali programmi integrati di intervento;
- g. Il RU dovrà contenere la specifica classificazione, per ogni singola UTOE, del Piano Comunale di Classificazione Acustica, attivando eventualmente, in sintonia con il Piano del traffico urbano, meccanismi di mitigazione della situazione attuale, nonché meccanismi preventivi da attuarsi contestualmente ai nuovi interventi risultanti da questo Piano e successivamente e operativamente dal R.U e/o da progetti di settore.
 - h. Il R.U. per la redazione della Carta del Clima Acustico dovrà attenersi alla presente classificazione:
 - i. CLASSE I (Aree particolarmente protette - ospedaliere, scolastiche, parchi pubblici ecc.);
 - ii. CLASSE II (Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale - interessate da traffico veicolare locale);
 - iii. CLASSE III (Aree di tipo misto - interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento);
 - iv. CLASSE IV (Aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, alta densità di popolazione, elevata presenza di attività commerciali, uffici, attività artigianali e limitata presenza di piccole industrie - aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie, aree portuali);
 - v. CLASSE V (Aree prevalentemente industriali - aree interessate da insediamenti industriali e con scarsità di abitazioni);
 - vi. CLASSE VI (Aree esclusivamente industriali - aree esclusivamente interessate da attività industriali e prive di insediamenti abitativi).
 - i. Il P.S. conferma il rispetto della fascia di 250 ml di cui al DPR 18/11/1998, n. 459 in materia di inquinamento acustico derivante da traffico ferroviario.
 - j. Il PS individua nelle seguenti azioni gli strumenti per il miglioramento della qualità dell'aria :
 - i. Incentivazione del trasporto merci all'interno del centro urbano con mezzi elettrici prevedendo punti di scambio dove trasferire le merci dai mezzi diesel, specie se di grandi dimensioni, su piccoli mezzi elettrici,
 - ii. Incentivazione dei mezzi elettrici prioritariamente per usi turistici
 - iii. Adozione di procedure per il controllo e l'incentivazione alla manutenzione delle auto.
5. Il P.S. rispetto alla criticità relativa alla Produzione Rifiuti individua nelle seguenti azioni la forma di mitigazione:
- a. Il RU dovrà individuare in ogni singola UTOE specifiche aree attrezzate per facilitare la raccolta e lo smistamento dei rifiuti (ISOLE ECOLOGICHE ed AREE ATTREZZATE), tramite cassonetti a scomparsa, attraverso la loro individuazione in aree pubbliche o in aree private, privilegiando quelle oggetto di Ristrutturazione Urbanistica attraverso Piani Attuativi.
6. Il P.S. rispetto alla criticità relativa al Carico Inquinante e alle Acque Superficiali individua nelle seguenti azioni la forma di mitigazione:
- a. Ammodernamento e sostituzione della fognatura obsoleta;
 - b. Aumento della copertura della rete fognaria e ampliamento Depuratore;
 - c. Priorità d'intervento pubblico delle zone carenti di fognatura di cui al quadro conoscitivo di cui al Q.C. e alla Tav.n.2 "Azioni di Mitigazioni" del P.S.;
 - d. Priorità negli scomparti edilizi alla realizzazione del sistema fognario nelle zone carenti e senza copertura.
7. Il P.S. rispetto alla criticità relativa all'Assenza di Zone a Traffico Limitato individua nelle seguenti azioni la forma di mitigazione:
- a. Il R.U. e il Piano del Traffico dovranno prevedere l'introduzione di aree con limitazioni alla mobilità veicolare.
8. Il P.S. rispetto alle criticità relative al Consumo sostenuto di Energia Elettrica e al Consumo di Metano individua nelle seguenti azioni la forma di mitigazione
- a. Introduzione di tipologie edilizie orientate con l'asse elio-termico;
 - b. Introduzione di impianti tecnologici di risparmio energetico passivo e/o energie alternative;
 - c. Introduzione di impianti tecnologici di raffreddamento passivo degli edifici.
9. Il P.S. rispetto alla criticità relativa alla Riduzione delle Zone Boscate individua nelle seguenti azioni la forma di mitigazione:
- a. Elevamento del grado di tutela delle zone boscate con ricomposizione e qualificazione delle stesse.
10. Il P.S. rispetto alla criticità relativa all'inquinamento elettromagnetico individua nelle seguenti azioni la forma di mitigazione:

- a. per gli impianti a bassa frequenza (ELF): censimento, monitoraggio e controllo degli elettrodotti e delle cabine di trasformazione presso aree sensibili e abitazioni. Divieto di inserire cabine di trasformazione in nuovi edifici abitativi o destinati a collettività;
 - b. per gli impianti ad alta frequenza: censimento, monitoraggio e controllo delle SRB. Individuazione delle aree sensibili.
11. Il R.U. e i P.I.I. integrano e specificano le disposizioni di cui sopra e definiscono e regolano preliminarmente le condizioni di fattibilità delle trasformazioni del territorio e degli immobili su di esso ricadenti, assicurando il soddisfacimento delle condizioni di sostenibilità indicate dal Piano Strutturale nella Relazione generale e nelle presenti norme, nonché la disponibilità di spazi pubblici e/o di uso comune e collettivo e delle attrezzature connesse necessarie.

ART. 45 LE COMPENSAZIONI AMBIENTALI

1. Il P.S., in base agli elementi contenuti nel Q.C. e nella Valutazione effettuata nella Relazione Tecnica del P.S., indica come soglia la misura di abitanti 79.000 (equivalenti) rispetto ai possibili aggravamenti ambientali relativi al Fabbisogno Idrico Civile, e individua nelle seguenti azioni la forma di compensazione:
- a. Attivazione procedure di ammodernamento della tubazione di distribuzione idrica, con l'obiettivo della riduzione degli sprechi al massimo del 15% della risorsa erogata;
 - b. Introduzione delle forme di accumulo e contenimento della risorsa idrica, per la garanzia del rilascio nei periodi di maggiore presenza turistica.
2. Il P.S. rispetto ai possibili aggravamenti ambientali relativi al Fabbisogno Idrico Agricolo, Industriale e Zootecnico, individua nelle seguenti azioni la forma di compensazione:
- a. Totale copertura dell'acquedotto industriale con l'utilizzazione delle acque reflue del Depuratore, per attività collegate a quelle agricole e florovivaistiche, adottando soluzioni tecniche per garantire l'assenza di agenti patogeni e inquinanti chimici.
3. Il P.S. rispetto ai possibili aggravamenti ambientali relativi alla parziale copertura degli allacciamenti di depurazione e del deficit depurativo, individua nelle seguenti azioni la forma di compensazione:
- a. Totale copertura nel Sistema Urbano del sistema di Fognatura e sostituzione condotte obsolete;
 - b. Realizzazione ampliamento depuratore per la copertura fino a 120.000 abitanti equivalenti;
 - c. Realizzazione della rete fognaria ove assente o insufficiente.
4. Il P.S. rispetto ai possibili aggravamenti ambientali relativi alla Riduzione della Superficie Impermeabilizzata individua nelle seguenti azioni la forma di compensazione:
- a. Il RU dovrà garantire con apposita normativa tecnica il rispetto del mantenimento di almeno il 25% di aree non impermeabilizzate, e altre forme aggiuntive di materiali drenanti.
5. Il P.S. rispetto ai possibili aggravamenti ambientali relativi alla Riduzione della Superficie Agraria individua nelle seguenti azioni la forma di compensazione:
- a. Definizione dei Sistemi Territoriali Agricoli, con particolare riferimento alla normativa di tutela delle attività agricole.
6. Il P.S. rispetto ai possibili aggravamenti ambientali relativi al ridotto uso del mezzo Pubblico individua nelle seguenti azioni la forma di compensazione:
- a. Potenziamento e miglioramento del T.P.L., nonché incremento delle zone pedonali, introduzione di zone a traffico limitato e/o di zone a limitazioni di velocità e del traffico.
7. Il P.S. rispetto ai possibili aggravamenti ambientali relativi al Consumo Carburanti e al Numero Auto Circolanti individua nelle seguenti azioni la forma di compensazione:
- a. Introduzione delle zone a traffico limitato e/o zone con limitazioni al traffico veicolare.
8. Il PS rispetto alla criticità relativa alla presenza sul territorio di serbatoi interrati per idrocarburi combustibili per usi civili e agricoli, individua la seguente forma di mitigazione: rimozione e/o messa in sicurezza dei serbatoi non più in uso.

ART. 46 AZIONI E INTERVENTI PER LA REALIZZAZIONE DELLE MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

1. Il P.S. indirizza la pianificazione urbanistica operativa comunale a realizzare prioritariamente azioni volte alla mitigazione e alla compensazione ambientale, in coerenza con le disposizioni dei precedenti articoli 44 e 45, attraverso la realizzazione di progetti strategici e coordinati, definiti o in corso di definizione, che al momento risultano:
- a. Acquedotto Industriale: proposta Consorzio di Bonifica/ Azienda SEA
 - b. Proposte di Risparmio Idrico da parte Progetto Stralcio di ATO n.1
 - c. Progetto Fognatura Nera Centro Abitato: in fase di realizzazione
 - d. Progetto Ampliamento Depuratore: in fase di approvazione

e. Modifica e Integrazione del Piano del Traffico : integrazione del Piano del Traffico vigente secondo gli indirizzi del presente piano con particolare riferimento alla tematica dei parcheggi.

CAPO IV IL PIANO DI AZIONE AMBIENTALE

ART. 47 IL PIANO DI AZIONE AMBIENTALE

1. Il PS in relazione ai livelli di criticità ambientale, specificati nel quadro conoscitivo, individua un PIANO di AZIONE per il miglioramento delle condizioni ambientali. Il PIANO DI AZIONE si articola in 6 azioni principali per attivare risposte ed indurre azioni collaterali e consequenziali di miglioramento della qualità ambientale e avvio di processi di superamento e riduzione dei possibili aggravamenti ambientali.

1. Le azioni individuate dal P.S. costituiscono indirizzi per la formazione dei relativi piani o progetti di settore
2. Il R.U. specifica e dettaglia i contenuti urbanistici delle azioni di cui ai successivi articoli, coordinandole con le disposizioni del presente piano relative ai sistemi (territoriali e funzionali) e delle U.T.O.E.

ART. 48 1° AZIONE IL TRAFFICO

1. Progettazione di zone a traffico limitato. Questo risultato comporta la disincentivazione dell'uso auto privata, aumentando la redditività del trasporto pubblico, l'aumento delle zone pedonali, delle piste ciclabili, del verde urbano. I Benefici di questa azione si individuano: nel miglioramento della qualità dell'aria, nella riduzione delle auto circolanti, nella riduzione del consumo di carburanti, nell'aumento del grado di socialità nella città e nei quartieri, nella difesa del sistema del piccolo commercio.

ART. 49 2° AZIONE I RIFIUTI

1. Per la riduzione della produzione di rifiuti e l'aumento della raccolta differenziata sono previsti interventi attraverso accordi tra Enti Pubblici, Aziende e Imprese Commerciali di Media e Grande Distribuzione, e potenziamento delle Isole Ecologiche e delle Aree Attrezzate, con previsione di cassonetti a scomparsa nelle singole UTOE.

ART. 50 3° AZIONE LE ENERGIE ALTERNATIVE

1. Incentivazione all'introduzione delle energie alternative (solare ed eolica) con riduzione oneri per l'installazione di tetti fotovoltaici, di nuovi materiali per la diminuzione della dispersione termica e per l'introduzione di sistemi passivi di raffreddamento. I Benefici di questa azione sono la riduzione dei consumi elettrici domestici e per alcuni impianti tecnologici anche in campo industriale.

ART. 51 4° AZIONE RISPARMIO RISORSA IDRICA

1. Interventi relativi all'abbattimento dello spreco della risorsa acqua nel sistema di distribuzione e di adduzione, con l'obiettivo di un ulteriore 10% di metri cubi emunti, per assestarsi intorno al 15% (quota non comprimibile di spreco).
2. Verifica e analisi della possibilità di prevedere serbatoi ed accumuli della risorsa idrica, per far fronte a periodi di particolare richiesta.
3. Progettazione e realizzazione Acquedotto industriale per attività produttive che necessitano di utilizzazione della risorsa, senza la richiesta di canoni di qualità elevata (floricoltura, attività cantieristiche, attività portuali, ecc..).

ART. 52 5° AZIONE LA DEPURAZIONE

1. Interventi per la totale copertura del sistema fognario e realizzazione dell'allacciamento del sistema di depurazione. I benefici di questa azione sono: la riduzione delle immissioni parzialmente inquinanti nel sistema

idrico superficiale e sotterraneo; aumento della qualità delle acque di balneazione; aumento della capacità di tenuta del sistema freatico. Collegata a questa 4° azione è prevista l'utilizzazione delle acque di scarico del depuratore per usi industriali, sia in agricoltura che per attività industriali, con i benefici della riduzione del prelievo dell'acqua di falda.

ART. 53 6° AZIONE LE CERTIFICAZIONI AMBIENTALI

1. L'introduzione della prassi delle certificazioni ambientali consente particolari benefici attivando: una maggiore evoluzione della professionalità produttiva, l'introduzione di modalità di produzione compatibili con l'ambiente, la riduzione dei rifiuti, il risparmio della risorsa acqua e la riduzione delle emissioni in atmosfera.

ART. 54 7° AZIONE AGENDA 21

1. L'adesione all'Agenda 21 comporta l'attivazione di esperienze e pratiche c.d. di "buona prassi", che permettono di ampliare il Piano di Azione con altri interventi ed iniziative tese ad aumentare il processo verso la sostenibilità.

ART. 55 IL SISTEMA ORDINATORE

1. Il PS individua nell'organizzazione storica della città il sistema ordinatore e di riequilibrio urbanistico.
2. Il RU dovrà:
 - a) mantenere la forma della città compatta attraverso interventi di sistemazione urbanistica delle aree di degrado ambientale, urbanistico e socio economico;
 - b) mantenere l'asse eliotermico – individuato in 22° gradi – come asse matrice di riordino delle aree oggetto di Ristrutturazione Urbanistica, Recupero Ambientale e sistemazione Paesaggistica.
 - c) garantire forme di integrazione tra la città compatta e la città di recente formazione, individuando nel sistema ordinatore gli elementi strutturali su cui fondare il riequilibrio urbanistico della città.

CAPO V LA TUTELA SANITARIA

ART. 56 SITI DA BONIFICARE

1. Il P.S. individua i siti da bonificare ai sensi del Piano regionale di gestione dei rifiuti, stralcio relativo alla bonifica delle aree inquinate di cui alla L.R.25/98, e quelli esaminati nel 1° rapporto sullo stato dell'ambiente della Provincia di Lucca e comunque tutti i siti per cui sia stata effettuata notifica di pericolo di inquinamento (art 7,8 e 9 del DM 471/99)

- La Morina (quartiere Varignano);
- Loc. Forcone;
- Loc. Bicchio.

2. Il P.S. individua nella Tavola n. 2 "La Mitigazione Ambientale" le aree di cui al comma precedente.

3. Il R.U. e/o uno specifico piano di settore definisce le trasformazioni urbanistiche ammissibili per le aree di cui sopra, prescrivendo che gli eventuali interventi edilizi dovranno comunque essere subordinati alla realizzazione di bonifica ambientale ai sensi e secondo le procedure della LR n. 25/98.

ART. 57 I CIMITERI.

1. Il P.S. individua, confermando le indicazioni della variante al PRG del 1997 vigente, le previsioni di seguito riportate:

- a. la fascia di rispetto *non edificandi* di ml 100 per i Cimiteri di Viareggio e di Torre del Lago;
- b. le destinazioni cimiteriali contenute nella Variante al PRG del 1997.

2. Le modalità di gestione dei Cimiteri sono disciplinate dal Regolamento Comunale di Polizia Mortuaria e dal Piano Regolatore Cimiteriale, secondo quanto stabilito dalla legislazione vigente.

ART. 58 GLI ELETTRODOTTI

1. Il P.S. individua nella Tavola n. 2 “La Mitigazione Ambientale” la necessità di smantellare gli elettrodotti che attraversano il Centro Abitato (UTOE Migliarina Terminetto), prevedendo una nuova ubicazione delle due SottoStazioni (FS ed Enel) e l’interramento dei cavi per le zone limitrofe ai centri Abitati.
2. Il PS, fino allo smantellamento degli elettrodotti ,conferma le fasce di rispetto dagli elettrodotti per:
 - a. una zona di interdizione di 10 metri dal conduttore per gli elettrodotti da 132kv;
 - b. una zona definita a partire dalla proiezione al suolo del conduttore più esterno, di 10 metri dal conduttore per elettrodotti da 132 kv;
 - c. in via cautelativa, i limiti di esposizione non dovranno essere pari o superiori a 0,5 μ T.
3. In sede di RU le zone di interdizione e rispetto potranno subire modifiche ed ampliamenti in base a nuove leggi e normative che ristabiliscano distanze e limiti.
4. Nelle zone di interdizione non è consentito l’accesso della popolazione. Nelle zone di rispetto non sono ammesse abitazioni, strutture sanitarie, strutture per l’istruzione, attrezzature ricreative e comunque insediamenti per attività che comportino permanenze prolungate di persone.

ART. 59 RADIAZIONI NON IONIZZANTI

(Centraline di trasformazione da At a Mt e da Mt ad At/ telefonia mobile)

1. Per le Centraline di Trasformazione da Alta a Media tensione esistenti il R.U. dovrà prevedere fasce di rispetto e prescrizioni in relazione alla misurazione del campo elettromagnetico e della sua intensità.
2. Il RU dovrà contenere norme e prescrizioni relativamente all’installazione di nuove cabine di trasformazione da Media Tensione a Bassa Tensione. L’istallazione è ammessa soltanto all’esterno degli edifici a distanza conforme ai disposti di legge, nel caso che ciò non sia possibile dovranno essere costruite in modo tale che il campo elettro magnetico generato rimanga entro i limiti previsti dalla legge nei casi di esposizione della popolazione, prevedendo misurazioni e campi d’influenza ammissibili.
3. Non è ammessa l’installazione di antenne e stazioni radiobase per telefonia cellulare in prossimità di strutture sensibili (scuole, asili, altri luoghi per l’infanzia, ecc.), secondo le disposizioni del Regolamento Comunale.
4. Il R.U. potrà prevedere l’integrazione delle suddette disposizioni anche attraverso l’introduzione di norme a carattere cautelare.

ART. 60 INCIDENTI RILEVANTI

1. Il P.S. individua nella Tavola n. 2 “La Mitigazione Ambientale” l’area interessata dalla Ditta Margas-Beyfin e dalle relative zone di rispetto.
2. La zona di rispetto con un raggio di 152 ml intorno all’impianto vieta la realizzazione di nuovi insediamenti.
3. La zona di rispetto con un raggio di 315 ml intorno all’impianto individua l’area funzionale al Piano di evacuazione della Protezione Civile.
4. In sede di R.U. dovrà essere valutata l’opportunità di dislocare l’impresa in un’area idonea, a maggiore distanza da edifici ad uso residenziale e di servizio.
5. Il R.U. potrà, nel caso che l’azienda venga trasferita in altro sito, rimuovere le due zone di rispetto e disciplinare l’area.

ART. 61 DEPURAZIONE DELLE ACQUE REFLUE

1. Il P.S. individua i seguenti obiettivi :
 - a. il conseguimento di elevati standard di qualità delle acque reflue derivanti dalle fognature e depurate nell’impianto centralizzato di depurazione
 - b. il miglioramento qualitativo degli scarichi degli insediamenti civili che non è possibile recapitare in pubblica fognatura, anche attraverso l’utilizzo delle tecniche di fitodepurazione.
- nella Tavola n. 2 “La Mitigazione Ambientale” l’area destinata all’impianto di depurazione contestualmente prevede una fascia di rispetto di ml 100, in conformità al D.M. LL.PP. del 21.2.1977, entro la quale sono vietati interventi di nuova edificazione.

ART. 62 PARERE IGENICO-SANITARIO

1. La proposta di P.S. è stato oggetto di specifiche Conferenze di Servizi con ASL n. 12 di Viareggio e dell'ARPAT di Lucca ai fini dell'emissione dei pareri di competenza. I Verbali e i relativi pareri sono allegati alla delibera di adozione del Piano Strutturale.

TITOLO IV I SISTEMI TERRITORIALI

CAPO I INDIVIDUAZIONE

ART. 63 ARTICOLAZIONE PER SISTEMI

Il P.S. integra e specifica l'articolazione territoriale del P.T.C. provinciale e riconosce, sulla base del proprio quadro conoscitivo, i sistemi territoriali rappresentati nella Tavola N°4 e specificatamente:

- A) il sistema urbano della città di Viareggio con la sua articolazione policentrica
- B) il sistema urbano di torre del lago
- C) il sistema delle aree agricole
- D) il sistema dei beni ambientali del lago di Massaciuccoli, della pineta litoranea e delle aree umide connesse.

ART. 64 IL LIMITE URBANO

1. Il P.S. al fine di costituire una identità agli insediamenti e al territorio di Viareggio individua il limite urbano al cui interno attivare azioni di riqualificazione, di ridisegno e di riordino degli ambiti urbani.
2. Il P.S. prescrive la non ammissibilità di sviluppo degli insediamenti urbani all'esterno del limite urbano.
3. Il R.U. precisa e dettaglia, ove necessario, il limite urbano e stabilisce le disposizioni per conferire qualità e riconoscibilità ai confini urbani attraverso sistemazioni finalizzate a migliorare i rapporti morfologici e di relazione con il territorio circostante. Il RU, nel catalogare e regolamentare tutti gli edifici fuori dai limiti urbani e le loro destinazioni d'uso, ricercherà tutte le possibilità per poter meglio definire e/o ridurre gli attuali limiti urbani.

CAPO II SISTEMI TERRITORIALI URBANI

ART. 65 IL SISTEMA TERRITORIALE URBANO DI VIAREGGIO

1. Il P.S. individua nel sistema urbano di Viareggio l'insieme degli insediamenti costituenti l'area urbana di Viareggio
2. L'obiettivo preliminare è quello di stabilizzare gli attuali margini urbani, di mantenere e tutelare la forma della città compatta in coerenza e nel rispetto dei suoi caratteri morfologici e ambientali; inoltre di introdurre i necessari elementi per riqualificare l'insediamento urbano di recente formazione; di promuovere e incentivare interventi di sistemazione ambientale, di riordino funzionale e di conferimento di qualità urbane; la riduzione di forme di degrado, la rilocalizzazione, il mantenimento dell'asse eliotermico e il rafforzamento del sistema ordinatore riconoscibile nell'organizzazione storica della città.
3. Dovrà essere mantenuta la pluralità delle funzioni tramite la verifica del rapporto tra residenza (70%) e attività produttiva (30%) (commerciale e direzionale).
4. Il Sistema Territoriale Urbano di Viareggio è suddiviso:
 - a) nel sottosistema a rilevanza ambientale della Pineta di Ponente
 - b) in 11 Unità Territoriali Organiche Elementari, che trovano giustificazione della loro partizione nei motivi di carattere storico- insediativo, di organizzazione spaziale, di concentrazione delle funzioni urbane, nonché nella presenza degli assi principali della mobilità.
5. Le UTOE sono così individuate:

- a) 1 Cittadella del Carnevale
- b) 2 Marco Polo
- c) 3 Città Giardino
- d) 4 Passeggiata
- e) 5 Città Storica
- f) 6 Porto darsena
- g) 7 Campo di Aviazione
- h) 8 Varignano
- i) 9 Migliarina Terminetto
- j) 10 Comparini
- k) 11 Bicchio

6. Il R.U., sulla base delle disposizioni del presente piano e, in particolare, di quelle di cui al titolo VII, dovrà per ogni Unità Territoriale Organica Elementare (U.T.O.E.), disciplinare le trasformazioni ammissibili e gli interventi previsti, indicando le modalità per la loro definizione e realizzazione nonché disciplinare le modalità della “Valutazione degli effetti ambientali” per i piani di programmazione, di pianificazione e/o attuativi come indicato all’art. 32 della L.R. 5/95.

ART. 66 SOTTOSISTEMA DELLA PINETA DI PONENTE

1. Il PS riconosce la particolare valenza ambientale e paesaggistica della Pineta di Ponente, individuandola come sottosistema specifico del Sistema Territoriale Urbano di Viareggio.
2. Si estende tra le due arterie via Fratti e via Buonarroti, parallelamente al mare; è suddivisa in tre settori individuati dalle strade perpendicolari al mare che sono: Settore A: via Marco Polo-via Vespucci; Settore B : via Zara- via M. Polo; Settore C: via Udine- via Zara, e in due settori paralleli al mare suddivisi dal viale Capponi interno alla pineta.
3. Il PS prevede l’ampliamento dell’attuale area pinetata verso aree adiacenti, con presenza di naturalità e con particolare valenza paesaggistica al fine di garantire la massima tutela dell’intera zona.
4. In sede di RU dovrà essere prevista specifica normativa di tutela e di conservazione dell’insieme arboreo costituito dalla Pineta di Ponente.
5. Gli obiettivi della normativa sono:
 - a. Tutela del Patrimonio Arboreo di particolare valore ambientale e paesaggistico, ed ampliamento della tutela alle zone boscate limitrofe
 - b. Divieto di ampliamento delle attività commerciali/ricreative esistenti.
 - c. Riqualificazione ambientale dell’area attraverso:
 - i. La riorganizzazione delle attività esistenti e la ristrutturazione dei fabbricati precari con modalità di costruzione unitarie, attraverso specifico Piano Attuativo, per garantire le forme edilizie rispondenti ai principi di BioArchitettura con materiali costruttivi eco-compatibili.
 - ii. La realizzazione del collegamento pedonale con la passeggiata.
 - d. La garanzia del disinquinamento dell’area con modalità non invasive d’ingegneria ambientale.

ART. 67 SISTEMA TERRITORIALE URBANO DI TORRE DEL LAGO

1. Il PS individua nel Sistema Territoriale Urbano l’insediamento urbano formatosi prevalentemente sull’asse storico della via Aurelia e sviluppatosi lungo l’asse viario collegante l’area del Lago con la marina.
2. Il PS individua nel presente Sistema Territoriale alcune caratterizzazioni e in particolare:
 - a. Una edilizia meno invasiva verso la zona del Lago, dove permangono elementi di ruralità e di edilizia di valore;
 - b. Una edilizia fortemente aggregata con assenza di viabilità di servizio urbano, contraddistinta da un’edificazione realizzata sulla struttura viaria poderale nella zona dell’incrocio con la SS Aurelia.
 - c. Una maggiore densità urbana nella zona limitrofa alla perimetrazione del PTC del Parco.
3. L’obiettivo è di stabilizzare l’attuale limite urbano e di pervenire a una migliore organizzazione morfologica e funzionale del tessuto urbano finalizzata a :
 - a) Ricostruzione di una maglia insediativa funzionale

- b) Aumento della dotazione di standard con particolare riferimento alle aree verdi e sportive, attrezzature pubbliche e parcheggi. Il RU individuerà quest'ultima dotazione privilegiando le seguenti aree:
 - tra via Sauro e via Sonnino parallelamente a via Marconi;
 - parallelamente alla via Aurelia dietro il ristorante "Lombardi";
 - tra il proseguimento di via Cavallotti ed il lato Ovest del Cimitero.
 - c) Miglioramento della dotazione dei parcheggi e individuazione di assi di collegamento ciclo-pedonali con le UTOE di Viareggio Centro Città e verso il Lago ed il Mare.
 - d) Individuazione di funzioni a carattere urbano per consolidare specifiche destinazioni e utilizzazioni del Centro Urbano
 - e) Potenziamento delle attrezzature collegate al festival Pucciniano per favorire la realizzazione del Museo e / o Scuole di Musica/conservatorio.
 - f) Riduzione della percorribilità veicolare all'interno del centro urbano e miglioramento della qualità della viabilità di servizio al centro urbano.
 - g) Valorizzazione del percorso lago mare.
 - h) Ammodernamento della rete idrica superficiale.
 - i) Creazione di nuova viabilità ciclabile e percorsi pedonali con particolare attenzione alle strade prive di marciapiedi.
 - l) Valorizzazione e tutela del patrimonio edilizio di interesse storico esistente, con particolare attenzione al tessuto edilizio e alle tipologie insediative tradizionali lungo l'asse viale Marconi, viale Puccini da individuare tenendo conto delle zona A del PRG 1997.
 - m) L'individuazione di aree "nodali" attraverso interventi di sostituzione e riqualificazione urbana per la formazione di "centralità urbane" attraverso progetti specifici in cui vengano localizzate funzioni e attrezzature di carattere collettivo, tenendo conto delle caratteristiche urbane del centro abitato con attenzione ai luoghi storicamente riconosciuti come quartieri o località specifiche.
 - n) Valorizzazione e riqualificazione degli assi di impianto urbano del centro abitato (via Aurelia, viale Puccini e viale Marconi) con particolare attenzione alle sistemazioni di carattere ambientale e paesaggistico che privilegino usi e funzioni compatibili e ad alta qualità architettonica.
 - o) Migliorare la vivibilità anche tramite la creazione di una ZTL, il più estesa possibile, con aree di posteggio riservate ai residenti.
4. In sede di RU dovranno essere individuate specifiche aree per ospitare funzioni ed attività attualmente presenti nelle zone tutelate a Parco, e ritenute incompatibili e/o non rispondenti alle finalità del Parco.
 5. Il R.U., sulla base delle disposizioni del presente Piano e, in particolare, di quelle di cui al TITOLO VII, dovrà disciplinare le trasformazioni ammissibili e gli interventi previsti indicando le modalità per la loro definizione e realizzazione.
 6. Il RU dovrà prevedere specifiche normative ed interventi che garantiscano in particolare:
 - a. Mantenimento delle distanze tra edifici non inferiori a ml 10;
 - b. Viabilità di servizio ed urbana di larghezza e consistenza non inferiore ai ml 10; con completamento delle traverse utilizzando tracciati e sedimi esistenti per garantire un migliore accesso e deflusso del traffico urbano ed in particolare i collegamenti tra Via Butterfly, Via Schicchi, Via Tosca, alla costruenda Via delle Torbiere; i collegamenti Via Rondine, Via Cavallotti, Via Corte Pagnini con la prevista strada lungo il confine con il Comune di Vecchiano; i collegamenti da via Don Lazzeri a Viale Marconi; i collegamenti pedonali e ciclabili da via Mazzini a Via Matteotti; il collegamento da via Matteotti a via Venezia lungo il confine col Comune di Vecchiano, già individuato nella Variante PRG 1997; individuazione di una viabilità alternativa a Viale Puccini a sud del centro abitato di T.d.L., tenendo conto degli spazi aperti disponibili nelle aree comprese tra via Aurelia e lo stadio già in parte previste nella variante PRG vigente.
 - c. Interventi di risanamento e riqualificazione, con possibilità di rialzamenti contestuali ad arretramenti viari, per la ricostruzione di una maglia insediativa funzionale.
 7. Il PS evidenzia come l'attuale dotazione a standard urbanistici risulti particolarmente carente (9 mq per abitante insediato), e pertanto in sede di RU si dovrà:
 - a. Confermare le destinazioni a standard contenute nella Variante PRG 97, in quanto aree necessarie ed indispensabili;
 - b. Prescrivere che ogni intervento di natura urbanistica comporti la necessità di una dotazione di standards maggiore al minimo di cui al DM 1444/68, e non inferiore a 24 mq/abitante insediato.
 - c. Interventi straordinari di attrezzature pubbliche per il raggiungimento della dotazione di almeno 22 mq per abitante insediato.
 8. Il Sistema Territoriale Urbano di Torre del Lago ha un'estensione di 1.963.000 mq, 9.728 abitanti e una densità abitazione /ha 53,43 .

9. L'indice Territoriale massimo ammissibile è pari a 1,50 mc/mq. In sede di RU possono essere apportate variazioni, secondo specifica indagine e verifica, + o - del 10% senza modifica del dimensionamento del fabbisogno complessivo dei Sistemi Territoriali Urbani.

ART. 68 AREE DI FRANGIA A DESTINAZIONE AGRICOLA

1. In sede di RU possono essere individuate nel Sistema Urbano, nelle relative Utoe, delle aree di separazione tra i sistemi urbano e agricolo, che per la loro frammentarietà possono definirsi aree di frangia ed in cui è presente la destinazione agricola con manufatti, edifici a funzioni plurime. Per tali aree si dovrà prevedere:
 - a) La possibilità di mantenimento delle aree agricole per utilizzazioni di orti urbani e per il tempo libero, attraverso una disciplina che preveda tipologie degli annessi e aree per la sosta;
 - b) Mantenimento della destinazione a ruralità speciale, agricola-produttiva (serre) con opportune Mitigazioni e Compensazioni ambientali, del cui onere dovranno opportunamente farsi carico sia i proprietari delle Aree Agricole che degli Edifici residenziali.
 - c) Riconoscimento degli edifici a carattere residenziale, favorendo il risanamento e il miglioramento ambientale

ART. 69 VARIAZIONI AMMISSIBILI

1. In sede di R.U. potrà essere variata la perimetrazione non oltre il 10 % della superficie di ogni singola U.T.O.E. o Sistema Territoriale, senza alcun aumento del dimensionamento massimo ammissibile.
2. In sede di RU potranno essere riconosciuti come agglomerati facenti parte dei sistemi territoriali urbani, quelli di abitazioni collegati direttamente ai sistemi territoriali urbani e con unità superiori a 25, come dispone il Codice della Strada.

CAPO III
IL SISTEMA DELLE AREE AGRICOLE

ART. 70 INDIVIDUAZIONE E ARTICOLAZIONE DEL SISTEMA

1. Il sistema interessa una consistente porzione del territorio, circa 800 ettari, ed è aggredito da una intensa e diffusa urbanizzazione, spontanea e disorganica, che per la maggior parte è il risultato dell'abusivismo; in questo sistema risulta forte la realtà agricolo-produttiva di tipo intensivo riferita alla floricoltura e all'ortofrutta.
2. Il P.S. integra e dettaglia le disposizioni del P.T.C. provinciale e individua (TAV.4) il sistema denominato "Territorio di interesse agricolo primario con attività intensiva e/o specializzata" e in riferimento agli elementi di valore segnalati dal vincolo paesaggistico, articola tale sistema in due aree:
 - a) Area di interesse agricolo primario ai sensi art. 53 del P.T.C.
 - b) Area di controllo dei caratteri del paesaggio ai sensi dell'art. 31 del P.I.T. e dell'art. 53 del P.T.C. , disciplinate dalle disposizioni dei successivi articoli
3. Il R.U. disciplinerà la nuova edificazione funzionale all'attività delle aziende agricole (con le limitazioni e prescrizioni di cui all'art. 3 della L.R. 64/1995, da ricomprendere all'interno del Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale, previsto dalla vigente legislazione secondo le tabelle D1 e D2

Tab. D1- Nuova edificazione, nonché demolizione e ricostruzione, ampliamenti eccedenti i 100 mc di edifici a uso abitativo funzionali alle esigenze di addetti all'agricoltura.

Orientamento produttivo prevalente	SAU minima	SAU soglia (intesa come soglia minima richiesta per poterla sommare con SAU a diverso ordinamento culturale)
Ortoflorovivaismo	1,00	0,20
Ortoflorovivaismo con almeno il 50% delle colture protette in serre fisse	0,80	0,20
Seminativo irriguo	8,00	0,40
Frutteti in coltura specializzata	6,00	0,50
Vigneto	3,00	0,80
Oliveto	4,00	0,80
Seminativo asciutto, semplice o arborato	10,00	0,80
Prato e prato irriguo	6,00	0,80
Pascolo	30,00	2,00
Bosco ceduo e pascolo cespugliato	50,00	4,00
Castagneto	30,00	3,00
Bosco di alto fusto	30,00	3,00

Tab. D2 - Nuova edificazione, nonché demolizione e ricostruzione, ampliamenti eccedenti i 10% e i 300 mc di annessi (le SAU minime non sono richieste per le aziende che esercitano in via prevalente, ricavandone almeno l'80% del prodotto lordo vendibile, l'attività di coltivazione in serra fissa, di agricoltura biologica ai sensi delle disposizioni comunitarie, di allevamento di ovicaprini o di api, chiocciole e lombrichi, di cinotecnica, di acquicoltura)

Orientamento produttivo prevalente	SAU minima	SAU soglia (intesa come soglia minima richiesta per poterla sommare con SAU a diverso ordinamento culturale)
Ortoflorovivaismo	1,00	0,20
Ortoflorovivaismo con almeno il 50% delle colture protette in serre fisse	0,80	0,20
Seminativo irriguo	8,00	0,40
Frutteti in coltura specializzata	6,00	0,50
Vigneto	3,00	0,80
Oliveto	4,00	0,80
Seminativo asciutto, semplice o arborato	10,00	0,80
Prato e prato irriguo	6,00	0,80
Pascolo	30,00	2,00
Bosco ceduo e pascolo cespugliato	50,00	4,00
Castagneto	30,00	3,00
Bosco di alto fusto	30,00	3,00

4. Il Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale previsto dalla legislazione vigente, dovrà prioritariamente procedere al recupero degli edifici esistenti; nuovi impegni del suolo sono di norma

- consentiti quando non sussistano alternative di riuso e riorganizzazione degli insediamenti e infrastrutture esistenti. Di tale impossibilità deve essere verificata e certificata l'inesistenza.
5. Il R.U. promuoverà la valorizzazione dell'economia rurale attraverso l'integrazione dell'attività agricola con altre funzioni e settori produttivi compatibili con la tutela e coerenti con la valorizzazione delle risorse del territorio. Ivi sono comprese le attività di fruizione del territorio rurale per il tempo libero, la produzione per l'autoconsumo e la salvaguardia delle risorse genetiche autoctone, nonché attraverso il sostegno delle famiglie residenti in funzione del mantenimento della presenza umana a presidio dell'ambiente anche adeguando i servizi e le infrastrutture nelle aree marginali.
 6. Il R.U., in base alle disposizioni dell'art. 2 della L.R. 25/97, definirà come attività agricole:
 1. quelle previste dall'art 2135 del Codice Civile, nonché quelle qualificate come agricole da disposizioni normative comunitarie, nazionale e regionali;
 2. attività connesse a quelle agricole, oltre all'agriturismo, esercitate da una o più aziende, ovvero:
 - a) le attività di promozione e di servizio allo sviluppo dell'agricoltura, della zootecnica e della forestazione;
 - b) le attività faunistico - venatorie.
 - c) tutte quelle comunque definite da disposizioni comunitarie, nazionali e regionali.
 7. In sede di R.U. possono essere individuate aree di particolare pregio ambientale e paesaggistico e di prossimità a nuclei abitati, dove la realizzazione di annessi agricoli può essere vietata.
 8. In sede di RU potranno essere individuate aree di limitate dimensioni e aree marginali da destinare alla costruzione di annessi agricoli eccedenti la capacità produttiva del fondo o riferiti a fondi aventi superficie inferiore ai minimi previsti dalla vigente normativa.
 9. In sede di RU dovrà essere definita l'istallazione, per lo svolgimento delle attività agricole e di supporto, di manufatti precari da realizzarsi con strutture in materiale leggero semplicemente appoggiati a terra, per le quali sono consentite esclusivamente le opere di ancoraggio, che non comportino alcuna modifica dello stato dei luoghi. Tramite comunicazione al Sindaco dovranno essere indicate :
 - a. le motivate esigenze produttive, le caratteristiche, le dimensioni e la collocazione del manufatto;
 - b. il periodo di utilizzazione e mantenimento del manufatto comunque non superiore ad un anno;
 - c. nel caso di un periodo maggiore dovranno essere indicate le caratteristiche costruttive;
 - d. il rispetto della forma di riferimento;
 - e. l'impegno alla rimozione del manufatto al termine del periodo di utilizzazione fissato.
 10. Tutti i P.M.A.A. devono contenere la "Valutazione degli effetti ambientali" di cui all'art. 32 della L.R. 5/95.
 11. Il RU individuerà specifica normativa per gli edifici con destinazione d'uso non agricola ricadenti nei Sistemi Territoriali Agricoli, con l'obbligo di prescrivere in tutti i casi la sottoscrizione di specifica convenzione individuando le aree di pertinenza degli edifici. Il RU specificherà che nel caso di aree con dimensioni maggiori di 1 ha dovranno essere previsti interventi di sistemazione ambientale. Nel caso di aree con dimensioni inferiori ad 1 ha, in luogo della convenzione, dovranno essere previsti specifici oneri da stabilirsi con specifica delibera da destinare al miglioramento ambientale del sistema insediativo.

ART. 71 AREA D' INTERESSE AGRICOLO PRIMARIO

1. Il P.S. indica i seguenti indirizzi e criteri di intervento:
 - a. mantenimento della funzione originaria e disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio con prescrizione del restauro come modalità per le trasformazioni ammissibili degli edifici nonché dei complessi d'interesse storico-architettonico e testimoniale, che verranno individuati previa schedatura;
 - b. il Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale, che dovrà essere indirizzato prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, in quanto nuovi impegni del suolo sono di norma consentiti quando non sussistano alternative di riuso e riorganizzazione degli insediamenti e infrastrutture esistenti; tale impossibilità deve essere verificata e certificata;
 - c. le trasformazioni e le attività ammissibili potranno essere quelle funzionali all'effettuazione dell'ordinaria coltivazione del suolo e delle altre attività produttive primarie;
 - d. fino all'approvazione del R.U. i P.M.A.A. sono equiparati a Piani Attuativi ai sensi della L.R. 5/95 anche per interventi di dimensioni inferiori a 600 mq.

2. Il R.U. potrà definire aree di intervento per la riqualificazione ambientale ed urbanistica al fine di garantire una migliore organizzazione planivolumetrica di edifici esistenti a seguito di interventi infrastrutturali.
- Il R.U. dovrà:
- a. dettare norme e criteri per i Piani di Settore ed in particolare individuare le Risorse agricole-ambientali, le Colture protette nonché le eventuali fasce di rispetto;
 - b. disciplinare gli interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricolo, art.5 legge regionale n.64, incentivando il restauro e il risanamento conservativo;
 - c. procedere alla verifica della schedatura di edifici e complessi edilizi d'interesse storico e testimoniale verificando la catalogazione in possesso dell'ufficio urbanistica, con particolare attenzione a disciplinare il patrimonio edilizio per il quale la destinazione d'uso ammessa è quella prevista per gli edifici con la categoria d'intervento del restauro;
 - d. disciplinare la nuova edificazione funzionale, con le limitazioni e prescrizioni di cui all'art 3 della legge regionale n. 64/95, per le aziende agricole che dovranno presentare un Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale;
 - e. disciplinare la ristrutturazione edilizia e i trasferimenti di volumetrie, nei limiti del 10 % del volume degli edifici aziendali fino ad un massimo di 600 mc, che dovranno essere collegati a specifiche schede relative a singoli edifici, verificandone la possibilità tecnica di attuazione;
 - f. prescrivere, per gli edifici produttivi, che le trasformazioni siano subordinate all'esistenza o alla realizzazione di idonei impianti di depurazione dei reflui, con scarico nella pubblica fognatura, o con le modalità di cui alla legislazione vigente. Le trasformazioni sono inoltre subordinate alle opere di impermeabilizzazione della pavimentazione e di raccolta dei liquidi relativamente agli spazi suscettibili di scolo di liquidi inquinanti;
 - g. disciplinare le modalità costruttive e tipologiche degli annessi agricoli e delle costruzioni di servizio alla produzione agricola.;
 - h. disciplinare per ogni singolo edificio una normativa che garantisca la possibilità del riordino funzionale, la dotazione dei parcheggi alberati, la sistemazione ambientale, con particolare riferimento a impianti di vegetazione di separazione con la restante zona agricola, e il cambio di destinazione ammissibili;
 - i. disciplinare per gli edifici di recente costruzione gli interventi ammessi, tra i quali potranno essere previsti: la sopraelevazione per gli edifici ad un piano, la ristrutturazione, la demolizione e ricostruzione, gli accorpamenti di volume nel resede, ed ampliamenti fino ad un massimo del 30 % per gli edifici con più piani;
 - j. disciplinare le tipologie e le modalità di utilizzazione delle serre per la produzione floricola: di norma l'istallazione di nuove serre è ammessa tramite presentazione di Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale e secondo le modalità di cui agli artt.7 e 8 del Regolamento Regionale n. 4 del 5.9.1997. I P.M.A.A. potranno essere autorizzati a condizione che venga dimostrato di non recare danno alle condizioni del suolo e dalla falda;
 - k. disciplinare gli interventi di manutenzione, di adeguamento di linee di comunicazione viaria e ferroviaria;
 - l. disciplinare la manutenzione, l'adeguamento e la realizzazione di strade poderali ed interpoderali di larghezza non superiore a 4 ml, che non dovranno essere pavimentate con materiali impermeabilizzanti;
 - m. disciplinare la manutenzione, l'adeguamento e la realizzazione di reti tecnologiche, nonché infrastrutture per la difesa del suolo;
 - n. regolamentare le modalità del cambio con altre destinazioni d'uso tese all'integrazione dell'attività agricola con altre funzioni e settori produttivi compatibili con la tutela e coerenti con la valorizzazione delle risorse del territorio rurale per il tempo libero, la produzione dell'autoconsumo e la salvaguardia delle risorse genetiche autoctone, nonché il sostegno alle famiglie residenti in funzione del mantenimento della presenza umana a presidio dell'ambiente.
3. Per gli edifici con destinazione non agricola il R.U. disciplina, oltre agli interventi di Manutenzione, Restauro, anche eventuali e motivati interventi di Ristrutturazione Edilizia e Urbanistica con aumento di unità abitative fino ad un massimo di due unità.

ART. 72 AREA AGRICOLA DI CONTROLLO DEI CARATTERI DEL PAESAGGIO

1. Comprende il territorio agricolo soggetto a vincolo paesaggistico e limitrofo alla zona del Parco posto a sud del territorio comunale.

2. Il P.S. indica i seguenti indirizzi e criteri di intervento:

- a. non ammissibilità degli interventi di nuova edificazione funzionale alle attività agricole a norma dell'art 3 della legge regionale n. 64 del 1995. Il R.U. disciplinerà le modalità di intervento

- (prescrizioni, caratteristiche tipologiche e costruttive) per consentire la realizzazione di annessi agricoli e piccole costruzioni di servizio della produzione agricola;
- b. divieto di localizzazione di nuove infrastrutture viarie che non si configurino come ripristino di assetti preesistenti;
 - c. l'installazione di nuove serre potrà avvenire esclusivamente dimostrando l'indispensabilità della necessità produttiva tramite specifico programma di miglioramento agricolo-ambientale; ammissibilità degli interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione nonché accorpamenti di volume nel resede, ed ampliamenti fino ad un massimo del 30 % per gli edifici con più piani, con le modalità operative da specificare nel R.U.. I P.M.A.A. potranno essere autorizzati a condizione che venga dimostrato di non recare danno alle condizioni del suolo e dalla falda;
 - d. Ammissibilità delle delimitazioni di aree di lavoro, allevamento, percorsi rete idrica, o siepi, arbusti ed alberature di specie tipiche;
 - e. la trasformazione e le attività ammissibili potranno essere consentite con specifica normativa, l'integrazione dell'attività agricola con altre funzioni e settori produttivi compatibili con la tutela e coerenti con la valorizzazione delle risorse del territorio rurale per il tempo libero, la produzione dell'autoconsumo e la salvaguardia delle risorse genetiche autoctone, nonché il sostegno alle famiglie residenti in funzione del mantenimento della presenza umana a presidio dell'ambiente;
 - f. divieto alla trasformazione ed inserimento di attività non ammissibili come:
 - i. nuove colture agricole che richiedano il cambiamento del sistema poderale storico;
 - ii. nuova viabilità ad esclusione di quella poderale non pavimentata;
 - iii. taglio di impianti arborei significativi indicati nello Statuto dei Luoghi;
 - iv. le recinzioni o delimitazioni degli assetti poderali, con esclusione dei lati prospicienti viabilità pubblica e carrabile. Il RU dovrà specificare le caratteristiche di queste ultime tenendo conto dell'opportuno inserimento ambientale;
 - v. nuove destinazioni urbanistiche non compatibili con le funzioni produttive collegate all'attività agricola. Il RU dovrà indicare le caratteristiche di tali destinazioni tenendo conto dell'opportuno inserimento ambientale.
 - g. Fino all'approvazione del R.U. i P.M.A.A. sono equiparati a Piani Attuativi ai sensi della L.R. 5/95 anche per interventi di dimensioni inferiori a 600 mq.

3. Il RU dovrà:

- a. disciplinare la formazione dei Piani di Settore nel rispetto delle disposizioni del presente piano ed in particolare individuare le Risorse agricole-ambientali, le colture protette nonché le eventuali fasce di rispetto;
- b. disciplinare la destinazione d'uso per gli edifici con la categoria d'intervento del restauro;
- c. disciplinare le trasformazioni ammissibili degli edifici e dei complessi d'interesse storico-architettonico e testimoniale, che sono di norma il mantenimento della funzione originaria e comunque valgono le disposizioni relative al restauro;
- d. disciplinare le tipologie e le modalità di utilizzazione delle serre per la produzione ortofloricola, anche valutando l'inserimento ambientale e nel rispetto delle prescrizioni europee in materia di recupero e riciclo delle acque;
- e. disciplinare gli interventi con destinazione d'uso agricola, avendo cura di censire gli edifici esistenti con particolare attenzione a quelli d'impianto storico, garantendo prioritariamente interventi di restauro e di risanamento conservativo. La ristrutturazione edilizia e i trasferimenti di volumetrie, nei limiti del 10 % del volume degli edifici aziendali e comunque fino ad un massimo di 600 mc, dovranno essere collegati a specifiche schede relative a singoli edifici, verificandone la possibilità tecnica di attuazione nonché garantendo il rispetto dei caratteri tipologici tradizionali;
- f. disciplinare, per gli edifici con destinazione non agricola, gli interventi di Manutenzione, Restauro, Ristrutturazione Edilizia e Ristrutturazione Urbanistica per ogni singolo edificio, garantendo la possibilità del riordino funzionale, la dotazione dei parcheggi alberati, la sistemazione ambientale con particolare riferimento a impianti di vegetazione di separazione con la restante zona agricola e il cambio di destinazione ammissibili.
- g. Individuare i contesti degradati a destinazione non agricola attraverso un'apposita schedatura che permetta l'intervento diretto alla riqualificazione.
- h. Disciplinare l'esistente zona già adibita, ai sensi della Del. C.C. n. 192 del 19/03/1990, ad attrezzature di carattere sanitario.

CAPO IV
IL SISTEMA DEL LAGO DELLE ZONE UMIDE E DELLE PINETE

Art. 73 INDIVIDUAZIONE E DISCIPLINA DEL SISTEMA

1. Il sistema, individuato nella tav. n. 4, comprende l'insieme dei beni ambientali costituito dall'ambiente palustre e dalla frangia del Lago di Massaciuccoli, le sponde antropizzate e gli insediamenti storici di Torre del Lago, le pinete litoranee di levante e il complesso dei canali e delle aree umide connesse.
2. L'insieme dei beni ricompresi nel sistema ha strette e significative relazioni di valenza ambientale con il territorio agricolo limitrofo.
3. Il sistema di cui al comma 1 è compreso entro la delimitazione del Piano del Parco Naturale di Migliarino, S. Rossore e Massaciuccoli per il quale valgono le disposizioni degli specifici strumenti di pianificazione e programmazione previsti dalle relative norme di legge come meglio indicato con la specifica carta definita Tav. n. 4/a.
4. Il P.S. garantisce il mantenimento e la valorizzazione delle relazioni di valenza ambientale tra il territorio ricompreso entro la delimitazione del Parco e le aree contigue con particolare riferimento a quelle agricole.
5. Nel sistema sono presenti aree individuate sulla base della applicazione della direttiva Europea "Habitat" n. 92/43/CEE recepita dalla Regione Toscana con Delibera C.R. n. 342 del 10.11.98. Il P.S. recepirà, nel proprio quadro conoscitivo, la definitiva perimetrazione delle aree a seguito di provvedimento regionale di cui alla L.R. n. 56 del 6/04/2000. In tale Sistema sono presenti zone soggette alla convenzione di Ramsar.
6. Ove tali aree vengano a interessare parti di territorio non ricomprese nella delimitazione del Parco di cui al comma 2), il R.U. specificherà all'interno della propria disciplina gli interventi volti alla conservazione e tutela dell'ambiente, all'attuazione delle previsioni e prescrizioni del Piano del Parco, tramite specifiche intese con l'Ente Parco.
7. Per quanto riguarda le aree definite esterne dal Piano del Parco e contigue, dalla legge regionale n. 24 del 1994 vengono individuati i seguenti obiettivi per le Intese con l'Ente Parco:
 1. Parco della Musica di Torre del Lago:
 - a. Piazzola del Parco : (..) costituisce la localizzazione di un insieme integrato di attrezzature e funzioni, pertinente con la struttura del Parco variamente dimensionato e caratterizzato secondo l'interesse della zona in cui sono ubicati; (..) sono localizzate le strutture stabili o amovibili, all'aperto o al chiuso, per lo spettacolo, la ricreazione ed il tempo libero quali : teatro, auditorium, ecc.. ed inoltre
 - b. Parcheggio
 - c. Stazione mezzi pubblici
 - d. Centro Biciclette
 - e. Ristoro
 - f. Centro Barchini Pontile
 - g. Museo Foresteria e Centro Visite
 - h. Centro canoe
 - i. Stazione marittima
 - j. Osservatorio
 2. Porta del Parco (Stadio di Torre del Lago)
 3. Porta del Parco Viale Kennedy:
 - a. Campeggio
 - b. Piazzola del Parco
 - c. Ristoro
 - d. Centro Ricettivo
 - e. Centro Biciclette
 - f. Stazione Mezzi Pubblici
 - g. Parcheggio
 - h. Ingresso alla Tenuta
 4. Comparto Villa Borbone:
 - a. Ristoro
 - b. Museo foresteria, Centro visite
 - c. Centro del Parco
 - d. Parcheggio

- e. Stazione mezzi pubblici
 - f. Centro biciclette
 - g. Ingresso alla Tenuta
5. Porta del Parco Raccordo Variante
 6. Porta del Parco Aurelia
 7. Porta del Parco Lisca:
 - a. Ristoro
 - b. Stazione mezzi pubblici
 - c. Parcheggio
 - d. Centro biciclette
 - e. Stazione marittima
 - f. Centro barchini e pontile
 - g. Centro canoe
 8. Porta del Parco Comparini-Montramito:
 - a. Piazzola del Parco
 - b. Centro biciclette
 - c. Parcheggio
 - d. Ristoro
 9. Porta del Parco Inizio Viale dei Tigli:
 - a. Centro biciclette
 - b. Stazione mezzi pubblici
 - c. Parcheggio
8. Nelle aree definite contigue, ai sensi della legge n. 79/98 (Valutazione d’Impatto Ambientale), sono soggette a Valutazione d’Impatto Ambientale, tutte le categorie di opere di cui allegati alla Legge Regionale A1, A2, A3 e B1,B2 e B3.

TITOLO V

I SISTEMI FUNZIONALI

ART. 74 INDIVIDUAZIONE DEI SISTEMI FUNZIONALI

1. I Sistemi Funzionali integrano con specifiche indicazioni la disciplina dei sistemi territoriali, arricchendo per contro le regole degli stessi.
2. Il P.S. individua i seguenti sistemi funzionali al fine di definire specifici obiettivi di tutela e valorizzazione dell'identità culturale del territorio, con lo scopo di promuovere e garantire livelli di qualità agli insediamenti ed ai servizi ad essi connessi.
 - a. Il Sistema Funzionale della Residenza
 - b. Il Sistema Funzionale della Produzione
 - c. Il Sistema Funzionale della Mobilità Sostenibile
 - d. Il Sistema Funzionale della Qualità

CAPO I

IL SISTEMA FUNZIONALE DELLA RESIDENZA

ART. 75 DISPOSIZIONI APPLICATIVE

1. Il P.S. stabilisce che nella definizione della disciplina urbanistica operativa, il R.U. – sulla base del quadro conoscitivo e in riferimento allo statuto dei luoghi – individui le tipologie urbane di seguito indicate disciplinandole con i seguenti indirizzi:
 - a) le aree urbane storiche: dovrà essere garantita la conservazione dell'assetto urbano, delle caratteristiche tipologiche e formali dei manufatti edilizi e degli spazi scoperti, tramite la manutenzione, il restauro e il risanamento conservativo degli elementi fisici caratteristici e riconoscibili e delle tipologie edilizie;
 - b) le aree urbane storiche che presentano un forte grado di alterazione: dovranno essere previsti e disciplinati interventi di recupero della tipologia originaria e/o tradizionale;
 - c) le aree urbane a formazione compatta: dovrà essere mantenuta la maglia insediativa, i rapporti tra spazi coperti/scoperti, i volumi edificati, le caratteristiche tipologiche, nonché la densità di alloggi;
 - d) le aree urbane a formazione compatta che richiedono operazioni di ristrutturazione urbane: dovranno essere indicate le utilizzazioni compatibili e le destinazioni d'uso assicurando:
 - i - la priorità dell'utilizzazione insediativa;
 - ii - la presenza di attività di servizio agli abitanti;
 - iii - soddisfacente dotazione di parcheggi.
 - e) Le aree urbane recenti a formazione spontanea: dovrà essere previsto il mantenimento e il rafforzamento delle funzioni di servizio, garantendo la presenza della funzione abitativa e il miglioramento della qualità funzionale dell'insediamento mediante idonee dotazioni di spazi per funzioni pubbliche e la connessione con le altre parti significative della città nonché interventi finalizzati all'unitarietà del territorio urbanizzato;
 - f) Le aree urbane recenti a progettazione unitaria: dovrà essere previsto il mantenimento dell'impianto urbano con la conservazione della maglia insediativa, se questa è compatibile con il concetto di densità ottimale e/o qualitativamente significativa;
 - g) Le aree produttive consolidate: dovrà essere assicurato il mantenimento della configurazione fisica e specializzazione funzionale, nonché l'adeguamento ai criteri di sostenibilità urbana. Dovranno essere predisposti interventi di mitigazione degli effetti ambientali, nonché la possibilità di immettere servizi all'impresa, agli addetti, agli utenti. Infine dovrà essere garantita l'accessibilità e la percorribilità dei mezzi di trasporto delle persone e delle merci assicurando l'efficienza delle attività produttive.
 - h) Le aree produttive consolidate che risultino non più adeguabili, o comunque in zone urbanisticamente incompatibili: dovrà essere prevista la trasformazione dell'esistente conformazione individuando utilizzazioni diverse verificabili e compatibili in termini di sostenibilità urbana.
 - ⇒ Le aree produttive recenti da confermare o attrezzare: l'impianto urbanistico dovrà rispondere a criteri di funzionalità, facilità di percorribilità e accesso, presenza di adeguate zone a parcheggio, impianti tecnologici funzionali alla tutela ambientale, contenimento energetico.
 - l) il RU individua le aree di degrado per la definizione delle zone di recupero di cui art 27 della legge n. 457. Le categorie di degrado sono:

- a) degrado urbanistico, ove vi sia carenza della funzionalità dell' impianto urbano dovuta a insufficienza degli standards di cui al DM 2 aprile 1968 n. 1444, o delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - b) degrado fisico, ove le condizioni d' uso dei singoli edifici o complessi edilizi siano ridotte a causa delle precarie condizioni di staticità connesse all' usura del tempo o ad inadeguate tecniche costruttive rispetto alla funzione dell' immobile, ovvero a causa della fatiscenza delle strutture e delle finiture, della inadeguatezza tipologica rispetto alle esigenze funzionali, della carenza o inadeguatezza degli impianti tecnologici;
 - c) degrado igienico, ove vi sia mancanza o insufficienza degli impianti igienico - sanitari, sia come dotazione che come organizzazione funzionale, o insufficiente aerazione e illuminazione diurna, nonché ridotte condizioni di abitabilità e di utilizzazione in relazione all' impianto planivolumetrico o alla presenza di condizioni generali di umidità;
 - d) degrado socio - economico, ove sussistano condizioni di abbandono, di sotto utilizzazione o sovraffollamento degli immobili, o - comunque - vi sia impropria utilizzazione degli stessi, ovvero sussistano strutture produttive non compatibili con le preesistenti funzioni residenziali, o siano presenti fenomeni comportanti la sostituzione del tessuto sociale e delle forme produttive ad esso integrate;
 - e) degrado geofisico, in presenza di fenomeni di dissesto idrogeologico richiedenti complessi interventi di consolidamento dei substrati dell' abitato, di aree libere impropriamente utilizzate o su cui insistono ruderi di edifici distrutti da eventi naturali o artificiali, di superfetazioni che alterino la morfologia e l' impianto storico-architettonico dell' immobile, del complesso edilizio o dell' impianto urbano, nonché nei casi di impropria utilizzazione, abbandono o impoverimento fisico delle aree libere urbane ed extraurbane.
2. Il P.S. individua i criteri per l'identificazione delle seguenti tipologie di aree da rispettare in sede di redazione del R.U.:
 - a. Aree industriali dimesse con accentuato degrado ambientale;
 - b. Aree abbandonate con particolari forme di degrado igienico sanitario;
 - c. Aree facenti parte di ambiti con prevalente destinazione residenziale;
 - d. Aree con destinazione produttiva incompatibile con il contesto residenziale e non più consentite dal punto di vista sanitario (sottostazioni elettriche);
 - e. Aree oggetto di degrado ai sensi dell'art. 27 della legge n. 457 del 1978.
 3. Il R.U. dovrà disciplinare tali aree per garantire in via prioritaria gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, anche tramite interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ristrutturazione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso;
 4. Il R.U. dovrà individuare le aree e gli immobili soggetti a Piano di Recupero o con intervento diretto tramite Concessione Edilizia.
 5. Il RU dovrà recepire le disposizioni relative al patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'art.44 della L.R. n. 52 del 1999, secondo i seguenti criteri generali:
 - a. Gli immobili oggetto di specifico vincolo T.U. n. 490 del 1999 (vincolo monumentale ex 1089/39) sono soggetti alla disciplina del *Restauro*;
 - b. Gli immobili equiparati a quelli con specifico vincolo monumentale sono soggetti alla disciplina del *Restauro*;
 - c. Gli immobili contraddistinti con il numero 1 nell'attuale cartografia di PRG (variante '97) devono essere disciplinati con la categoria d'intervento *Restauro* di cui all'art 31 della legge n. 457/78 e legge regionale n. 52/1999 e successive modifiche ed integrazioni;
 - d. Gli immobili contraddistinti con numero 2 nell'attuale cartografia di PRG (variante '97) vigente devono essere assoggettati alla categoria d'intervento *Ristrutturazione Edilizia* di cui all'art. 31 della legge n. 457/78 e legge regionale n. 52/1999 e successive modifiche ed integrazioni, con esclusione degli interventi di completa demolizione e ricostruzione in ragione della tipologia edilizia presente;
 - e. Gli immobili contraddistinti con numero 3 nell'attuale cartografia di PRG (variante '97) devono essere disciplinati con la categoria d'intervento *Ristrutturazione Edilizia* con previsione di completa demolizione e ricostruzione di cui all'art. 31 della legge n. 457/78 e legge regionale n. 52/1999 e successive modifiche ed integrazioni.
 6. Il P.S. conferma la dimensione minima delle unità abitative di 65 mq che il R.U. dovrà recepire, per garantire la qualità della vita degli abitanti insediati, nonché il corretto rapporto tra unità abitative e densità edilizia; il R.U. potrà stabilire la possibilità di realizzare alloggi non inferiori ai 45 mq solo nel caso di interventi con un numero di alloggi uguale o maggiore di 10 e per una percentuale non superiore al 10% delle unità immobiliari.

ART. 76 DISCIPLINA DEL PATRIMONIO EDILIZIO STORICO E DELLE TIPOLOGIE STORICHE DEGLI EDIFICI

1. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente il P.S. indica i seguenti parametri relativi alla densità massima ammissibile per la Ristrutturazione Edilizia e la Ristrutturazione Urbanistica ai sensi dell'art. 7 del D.M. n. 1444/68:
 - a. Per le Zone A o ad esse equiparate non sono ammessi interventi di aumento della densità edilizia per gli immobili con tutela di vincolo monumentale, o con categoria di intervento quali Restauro o Risanamento Conservativo;
 - b. Per le Zone A o ad esse equiparate soggette a Ristrutturazione Edilizia, le densità edilizie non potranno superare quelle preesistenti, senza contare le soprastrutture di epoca recente prive di valore storico artistico;
 - c. Per le zone A o ad esse equiparate soggette ad interventi di ampliamento o sopraelevazione(previsti esplicitamente dal RU) la densità fondiaria non dovrà superare il 50 % della densità media della zona definita per ogni singola U.T.O.E.;
 - d. Per le zone B o ad esse equiparate le densità territoriali e fondiarie saranno stabilite per ogni singolo Sistema territoriale e/o singola U.T.O.E. e localizzate in sede di formazione di R.U..
2. Il P.S. individua le principali Tipologie Edilizie del patrimonio edilizio storico che scaturiscono dalle analisi del Q.C.
3. Il R.U. dovrà individuare per ogni UTOE gli immobili, che evidenziano la presenza di tali Tipologie Edilizie Storiche, e stabilire la disciplina relativa alle modalità di intervento.
4. La disciplina del R.U. dovrà avere caratteristiche di guida e di regolamentazione dei processi di trasformazione, garantendo in ogni caso che i processi di adeguamento funzionale assicurino la permanenza dei caratteri e delle testimonianze storiche- tipologiche e i processi di evoluzione tipologica.
5. Il P.S. individua le principali Tipologie dominanti nelle seguenti categorie:
 - a) *Tettoia* (edificio monofamiliare ad un piano): edificio costituito dal solo piano terra, cortiletto interno e locale di servizio, con doppia esposizione su strada e sullo spazio interno. Versione più modesta, ad un piano, dell'edificio tipologico a casa a schiera;
 - b) *Casa a schiera*: edificio costituito da caso di edificio di testata; piano terra e piano primo, cortiletto interno con locale di servizio, con doppia esposizione su strada e sullo spazio interno. La posizione della scala e la destinazione del piano terra sono variabili.
 - c) *Casa in Linea*: unità edilizie poste lungo il perimetro degli isolati, costituite da più unità immobiliari con unica distribuzione verticale.
 - d) *Palazzina*: struttura muraria regolare, nel caso di edificio di testata, derivata da semplice assestamento d'angolo di due corpi lineari. L'altezza varia da due piani a tre piani. L'edificio comprende o un gruppo scala o più gruppi nel caso di edifici di testata.
 - e) *Villino*: edificio isolato con giardino, composto da un'unica unità immobiliare, a due piani.
 - f) *Villa*: edificio isolato con giardino e resede, con tipologia edilizia conclusa.
6. Il P.S., per garantire le caratteristiche dell'evoluzione tipologica degli elementi base, prevede le seguenti indicazioni progettuali che dovranno essere approfondite e dettagliate in sede di R.U.:
 - a. *Tettoia*: sopraelevazione del corpo principale senza costituzione di nuove unità abitative;
 - b. *Casa a schiera*: accorpamento di più unità adiacenti per garantire una distribuzione e funzionalità degli alloggi a livelli orizzontali;
 - c. *Casa in linea*: accorpamento di più unità immobiliari per realizzazione di edifici con elementi tipologici contraddistintivi e spazi di maggiore funzionalità;
 - d. *Palazzina e Villino*: accorpamento di più unità immobiliari per realizzare edifici con particolari caratteristiche tipologiche, di decorazione, e di distribuzione, privilegiando gli aspetti migliorativi dimensionali e qualitativi;
 - e. *Villa*: conservazione della evoluzione tipologica raggiunta in quanto edificio costituito da elementi qualitativi e dimensionali da salvaguardare.

ART. 77 PARAMETRI E REGOLE GENERALI PER LE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE

1. Il P.S. indica i seguenti parametri e regole generali da osservarsi nelle trasformazioni urbanistiche:
 - a) Indice territoriale per interventi di nuova edificazione e ristrutturazione urbanistica viene definito per ogni singola UTOE
 - b) Rapporto di copertura per aree fondiarie per attività residenziali: max 75%.
 - c) Rapporto di copertura per aree fondiarie per attività produttive : max 50%;

- d) Altezza Massima degli edifici per interventi non ricadenti nel vincolo paesaggistico :ml 15.00. In sede di RU possono essere ammessi altezze maggiori per particolari elementi caratterizzati e specifici e non superiori a ml 18.00
- e) Altezza Massima degli edifici per interventi ricadenti nel vincolo paesaggistico:ml 12.00.In sede di RU possono essere ammessi altezze maggiori per particolari elementi caratterizzati e non superiori a ml 15.00
- f) Dotazione degli standard residenziali pari a 18 mq/ab per abitante insediabile per le zone non soggette a vincolo paesaggistico e pari 24 mq/ab per le zone soggette a vincolo paesaggistico.
- g) Dotazione degli standards minimi per le zone produttive:
 - pari al 10% dell'intera area oggetto di intervento per gli insediamenti artigianali/industriali
 - pari all'80% della superficie lorda per le attività commerciali e direzionali
2. Nelle aree di trasformazione urbanistica con destinazione artigianale e industriale devono essere cedute aree fondiari nella misura minima del 10% per impianti produttivi a carattere pubblico e/o d'interesse pubblico.
3. Il R.U. dovrà contenere disposizioni al fine di garantire che almeno il 60% del fabbisogno abitativo venga soddisfatto attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.
4. In sede di redazione del R.U. dovranno essere applicati i seguenti parametri urbanistici:
 - a. Indice Territoriale: Parametro che moltiplicato per l'intera Area oggetto dell'intervento individua la Volumetria massima ammissibile
 - b. Abitanti massimi insediabili: Parametro che si ottiene dividendo la Volumetria massima ammissibile per 80 mc che rappresenta il singolo abitante insediabile in termini volumetrici)
 - c. Standard urbanistici per residenza: Parametro che si ottiene moltiplicando il numero degli abitanti insediabili per 18 mq (SR1) per le aree non soggette a vincolo paesaggistico e 24 mq (SR2) per le aree oggetto di vincolo paesaggistico;
 - d. Standard per attività produttive commerciali: parametro che si ottiene moltiplicando l'80 % della superficie lorda per 3 ml di altezza = SPC;
 - e. Standard per attività produttive industriali ed artigianali: parametro che si ottiene calcolando il 10% dall'area oggetto dell'intervento
 - f. Viabilità pubblica realizzata per rendere funzionale l'area: equivale al 20% dell'intera area. Nel caso di interventi che necessitano di minore viabilità la restante parte deve essere calcolata come area da incrementare la dotazione degli standard.
 - g. Area Fabbricabile: è la risultante della differenza tra l'area oggetto d'intervento e le aree da cedere per standard e viabilità.
 - h. Indice Fondiario: è il rapporto tra il volume massimo ammissibile e l'area fabbricabile.
 - i. Alloggi Massimi Insediabili: è il parametro indicativo relativo alla volumetria massima ammissibile diviso 285 mc che equivale all'alloggio minimo di 95 mq per 3 ml di altezza.
 - j. Abitanti per alloggio: Il parametro individua come indice di affollamento medio 2,44 abitanti per alloggio.
 - k. Densità di alloggi per ha: parametro che individua la massima densità residenziale ammissibile per intervento.
5. Il PS individua per ogni singola UTOE il dimensionamento massimo ammissibile.In sede di regolamento Urbanistico potranno essere apportate le necessarie modifiche ed adattamenti per garantire il rispetto del dimensionamento generale dei Sistemi Urbani.
6. Per far fronte ad esigenze particolari ed eccezionali il R.U. dovrà disciplinare la possibilità per interventi che prevedono la realizzazione di più di 10 abitazioni, di destinare una percentuale del 10% ad alloggi di superficie utile compresa tra 45 e 65 mq.

ART. 78 DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

1. Il PS individua nel raggiungimento dell'obiettivo del diritto all'abitazione l'elemento di riequilibrio sociale e di tutela delle fasce più deboli della comunità locale.
2. Il PS prescrive per garantire l'accesso alla prima casa, la riduzione del disagio abitativo, la difesa delle abitazioni per degli anziani e la permanenza nella comunità locale delle famiglie colpite da mobilità forzata, che almeno il 40 % del fabbisogno complessivo debba essere destinato all'Edilizia Residenziale Pubblica.
3. Il P.S. prescrive inoltre, che nelle aree di trasformazione urbanistica debbano essere cedute all'A.C. aree fondiari nella misura minima del 10%, al fine di realizzare interventi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e alloggi per emergenza abitativa. A tal fine il R.U. dovrà disciplinare le modalità di attuazione anche attraverso la corrispettiva monetizzazione.
4. Il R.U. deve indicare le modalità affinché le prescrizioni di cui sopra trovino attuazione programmata.

5. Il R.U. dovrà individuare, le aree e gli immobili da destinare a PEEP secondo i seguenti criteri:
 - a. Mantenimento della continuità ed organicità dell'aggregato urbano esistente
 - b. L'individuazione delle aree da destinare a PEEP deve essere quello della riqualificazione urbanistica ed ambientale, in particolare con la priorità del recupero di aree dimesse e/o abbandonate
 - c. Nel caso in cui le aree includono parti già edificate da recuperare e riqualificare dal lato urbanistico e ambientale, il PEEP deve prioritariamente salvaguardare l'edilizia storica esistente, il suo recupero funzionale e il restauro delle testimonianze culturali e ambientali.
 - d. Il Peep deve prevedere la minima rete stradale, mentre per quanto riguarda la delimitazione degli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico, nonché di edifici di interesse pubblico, devono essere previsti in tale piano e inscindibilmente collegati alla realizzazione degli edifici.
 - e. La suddivisione dei lotti delle aree deve individuare specifiche tipologie edilizie ed il numero degli alloggi massimo ammissibile inderogabile, la loro ubicazione spaziale e la volumetria massima ammissibile
 - f. Nel caso di prossimità del limite urbano, valorizzazione di tale limite con la realizzazione di fasce alberate di separazione dalla zona agricola.
6. Il R.U. dovrà prevedere che almeno il 40 % degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sia destinato a Edilizia Residenziale Pubblica, al fine di garantire il mantenimento della residenza nelle parti storiche della città nonché una più variegata articolazione sociale.

Ai sensi dell'art 19 della legge n. 167/62 il Piano Strutturale individua come priorità rispetto alle altre zone, la sistemazione della rete viabile, alla dotazione dei necessari servizi igienici e l'allacciamento alla rete dei pubblici servizi delle zone incluse nei PEEP.

CAPO II IL SISTEMA FUNZIONALE DELLA PRODUZIONE

ART. 79 REGOLE GENERALI PER L'ORGANIZZAZIONE DEL SISTEMA PRODUTTIVO

1. Il P.S. conferma e individua come intervento strategico l'attuazione dell'area produttiva attrezzata in località Comparini e la riorganizzazione funzionale di aree ubicate all'interno del limite urbano da individuare dal R.U..
2. Il PS individua come prioritario la dotazione di aree produttive Industriali ed Artigianali pubbliche per offrire opportunità di lavoro e impresa, garantire la possibilità di innovazione tecnologica e di ammodernamento ai settori di piccola e media imprenditorialità.
3. Il P.S. individua nella razionalizzazione degli spazi delle aree portuali, tramite nuovo Piano Regolatore portuale, le azioni strategiche volte alla riorganizzazione degli spazi necessari all'insediamento di attività connesse alla cantieristica navale e per promuovere forme di supporto alla produzione e alla innovazione tecnologica.
4. L'aumento della dotazione delle superfici con destinazione commerciale e direzionale (servizi all'imprese e alle persone) per ampliare l'offerta commerciale, incentivare le nuove forme di lavoro terziario e direzionale, delle iniziative del Terzo Settore.
5. Il consolidamento della Media Distribuzione e l'incentivazione del recupero della dotazione di standard per la Grande Distribuzione Esistente.
6. Il PS esclude l'apertura di nuove strutture di Grande Distribuzione.
7. Il PS individua i seguenti Criteri per la localizzazione aree produttive:
 - a. Il RU, nel prevedere le modalità di soddisfacimento della domanda generata da processi di crescita e sviluppo, valuta prioritariamente le possibilità di ristrutturazione e ampliamento in sito, con occupazione delle superfici scoperte pertinentziali, dei manufatti già adibiti a utilizzazioni di produzione di beni, nonché le possibilità di nuova edificazione in lotti ineditati residui nelle esistenti aree monofunzionali per la produzione di beni, ovvero ai bordi delle medesime qualora ciò comportasse effetti di riqualificazione morfologica, nonché nelle esistenti aree urbane plurifunzionali, ove sia ammissibile in relazione alle caratteristiche sia delle specifiche attività produttive di beni che delle aree interessate.
 - b. Il RU, nel prevedere le modalità di soddisfacimento della domanda di spazi per utilizzazioni di produzione di beni, valuta l'offerta di spazi data da previsti processi di rilocalizzazione, ove i siti interessati dalle imprese esprimono necessità di rilocalizzazione siano suscettibili di mantenimento a destinazione per utilizzazioni di produzione di beni, in relazione alle caratteristiche sia delle attività insediabili sia delle aree cui si inseriscono, e

sempre che valutazioni d'ordine generale non inducano ad attribuire ai predetti siti diverse utilizzabilità o destinazioni. Qualora i siti interessati da processi di rilocalizzazione non siano suscettibili di mantenimento a destinazione per utilizzazioni di produzione di beni, ne individua le nuove utilizzazioni.

ART.80 IL PORTO E IL NUOVO PIANO REGOLATORE PORTUALE

- 1 Il P.S. ai sensi della legislazione vigente, individua nel Piano Regolatore Portuale lo strumento di pianificazione delle aree del demanio marittimo portuale.
2. Con specifico Protocollo d'Intesa tra Regione Toscana, Provincia di Lucca, Capitaneria di Porto di Viareggio e Comune di Viareggio sono stati individuati i criteri ed i parametri per la redazione del Nuovo Piano regolatore Portuale che il P.S. conferma e assume.

ART. 81 GLI INDIRIZZI PER IL NUOVO PIANO REGOLATORE PORTUALE

1. Coordinamento del Piano regolatore portuale con gli assetti urbanistici edilizi e della mobilità dell'intero quartiere della Darsena.
 - 1.1 Inserimento della elaborazione della variante del Piano Regolatore Portuale nel contesto di una analisi e nuova regolamentazione urbanistico-edilizia dei rapporti tra le funzioni residenziali e produttive-commerciali dell'intero quartiere, anche attraverso la verifica delle congruità degli usi e delle destinazioni dell'intero territorio e patrimonio pubblico.
 - 1.2 Elaborazione di una proposta di riordino della mobilità del quartiere anche attraverso l'esame definitivo delle implicazioni urbanistiche connesse con la realizzazione dell'asse di collegamento con la variante Aurelia.
2. Qualificazione dell'inserimento nell'ambiente delle infrastrutture portuali, al fine di migliorare la qualità urbanistica dell'intera area e, in particolare, di elevarne le condizioni di accessibilità, sicurezza ed agibilità.
 - 2.1. Individuare le soluzioni strutturali e di manutenzione tecnica al fine di garantire che il trasporto solido marino, che corre lungo il territorio di costa viareggino in direzione sud-nord e che è stato stimato in un volume di circa 150.000 mc/anno, superi gli ostacoli della diga foranea e degli accumuli naturali sulla imboccatura del Porto, distribuendosi anche artificialmente sulla costa a nord del Porto. Individuare, di conseguenza e in relazione alle funzioni previste, le condizioni ottimali di profondità dei fondali e di morfologia da garantire presso l'imboccatura del Porto. Analizzare i costi ed il modello giuridico-economico necessario per sostenere tali interventi e tali oneri di manutenzione, a carico delle Amministrazioni Pubbliche e della utenza portuale.
 - 2.2 Attraverso la possibile riduzione del cerchio di evoluzione nell'avanporto, individuare le soluzioni sottostanti l'imboccatura del Porto (quali pennelli di separazione) capaci di garantire una sostanziale attenuazione della turbolenza delle correnti e del trasporto solido all'interno del Porto.
 - 2.3 Prevedere dotazioni e qualità di arredo urbano, di verde pubblico, di parcheggi, di soluzioni per la mobilità interna all'area e per il collegamento con l'offerta turistica contigua (Lungocanale, Passeggiata, Parco). Definire norme per il risanamento delle strutture edilizie produttive, con particolare riferimento alla eliminazione dei materiali non a norma.
3. Modifica delle destinazioni di alcune infrastrutture portuali al fine di razionalizzare in generale l'uso di quegli spazi e di quelle attività che appaiono suscettibili di una organizzazione più produttiva, nonché di specializzare ogni area e di limitare le funzioni promiscue.
 - 3.1 Favorire un processo di razionalizzazione della occupazione degli specchi d'acqua nelle Darsene storiche e lungo il Canale, al fine di attenuare la promiscuità delle funzioni e di definire standard e regole di coerenza fra le attività ammesse sulle banchine e gli usi degli specchi d'acqua.
 - 3.2 Prevedere, anche in conseguenza dei maggiori spazi possibili a seguito dell'indirizzo 2.2, una adeguata organizzazione dell'area cosiddetta "Triangolo". Verificare prioritariamente la possibilità di trasferire in essa le banchine (con uno sviluppo lineare pari a quello attuale) e le strutture di servizio e commerciali necessarie per le attività della pesca professionale ed una banchina finalizzata ai traffici commerciali e/o passeggeri. Conseguentemente prevedere le condizioni per un adeguato scorrimento del traffico veicolare connesso con la pesca ed i traffici commerciali attorno alla Nuova Darsena. Esaminare in ogni caso le possibili alternative all'indirizzo sopra espresso, comparando per efficacia e razionalità le soluzioni possibili.
4. Sviluppo dell'attività turistica, attraverso una crescita quantitativa e qualitativa della base nautica adeguata alle offerte della città e della Regione ed alla condizione di principale distretto nazionale ed internazionale della nautica da diporto. Incentivazione delle attività e delle strutture di promozione sociale del diportismo.

4.1 Verifica della possibilità di trasformazione dell'approdo della Madonnina, attraverso il prolungamento del Molo sul lato nord e di Via Coppino sul lato sud e la realizzazione di adeguate strutture fisse e di servizi e standard qualificati, in base nautica da destinare prevalentemente all'ormeggio di imbarcazioni da diporto medio-grandi. Realizzazione di ulteriori collegamenti della nuova struttura con l'area della Passeggiata.

4.2 Realizzazione di un nuovo approdo per la nautica leggera verificandone prioritariamente la localizzazione sul versante mare della Nuova Darsena, in condizioni di separazione dal percorso di accesso di cui al punto 3.2 e con adeguata implementazione dei servizi di supporto e di manutenzione. Connessione del versante est della Nuova Darsena con le previsioni di cui al successivo indirizzo 5.2.

4.3 Sviluppo e incentivazione delle attività e delle strutture connesse alla pesca, al fine di promuovere iniziative a favore della formazione e della creazione di sbocchi occupazionali in questo importante settore produttivo dell'economia della città di Viareggio

5. Riconoscimento del ruolo assunto dalla cantieristica da diporto, che ha nella area portuale viareggina uno dei principali distretti produttivi del mondo, e delle sue ulteriori possibilità occupazionali. Adozione di misure che favoriscano la razionale disponibilità di aree produttive e di servizio connesse con la cantieristica, in collegamento con la disponibilità di aree a mare di cui agli indirizzi 3.1 e 3.2. Promozione di iniziative a favore della diffusione e della protezione di elevati livelli di qualità nella piccola impresa viareggina. Promozione di iniziative a favore della formazione e della creazione di sbocchi occupazionali nei mestieri della marineria, con particolare riferimento al diporto di grandi dimensioni.

5.1 Conferma della destinazione produttiva delle aree dei grandi cantieri, secondo le previsioni del Piano Regolatore del Porto 1967, con particolare riferimento alla destinazione futura dell'area attualmente interessata dalle procedure fallimentari della SEC.

5.2 In conseguenza degli indirizzi 4.1 e 4.2, verifica tramite selezione della qualità di progetti urbanistico-economici, della possibilità di utilizzo delle aree a terra lato est della Nuova Darsena, compresa la struttura dell'attuale Mercato del Pesce, per attività di servizio, per lavorazioni di supporto alla cantieristica, per attività varie a servizio dei processi della formazione, della diffusione della innovazione tecnologica e della qualità produttiva. In questo comparto, gli eventuali usi di aree con finalità di produzione cantieristica, potranno essere valutati se rispondenti ad esigenze effettive di razionalizzazione del territorio comunale, ovvero se suscettibili di migliorare gli assetti di aree interne allontanando attività produttive che, per tipologia e dimensione, appaia preferibile collocare in prossimità degli specchi d'acqua.

6. Indirizzi generali di natura tecnico urbanistica.

6.1 Il PRG del Porto dovrà verificare la dotazione e le previsioni di standard urbanistici e portuali contenuta nella legislazione vigente. Il PRG del Porto dovrà regolamentare anche le fasi di attuazione della realizzazione delle opere previste, per garantire il minimo disagio alle attività economiche. In ragione della presenza del vincolo paesaggistico, il Piano detterà norme per il migliore inserimento delle strutture, nonché dei processi di ristrutturazione edilizia, nel contesto ambientale.

7. Il P.S. individua l'assetto complessivo del Porto, le infrastrutture di raccordo nonché le caratteristiche e la destinazione funzionale delle aree interessate, e pertanto assolve a quanto prescritto dall'art. 5, commi 1 e 2, della L. 28.01.94 n. 84 circa i contenuti del Piano Regolatore Portuale. Le previsioni del P.S., incidenti sull'ambito di competenza del Piano Regolatore Portuale, anche ai fini e per gli effetti di cui all'art. 5, comma 3 della citata L. 84/94 e della normativa relativa all'applicazione della procedura di VIA, si attuano mediante piani attuativi individuati dal R.U. tenuto conto delle necessità di progressiva attuazione delle previsioni di sviluppo portuale.

La delimitazione degli ambiti da assoggettare a piano attuativo sono individuati dal R.U. sulla base dei seguenti criteri:

- valutazione preliminare degli effetti ambientali di cui all'art. 32 della L.R. 5/95 e la verifica di rispondenza alle prescrizioni di cui all'art. 5 della citata L.R. su tutte le previsioni del PRG comunale riferibili al Porto;
- individuazione, attraverso le suddette valutazioni, delle opere e degli interventi che, modificando sostanzialmente l'impianto esistente, si presume possano indurre effetti negativi sull'ambiente valutabili solo attraverso una specifica procedura di VIA a norma della legislazione vigente;
- conseguente individuazione delle funzioni e delle previsioni di assetto portuale la cui attivazione è subordinata alla realizzazione delle opere da assoggettare a VIA;

In relazione a quanto sopra il R.U. individuerà quindi piani attuativi del Piano Regolatore Portuale e del P.S. di due tipi:

- il primo da realizzare dopo che i progetti delle opere da essi previsti siano stati assoggettati a giudizio di compatibilità ambientale attraverso la procedura di VIA;
- il secondo realizzabile sulla base delle sole valutazioni prescritte dalla L.R. 5/95 e delle conseguenti prescrizioni.

Si osserva la necessità di integrare il Capitolo degli Effetti Ambientali del P.S. relativamente all'individuazione dei criteri e dei parametri principali su cui effettuare la valutazione degli effetti ambientali in sede di R.U. e più precisamente:

- valutazione della richiesta di nuovo consumo di acqua potabile per le attività portuali in relazione all'aumento dei posti barca indicati nel Piano Regionale dei Porti;
- valutazione del sistema di smaltimento degli scarichi e dei rifiuti;
- valutazione della dotazione presente e di progetto degli standards nautici e di quelli urbanistici con particolare riferimento alla dotazione di parcheggi;
- valutazione relativa all'inquinamento sonoro prodotta da particolari attività e loro eventuale nuova dislocazione e/o alternativamente interventi di mitigazione (aumento della viabilità alberata ecc.);
- valutazione del riordino della viabilità di accesso alle attività portuali e previsioni mitigazione degli eventuali effetti negativi tramite dislocazione nell'UTOE Darsena di parcheggi e zona di sosta per ridurre l'accesso alle zone portuali del traffico veicolare;
- valutazione della qualità delle acque del Canale Burlamacca e del Bacino Portuale.

In sede di primo R.U. i criteri e i parametri sopra esposti dovranno essere ulteriormente valutati e tramite specifici approfondimenti, individuati i principali interventi di mitigazione e attenuazione ambientale.

Il Piano Regolatore Portuale per le aree demaniali portuali ha valore di disciplina urbanistica di cui ai contenuti dell'art. 28 della legge regionale n.5/95 (Regolamento Urbanistico).

ART. 82 LA TUTELA DELL'OFFERTA TURISTICO RICETTIVA

1. Il P.S. individua le seguenti azioni, finalizzate alla tutela e alla valorizzazione del sistema dell'accoglienza, a cui il R.U. dovrà rendere operative:
 - a. La valorizzazione e la tutela degli esercizi esistenti che per caratteristiche tipologiche, funzionali, architettoniche dovranno mantenere la destinazione alberghiera;
 - b. La ristrutturazione e il miglioramento dell'offerta turistica dei campeggi;
 - c. Il potenziamento dei parcheggi pubblici per garantire la migliore accessibilità alle strutture ricettive;
 - d. L'individuazione delle politiche di sostegno all'industria alberghiera tramite specifiche iniziative, quali la riduzione degli oneri di urbanizzazione nonché agevolazioni fiscali che permettano maggiori investimenti per il miglioramento dell'offerta;
2. Il P.S. individua le modalità per incrementare l'offerta turistica:
3. Il P.S., ai sensi della legislazione vigente individua nelle strutture degli alberghi strutture d'interesse pubblico.
4. Il RU dovrà precisare ed indicare specifiche zone urbanistiche con destinazione esclusivamente alberghiera per aumentare la dotazione dei posti letto.
5. L'insediamento di strutture alberghiere è ammessa nelle zone A storiche, B di completamento D produttive e F attrezzature territoriali e pubbliche, in quanto strutture d'interesse pubblico.
6. Il RU dovrà incentivare la localizzazione di nuove strutture alberghiere con particolare riferimento all'UTOE n. 5 Passeggiata.
7. Il RU dovrà articolare la normativa urbanistica recependo quanto disposto dalla legislazione regionale (Legge Regionale n. 42/2000) in materia turistica e più precisamente:
 - a. Definizione e caratteristiche delle strutture ricettive:
 1. Alberghi
 2. Residence Turistico-alberghiere
 3. campeggi
 4. Villaggi Turistici
 5. Aree di Sosta
 6. Parchi di Vacanze
 7. Definizione di strutture extra- alberghiere
 8. case per ferie
 9. ostelli per la gioventù
 10. esercizi di affittacamere
 11. case ed appartamenti per vacanze
 12. Residenze d'epoca
 13. Residence
8. Il Regolamento Edilizio (R.E.) dovrà recepire e precisare il Regolamento di Attuazione della LR n. 42/2000 in materia di caratteristiche tecniche e specifiche modalità di esercizio delle attività ricettive.
9. Il P.S. conferma la necessità di specifico Piano Attuativo relativo alle zone della Passeggiata ed Arenili, attraverso il quale individuare le modalità per l'adeguamento funzionale e architettonico degli stabilimenti balneari, il recepimento della Legislazione Regionale in materia di modalità di esercizio e di funzioni commerciali ammissibili. (art 69 e seguenti LR n.42/2000).

ART. 83 NORME PER LE STRUTTURE ALBERGHIERE

1. Il PS ha attivato la verifica della consistenza del patrimonio edilizio con destinazione alberghiera. Il QC è costituito da 198 schede di immobili che hanno avuto o/e hanno tale destinazione.
2. Il PS individua gli immobili che esercitano l'attività alberghiera come elemento di particolare rilievo economico, sociale e funzionale dell'intero territorio di Viareggio e tramite il Regolamento urbanistico e specifici regolamenti individua la necessità di:
 - a. Tutelare le attività turistiche alberghiere con incentivi per la ristrutturazione ed adeguamento funzionale per il miglioramento dell'offerta turistica;
 - b. Incentivare l'adeguamento funzionale, igienico-sanitario, la prevenzione anti-incendio, l'aumento del comfort e dei servizi connessi, tramite la riduzione dei carichi fiscali relativi alle opere di urbanizzazione;
 - c. Attivare procedure per il miglioramento della qualità dell'offerta turistica, tramite il sostegno alle certificazioni ambientali.
3. La disciplina alberghiera è normata dalla legge n. 315 del 2001, dal DPCM del 24 Settembre 2002 e dalla legge regionale n. 42 del 2000.
4. Le attività alberghiere possono procedere al cambio di destinazione se tale nuova destinazione è compatibile con le previsioni e prescrizioni della vigente normativa Urbanistica.
5. Il cambio di destinazione d'uso può avvenire con l'obbligo della demolizione delle volumetrie ottenute in deroga al PRG per le finalità d'interesse pubblico alberghiero di cui alla legge n.739 del 1939.
6. Il PS tramite la specifica schedatura contenuta nel Q.C. e per mezzo della valutazione comparata del valore architettonico, della valenza funzionale e della rilevanza della tipologia, redige apposito elenco di immobili oggetto di specifica salvaguardia.
7. Il RU dovrà disciplinare e regolamentare le attività alberghiere, prevedendo per gli immobili con particolare valore architettonico, funzionale e tipologico, collegato alla destinazione alberghiera, specifica zonizzazione di tutela e valorizzazione urbanistica, con il divieto del cambio della destinazione urbanistica.
8. Il R.U. potrà disciplinare le modalità dell'esercizio della deroga ai limiti di altezza e superficie, per facilitare processi di adeguamento funzionale e dotazione di servizi, per il rinnovo dell'offerta turistica.

ART. 84 TIPOLOGIE DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI/COMMERCIALI E DOTAZIONE DEGLI STANDARD DI PARCHEGGIO

1. In ottemperanza alla legislazione nazionale e regionale di settore, ad ogni tipologia di esercizio commerciale(esercizi di vicinato; medie strutture di vendita; grande distribuzione) deve essere garantita la dotazione di standard di parcheggio per la sosta stanziale e la sosta di relazione.
2. I Rapporti tra Strutture Commerciali e standard di parcheggio devono essere:
 - a. Esercizi di vicinato: strutture ed esercizi commerciali inferiori a mq 250;
 - i. parcheggi di sosta stanziale = 1mq ogni 10 mc edificati
 - ii. parcheggi per la sosta di relazione = 1mq ogni 1 mq di vendita
 - b. Medie strutture di vendita: strutture commerciali con superfici di vendita superiori a mq 250 fino a mq 1500;
 - i. parcheggi di sosta stanziale = 1mq ogni 10 mc edificati
 - ii. parcheggi per la sosta di relazione = 1,5 mq ogni 1 mq di vendita
 - c. Grandi strutture di vendita di tipologia A: esercizi commerciali con superfici di vendita superiore a 10000 mq;
 - i. parcheggi di sosta stanziale = 1 mq ogni 10 mc edificati
 - ii. parcheggi per la sosta di relazione = 2 mq ogni 1 mq di vendita
 - d. Grandi strutture di vendita di tipologia B: esercizi commerciali con superfici di vendita tra 5000 e 10000 mq;
 - i. parcheggi di sosta stanziale = 1mq ogni 10 mc edificati
 - ii. parcheggi per la sosta di relazione = 2mq ogni 1 mq di vendita
 - e. Grandi strutture di vendita di tipologia C : esercizi commerciali con superfici di vendita tra 1500 mq e 5000 mq;
 - i. parcheggi di sosta stanziale = 1mq ogni 10 mc edificati
 - ii. parcheggi per la sosta di relazione = 2mq ogni 1 mq di vendita
3. Sono fatte salve le ulteriori prescrizioni di dotazione di parcheggio contenute nella delibera CR n. 233/99, nonché il rispetto del DM n. 1444/68.
4. Per quanto riguarda il reperimento di aree parcheggio di cui al DM n. 1444/68, da collegarsi a incrementi volumetrici, ampliamento e ristrutturazioni, per interventi che ricadono in aree in cui tale disponibilità non può essere assicurata, o per le modeste consistenze di superfici da cedere, è consentita

la possibilità di monetizzare la mancata cessione delle aree tramite il versamento al Comune del corrispettivo del costo di esproprio e del costo di realizzazione della struttura. Tali importi vengono stabiliti annualmente con determinazione dirigenziale, tenendo conto dei prezzi medi di espropri e dei costi medi delle opere di urbanizzazione praticati nell'anno precedente.

5. Il procedimento della monetizzazione di cui al comma precedente non si applica ai Piani Attuativi, Comparti, Concessioni Convenzionate (BL) con prescrizioni e individuazioni di aree da cedere a standard ai sensi del DM n. 1444/68.
6. Per il calcolo della superficie monetizzabile, per insediamenti commerciali ricadenti in zone omogenee A e B, di cui al DM n. 1444/68, non si applica la riduzione del 50% in quanto non sono previste strutture integrative su cui prevedere la dotazione a parcheggio.
7. Al fine di dotare il territorio comunale di strutture a parcheggio per soddisfare il fabbisogno di tale servizio, il comune utilizzerà le disponibilità finanziarie per la realizzazione di parcheggi.
8. Per interventi in aree in cui la completa saturazione edilizia non permette la possibilità della riqualificazione strutturale, funzionale e commerciale, o comunque dove si renda difficile la possibilità di dotarsi di aree da destinare a parcheggio, la procedura di cui al presente articolo è consentita:
 - a. per le aree di cui alla legge n. 122/89
 - b. per le aree di cui alla legge n. 137/99

CAPO III IL SISTEMA FUNZIONALE DELLA MOBILITA'

ART. 85 LA MOBILITA' SOSTENIBILE

1. Il P.S. ha verificato, tramite il Q.C., la consistenza delle infrastrutture destinate alla mobilità, coerentemente agli indirizzi contenuti nel PTC.
2. La mobilità risulta verificata e valutata secondo una gerarchia che individua una rete di interconnessioni dal livello nazionale - regionale a quello infraregionale di servizio dei sistemi territoriali di programma, e a quella di raccordo e di supporto ai sistemi territoriali locali, nonché la rete infrastrutturale a servizio dei sistemi urbani.
3. Obiettivo strategico del P.S. è quello del miglioramento dei livelli di mobilità delle persone, delle merci, dei servizi e delle informazioni su tutto il territorio regionale attraverso:
 - a. l'ottimizzazione e l'integrazione delle diverse modalità di trasporto privilegiando il sistema di trasporto collettivo;
 - b. potenziamento dell'offerta di trasporto su ferro tramite interventi di qualificazione dei servizi ferroviari sia sulla linea tirrenica che sulla linea Lucca-Viareggio-Firenze, funzionale anche agli spostamenti quotidiani per lavoro e studi. Assunzione per l'ambito dell'area ferroviaria di Viareggio d'interesse regionale e nazionale, non più funzionale all'esercizio ferroviario, della destinazione ad attività connesse con la mobilità e all'interscambio parcheggi, terminal bus per scambio ferro-gomma
 - c. la salvaguardia, il recupero e la riqualificazione del viale litoraneo anche attraverso una classificazione che escluda il disimpegno del traffico a lunga percorrenza;
 - d. La riorganizzazione ed il riordino funzionale del vecchio tracciato della SS Aurelia, che assume il ruolo di itinerario turistico d'interesse regionale attraverso la razionalizzazione degli accessi alla costa e l'attestamento della viabilità trasversale oltre al ruolo di servizio ai sistemi territoriali locali;
 - e. l'adeguamento strutturale e funzionale della rete viaria di interesse sovracomunale, con la individuazione delle tratte e dei nodi critici da interessare a specifici interventi finalizzati a migliorare le relazioni alla scala sovracomunale e l'accessibilità all'area urbana di Viareggio;
 - f. la promozione di azioni finalizzate all'integrazione del sistema della mobilità versiliese nell'area vasta di Livorno, Pisa, Lucca, nonché con la provincia di Massa, indicando i ruoli e le prestazioni delle infrastrutture proprie del territorio versiliese relative all'ambito metropolitano costiero;
 - g. la riorganizzazione funzionale dell'area portuale di Viareggio, privilegiando le attività cantieristiche e turistiche e la pesca;
 - h. coerenza degli interventi previsti sulla viabilità statale e regionale.
4. Il P.S. conferma le direttrici di trasporto consolidate, Autostrada - Variante Aurelia - Ferrovia, ed individua, nella migliore utilizzazione delle attuali infrastrutture, l'elemento determinante per l'integrazione con i diversi sistemi territoriali attraversati, favorendo il loro inserimento paesaggistico e limitando l'effetto sugli ecosistemi.
5. Il P.S. prevede:

- i. La realizzazione di nuovi raccordi autostradali e caselli (autostrada Genova –Livorno con Autostrada Lucca-Firenze), concordati preventivamente con la società concessionarie autostradali che dovranno essere funzionali alla riduzione del traffico d’ingresso nella città di Viareggio, rispettivamente per quello d’ingresso nella direttrice da Camaiore-Colline, inoltre dovranno migliorare l’accesso alla parte autostradale da e per Viareggio, riducendo addensamenti e congestionamenti nei tratti di raccordo autostradale. La realizzazione di questi interventi di miglioramento dovrà essere ubicata nelle immediate vicinanze a quelli esistenti e pertanto nelle attuali fasce di rispetto stradale. Alcuni raccordi potranno essere realizzati esternamente in ragione del rispetto delle norme relative all’ampiezza del raggio di curvatura delle rampe. Il RU dovrà prevedere l’esatta localizzazione delle infrastrutture e determinare la nuova fascia di rispetto.
 - ii. La metropolitana di superficie, con l’individuazione di due nuove stazioni ubicate in due poli strategici in formazione, come sistema ottimale per garantire livelli di utilizzazione e funzionalità di forme di mobilità sostenibile; secondo il principio dell’intermodalità delle infrastrutture al fine di evitare eventuali interferenze della metropolitana di superficie con la viabilità esistente e/o di previsione. I servizi di tipo metropolitano in sede ferroviaria sono costituiti dalla rete ferroviaria dell’ambito metropolitano Pisa-Livorno-Lucca, con Pisa come nodo centrale e con stazioni terminali a Livorno, Lucca, Pontedera, con la tratta Pontedera-Empoli con funzioni di collegamento tra i sistemi metropolitani centrale e costiero, e Viareggio con funzione di collegamento con l’area apuo-versiliese.
 - iii. Alcuni completamenti strategici di integrazione e potenziamento dell’attuale struttura infrastrutturale.
 - iv. Potenziamento del corridoio infrastrutturale urbano compreso tra la Stazione Centrale e il raccordo viario per/e da Camaiore, compreso il nodo delle Cateratte.
 - v. Completamento dell’asse di Torre del Lago, collegamento alternativo Lago-Via della Guidiccione e l’asse ferrovia delle Torbiere e relativo collegamento.
 - vi. Realizzazione dell’asse di collegamento Variante Aurelia – Quartiere Darsena salvaguardando la viabilità dell’abitato urbano.
6. La distribuzione alle diverse funzioni portuali e di servizio è previsto che avvenga tramite l’utilizzazione a rete della viabilità esistente rispetto alla quale saranno disposte misure di adeguamento necessarie a garantire la tutela delle aree residenziali e la relativa accessibilità così come previsto all’art. 90 delle presenti Norme. Riguardo al tracciato finale dell’asse di collegamento Variante Aurelia - Porto, le valutazioni complessive e le conseguenti decisioni sono rimandate al R.U.
7. Il P.S. individua nelle misure di raccordo e di ottimizzazione della capacità della rete infrastrutturale esistente e potenziata, una risorsa essenziale del territorio, con le altre risorse essenziali e naturali, anche al fine di ottimizzare l’offerta integrata dei servizi di trasporto.
8. Il P.S. prevede specifica cartografia TAV n. 6 e relativa disciplina riguardante l’azione di miglioramento e trasformazione della mobilità nell’ottica della sostenibilità.
9. Il P.S. indica nella mobilità ciclabile e pedonale un elemento strutturale per riqualificare la città esistente e stabilisce criteri ed indirizzi al fine di pervenire ad una rete di piste ciclabili e ad un sistema di spazi riservati ai pedoni, che interessino in modo estensivo l’intera città ed il territorio. Il PS inoltre non fornisce indicazioni localizzative, ma criteri ed indirizzi, e indica la maglia primaria da rispettare nella realizzazione operativa. La viabilità ciclabile dovrà avere carattere di “rete sistema” che colleghi le diverse parti della città e si integri con i più ampi itinerari ciclabili anche di livello sovracomunale finalizzati alla fruizione delle risorse ambientali, del territorio del Parco, e al collegamento tra il mare e le zone palustri.
10. Il P.S. prevede che il R.U. ed il Piano del Traffico dovranno disciplinare le modalità d’uso della viabilità, in ragione dell’organizzazione complessiva della mobilità individuata secondo lo schema seguente:
- a. Utilizzazione della Variante Aurelia come asse di circonvallazione esterno della città.
 - b. Priorità agli assi di collegamento (Est-Ovest primari) alla Variante Aurelia/Circonvallazione e più precisamente:
 - i. Asse da Via Giovanni XXIII a Variante Aurelia/Circonvallazione
 - ii. Asse da Via Indipendenza a Variante Aurelia/Circonvallazione Variante Aurelia/Circonvallazione attraverso soprapasso F.S. (linea tirrenica) collegamento P.P. Comparini. Tale infrastruttura dovrà essere alberata e, tramite opportune aree di salvaguardia, potenziata la dotazione di aree a verde pubblico
 - iii. Asse Centro, Via Tobino, Variante Aurelia/Circonvallazione
 - iv. Asse Via Enaudi; Svincolo Autostradale, Variante Aurelia/Circonvallazione
 - c. Assi Nord-Sud di collegamento extraurbano:

- v. Via Aurelia – collegamento Viareggio/Bicchio- Torre del Lago
- vi. Via dei Lecci
- vii. Via S. Maria Goretti- per e da Camaiore
- d. Assi Est-Ovest secondari:
 - viii. Asse da Via Venezia a Via Matteotti e da Via Matteotti in direzione dello Stadio di T.d.L. lungo il confine con il Comune di Vecchiano.
 - ix. Asse da Marina Torre, Viale Giovanni XXIII, Cavalcavia Arcobaleno
 - x. Asse Porto, Via Indipendenza
 - xi. Asse Passeggiata, Stazione FS
 - xii. Asse Passeggiata Via Leonardo da Vinci
 - xiii. Asse Passeggiata Marco Polo
- e. Assi di collegamento urbano:
 - xiv. Asse di Torre del lago: Via Giovanni XXIII, Piazzale Puccini
 - xv. Asse Aurelia Sud (Varignano- Comparini)
 - xvi. Asse della Passeggiata
 - xvii. Asse dell’Aurelia Nord
 - xviii. Asse di Montematanna
- f. Viabilità protetta, ovvero aree destinate a viabilità con limitazioni e forme di tutela e di garanzia della sicurezza stradale:
 - xix. Marina di Torre del Lago
 - xx. Via Comparini (tracciato storico)
 - xxi. Via Paladini per e da Lisca
 - xxii. Scacchiera- Centro
 - xxiii. Viale Europa
 - xxiv. Via Buonarroti
 - xxv. Via Zara
 - xxvi. Via Vespucci, Via Ciabattini.

ART. 86 LA SOSTA E I PARCHEGGI

1. Il PS individua come standard sufficiente, ma da integrare, quello relativo ai parcheggi pubblici.
2. Il R.U. dovrà individuare zone da destinare a tale funzione, in particolare per rispondere alle esigenze di attrazione della città (Mare/passeggiata) e delle forme commerciali presenti. Le tipologie ammesse saranno:
 - a. parcheggi a raso;
 - b. parcheggi interrati per facilitare la concentrazione in particolari periodi dell’anno;
 - c. parcheggi da ubicare in aree “ di scambio” che permettano poi l’uso di mezzi alternativi come bicicletta, autobus.
3. Il PS, in considerazione della particolare struttura urbana, indica la localizzazione di massima dei nuovi parcheggi, nella misura di 10.930 posti auto, nelle zone indicate nella cartografia di riferimento tav. n° 6.
4. Il PS prevede, come obiettivo prioritario, l’aumento della dotazione dei parcheggi per sopperire alle necessità della mobilità interna, alla dotazione di parcheggi per i residenti e garantire l’offerta turistica.
5. I parcheggi con funzioni di scambio plurimodalità di trasporto vengono individuati prevalentemente sugli assi EST-OVEST:
 - a. Asse Autostrada Via Einaudi n. minimo 370 Posti la cui realizzazione dovrà provvedere alla piantumazione e la salvaguardia ambientale dei luoghi
 - b. Zona Cittadella Carnevale n. 1900 Posti; la quota di 900 posti dovrà essere verificata anche in ragione della realizzazione di parcheggio interrato in fase progettuale esecutiva
 - c. Passeggiata a mare n. 2.100 posti
 - d. Asse Variante Aurelia Via Indipendenza Pdl Comparini n. 1250 posti
 - e. Asse Variante Aurelia Via Indipendenza PP2 di iniziativa pubblica n. 900 posti
 - f. Torre del Lago n. 520 posti
 - g. Città Storica n. posti 1590
 - h. Darsena n. posti 1.200
 - i. Asse Via Tobino n. posti 1.100
 - j. Per una dotazione complessiva di n. posti 10.930.
6. Il Piano del traffico e il R.U. dovranno individuare le zone per queste funzioni e precisare le forme di utilizzazione delle aree di soste e parcheggi secondo il seguente schema:
 - a. Parcheggi per mezzi di trasporto merci e persone:
 - i. Sosta per attività commerciali

- ii. Sosta Mezzi Pubblici
- iii. Sosta per Camper e Turismo
- b. Parcheggi privati su aree pubbliche:
 - i. Parcheggi a sosta lunga
 - ii. Parcheggi a sosta breve
 - iii. Parcheggi per residenti e attività commerciali (standard), sosta privata su aree private
 - iv. Rispetto della legge n. 122/89
 - v. Rispetto della Legge Regionale in materia di parcheggi per attività produttive
 - vi. Mitigazione degli effetti correlati al traffico.

ART. 87 LE FASCE DI RISPETTO

1. Il R.U. dovrà procedere alla verifica della classificazione e relativa individuazione delle fasce di rispetto delle strade con riferimento ai disposti del Codice Stradale:

CATEGORIA STRADE	Fuori del centro abitato	Fuori da centri abitati ma dentro zone edificabili o trasformabili dal PRG	Dentro i centro abitati
A. autostrade	60 m	30 m	30 m
B- Strade extraurbane principali	40 m	20 m	da PRG
C- Strade extraurbane secondarie	30 m	10 m	da PRG
D- Strade di scorrimento	-	-	20 m
E- Strade urbane di quartiere	-	-	
F- Strade locali	20 m	-	
F – strade vicinali	10 m	-	

2. Il R.U. dovrà individuare l'ampiezza delle fasce di rispetto ferroviario di 30 ml di cui all'art. 49 del D.P.R. 11/7/1980 n° 753;
3. Nelle fasce di rispetto saranno messi a dimora e mantenuti alberi ad alto fusto per la salvaguardia dei residenti dall'inquinamento acustico ed atmosferico.

ART. 88 IL TRASPORTO PUBBLICO

1. Il Piano del Traffico dovrà tenere conto dell'obiettivo del potenziamento e della migliore accessibilità del trasporto pubblico tramite i seguenti criteri:
 - a. Aumento delle frequenze delle corse per dare ai cittadini una migliore offerta del trasporto pubblico;
 - b. Inserimento di mezzi navetta per facilitare percorsi da e per i poli di attrazione e parcheggi di lunga sosta;
 - c. Miglioramento dell'accessibilità ai mezzi pubblici tramite piano straordinario di abbattimento barriere architettoniche e adeguamento parco mezzi;
 - d. Miglioramento, tramite mezzi informatici, delle informazioni all'utenza;
 - e. Potenziamento del servizio pubblico di trasporto persone (Taxi, Taxi-bus, Bus a chiamata) tramite l'ampliamento zone a traffico limitato, pedonalizzazione, ecc..

ART. 89 LE CRITICITÀ DELLA MOBILITÀ

1. Il P.S. evidenzia particolari criticità della mobilità e della interconnessione del traffico veicolare. Tali criticità risultano di particolare rilevanza urbanistica ed ambientale. Il R.U. e il Piano del Traffico dovranno prevedere particolari soluzioni di razionalizzazione e semplificazione dei flussi veicolari.
 - a. Criticità n.1: Interconnessione tra la Via Aurelia, Via Einaudi, accesso Cittadella, accesso città di Viareggio Nord.
 - b. Criticità n.2: Largo Risorgimento e interconnessioni con viabilità di ingresso/uscita (Via Tobino), con viabilità per Varignano/Torre del Lago; con viabilità accesso città centro;

- c. Criticità n.3: Via Tobino, Ponte di Maghetto per ingresso/uscita verso Massarosa;
- d. Criticità n. 4: Arrivo asse di penetrazione quartiere darsena e collegamenti per Porto e Centro Città.
- e. Criticità n. 5: Collegamento verso il lago.

ART. 90 INTERVENTI SULLE CRITICITÀ

1. Il Piano del Traffico ed il Regolamento Urbanistico dovranno prioritariamente dare soluzione alle criticità con l'osservanza dei seguenti criteri:
 - a. Le interconnessioni e gli incroci dovranno essere sostituiti da opportune rotonde che permettano la fluidificazione del traffico ed un incremento del coefficiente di sicurezza stradale;
 - b. Declassamento delle strade, attualmente nel perimetro urbano, da grande scorrimento a strade urbane per garantire maggiore sicurezza, riduzione della velocità di percorso, e ristrutturazione delle sezioni stradali;
 - c. Migliore tutela dei cittadini dall'inquinamento del rumore tramite allontanamento dei percorsi veicolari, realizzazione di fasce di verde alberato, o pannellatura fonoassorbente.
 - d. Verifica dei carichi di traffico sugli assi viari da razionalizzare per la determinazione delle sezioni, degli eventuali spartitraffico, delle carreggiate protette, ed altri accorgimenti tecnici per garantire la sicurezza del traffico e la sua fluidità, e delle altre mobilità presenti.
 - e. Verifica della struttura urbana e stradale in relazione alla sostenibilità di traffico veicolare, in ragione alle destinazioni presenti (residenza, attività produttive, ecc..), ed alle possibilità di garantire la migliore accessibilità ai poli attrattori e di funzioni (Porto, Passeggiata, Centro, Viabilità principale, zone di raccordo e deflusso, nonché parcheggi pubblici).

CAPO IV IL SISTEMA FUNZIONALE DELLA QUALITÀ

ART. 91 SISTEMA DELLA QUALITÀ

1. Il PS, al fine del perseguimento di obiettivi di qualità urbana e territoriale riconosciuti come essenziali per lo sviluppo sostenibile del territorio comunale, stabilisce ulteriori indirizzi e criteri di intervento, eventualmente organizzati secondo specifici piani, per quanto riguarda:
 - a. Il Diritto alla città da parte delle bambine e dei bambini
 - b. Il Piano di arredo Urbano
 - c. Il Piano del Colore
 - d. Il Piano Particolareggiato della passeggiata
 - e. Il Piano generale degli impianti pubblicitari
 - f. Demani
 - g. Tempi e Orari
2. Tale sistema è costituito inoltre da altre categorie di beni e/o ambiti o assi che hanno una valenza di qualità intrinseca o estrinseca quali:
 - a. Le strade alberate;
 - b. Gli assi di penetrazione e gli ambiti degli accessi con progettazione di qualità;
 - c. La metropolitana;
 - d. La Cittadella del carnevale;
 - e. L'Arenile;
 - f. Le attrezzature ricettive e gli alberghi;
 - g. Il porto e la darsena;
 - h. Il Parco;
 - i. Il verde pubblico;
 - j. Le pinete.
3. Il RU, i programmi integrati di intervento e i piani operativi e/o di settore comunale devono essere redatti attuando i principi stabiliti dai successivi articoli del presente capo, anche per parti del territorio.

ART. 92 IL DIRITTO ALLA CITTÀ DA PARTE DELLE BAMBINE E DEI BAMBINI

1. Nell'organizzazione della città il PS riconosce prioritariamente alle bambine ed ai bambini il diritto a forme di autonomo movimento, socializzazione e crescita.

2. Il P.S. individua nei seguenti elementi e azioni la realizzazione e il miglioramento delle condizioni di vivibilità da parte dei bambine e bambini :
 - A. migliore accessibilità alle strutture scolastiche anche in orari extra-scolastici per permettere la maggiore funzionalità di tali strutture;
 - B. migliore accessibilità delle strutture sportive che dovranno garantire pluralità di utilizzazioni e attività;
 - C. recupero per attività ludiche ed incontro delle aree verdi, e delle piazze pubbliche;
 - D. i percorsi pedonali e ciclabili dovranno essere realizzati anche per garantire la fruibilità da parte dei bambine e bambini;
 - E. gli adeguamenti funzionali dei servizi pubblici (stabilimenti balneari, alberghi, edifici pubblici in genere, ecc..) dovranno individuare e tener conto delle loro esigenze tramite spazi adeguati e vivibili;
 - F. consolidamento e ampliamento delle zone/isole pedonali e delle “zone 30”, quali aree urbane in cui è prioritaria la protezione dal traffico veicolare tramite particolari limitazioni e riduzioni della velocità .
3. Il R.U. dovrà perfezionare e/o ampliare le varie azioni e iniziative tese alla realizzazione del diritto alla città da parte delle bambine e dei bambini, tramite il consolidamento, precisazione e sviluppo dei primi elementi individuati dal PS con le zone “30”.

ART.93 IL PIANO DI ARREDO URBANO

1. Il Piano di riordino urbano è finalizzato ad attivare un generale processo di continuità ed integrazione tra città e centro storico, attivando processi di riqualificazione del proprio centro storico e bloccare i fenomeni di banalizzazione dei luoghi che s’innescano per la mancata cura dei particolari, dei materiali e delle tecniche degli interventi privati in ambito pubblico.
2. Il Piano dovrà indicare una gerarchia di azioni, una sequenza di obiettivi ed una programmazione di progetti di massima in grado di migliorare l’immagine rinnovata della città. Tutto questo è riassunto in un piano guida in grado di coordinare, finalizzare e contestualizzare gli interventi sia pubblici che privati.
3. Il Piano dovrà essere costituito da un sistema di obiettivi primari e da un insieme coordinato di progetti urbani. La sua complessiva unitarietà si configura sul piano sia tecnico che culturale come una proposta metodologica per definire l’immagine della città, uno strumento per attivare forme di confronto tra cittadini e pubblica amministrazione.
4. Il metodo d’intervento si fonda su due principi:
 - a. salvaguardare l’identità di un luogo significa trattenere la funzione produttiva in termini di qualità e di valore, integrata al significato artistico e storico dell’ambito locale;
 - b. il fondamentale diritto di abitare l’ambiente comporta un’etica della manutenzione del patrimonio che pone l’identità culturale come diritto e risorsa di ogni cittadino e di ogni comunità.
5. Il Piano ha una valenza di orientamento per la gestione della città a due livelli:
 - a. politica di promozione della città,
 - b. politica di promozione del territorio.
6. Gli obiettivi del Piano sono rilevanti e tutti tesi alla promozione dello sviluppo locale sostenibile:
 - a. qualificare la funzione residenziale;
 - b. elevare la qualità e la tipologia dei servizi della città;
 - c. promuovere le attività commerciali;
 - d. definire specifici “progetti urbani” per zone nodali;
 - e. organizzare i beni culturali per un’offerta a “sistema”;
 - f. recuperare gli spazi in degrado nella città;
 - g. ampliare il sistema di accoglienza per il turista;
 - h. ottenere maggiore visibilità nazionale ed internazionale.
7. Il progetto di Piano dovrà individuare il centro storico come nuova polarità, e si apre a sud attraverso la riqualificazione del canale e la riattivazione dell’asse territoriale dei Tigli, che rappresenta il collegamento tra il parco naturale e la città e la pineta di ponente. Nella zona est il Piano dovrà valorizzare la zona della stazione e dei giardini.
8. Il piano individua degli ambiti sui quali vengono sviluppati dei metaprogetti, che hanno l’obiettivo fondamentale di configurare il modello potenziale per la rivitalizzazione del centro storico e della città, rappresentando anche un abaco delle azioni di valorizzazione per la trasformazione, quali:
 - a. il lungo canale Burlamacca;
 - b. la spina centrale (via Fratti – via Battisti);
 - c. i viali della stazione;
 - d. gli ambiti urbani di via Garibaldi e via San Francesco.

- e. la Zona di Botteghe Nuove, cioè la Via Aurelia Nord da L.go Risorgimento a Via Ciabattini.
9. Il R.U. dovrà specificare e dettagliare le indicazioni di cui al presente articolo anche disciplinando i contenuti in un apposito piano.

ART. 94 IL PIANO DEL COLORE

1. Il Piano del Colore dovrà essere uno strumento di riqualificazione dell'immagine della città che regoli il corretto svolgimento delle operazioni di coloritura degli edifici, essendo il colore uno degli elementi che concorrono alla definizione della qualità degli spazi aperti ed alla caratterizzazione formale della scena urbana.
2. Il Piano del Colore si attua attraverso una metodologia di intervento analitico-progettuale ed un modello di riferimento teorico, basandosi sul rilievo dei caratteri cromatici dei luoghi, corroborato dal supporto della documentazione storico-iconografica.
3. Il Piano del Colore dovrà individuare un ambito spaziale omogeneo, al quale riferire il campionamento, il rilevamento e la schedatura dei caratteri cromatici dei fronti, delimitato dalle seguenti vie: a sud via Virgilio fino all'area portuale, ad ovest la battima marina sino al confine con Lido di Camaiore, ad est il viale Buonarroti (omettendo la "Città giardino"), a nord la via Vespucci fino a via A. Fratti, ancora ad ovest la via Fratti fino alla via Pascoli, ancora a nord la via Pascoli, ancora ad ovest la ferrovia Pisa-Genova.
4. Il Piano del Colore dovrà eseguire il rilievo dei caratteri cromatici di sottofondo e delle principali componenti architettoniche dei fronti dei fabbricati, classificando ciascuna tinta secondo un modello colorimetrico di riferimento ed associando questa al corrispondente materiale di supporto.
5. Il R.U. dovrà rendere operative le indicazioni di tale Piano.
6. Il Regolamento Edilizio prescrive i parametri operativi di riferimento.

ART. 95 IL PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA PASSEGGIATA

1. Il Piano si configura come strumento di valorizzazione e delle opportunità attraverso una proposta che disciplina e precisa le modalità operative di trasformazione e miglioramento delle aree comprese all'interno dei limiti geografici delle zone "PP5" ed "F1" del PRG vigente, nell'assoluto rispetto delle caratteristiche storico-morfologiche delle aree stesse e delle loro tradizioni sociali e culturali. Il raggiungimento di tale obiettivo si concretizza attraverso:
 - a. La riqualificazione dell'offerta turistica
 - b. La sostenibilità ambientale
 - c. Il miglioramento dei sistemi di accoglienza e di parcheggio
 - d. La riqualificazione e potenziamento del verde
2. La riqualificazione dell'offerta turistica si propone con:
 - a. la dotazione degli stabilimenti balneari
 - b. la dotazione degli esercizi commerciali
 - c. la dotazione delle strutture ricreative culturali
 - d. il miglioramento strutturale e funzionale che consentirà di definire una serie di punti focali di aggregazione e di centri di attrazione, sempre nel rispetto dell'Integrità complessiva dell'intera Passeggiata
 - e. la nuova organizzazione e disciplina commerciale
 - f. la nuova organizzazione del Teatro Politeama, dei Cinema, dei Locali
3. La sostenibilità ambientale si propone con:
 - a. creazione di un acquedotto industriale per ridurre il consumo di acqua potabile per attività collaterali
 - b. installazione di un nuovo impianto di irrigazione delle aree verdi che integri sistemi di raccolta, i purificazione e di distribuzione, per utilizzare in modo ottimale l'acqua piovana
 - c. aumento del sistema vegetazionale per creare ombra e filtro
 - d. introduzione di sistemi di energia rinnovabile per le nuove strutture utilizzando sistemi integrati di pannelli fotovoltaici, collettori solari
 - e. la verifica dell'assenza di effetti negativi da interventi che interessano il sottosuolo. Tale verifica dovrà essere effettuata sulla base di uno studio idrogeologico preliminare di carattere generale.
 - f. la costruzione della fognatura alla Terrazza della Repubblica per allacciare gli stabilimenti balneari.
4. Il miglioramento dei sistemi di accoglienza e di parcheggio si propone con:
 - a. la nuova sistemazione delle aree di sosta a raso
 - b. i parcheggi interrati

- c. il potenziamento e l'incentivazione della pedonalizzazione
 - d. parcheggi scambiatori collegati da un nuovo sistema di navette elettriche
5. La riqualificazione e il potenziamento del verde si propone con:
- a. Il rispetto del carattere storico della Passeggiata
 - b. La realizzazione della nuova sistemazione paesaggistica tramite intervento di potenziamento e miglioramento qualitativo e quantitativo dell'impianto arboreo, (palme).
 - c. La sistemazione paesaggistica che richieda bassa manutenzione e bassa irrigazione, nonché miglioramento delle condizioni di crescita delle piante.
6. La nuova passeggiata si propone attraverso:
- a. il piano del colore
 - b. la riqualificazione e ristrutturazione di alcune delle strutture esistenti
 - c. la creazione di centri d'attrazione dando vita alla proposta di nuova passeggiata.

ART. 96 IL PIANO GENERALE DEGLI IMPIANTI PUBBLICITARI

1. Il Piano generale degli impianti pubblicitari dovrà avere come obiettivo la riorganizzazione di tutta la pubblicità effettuata sul territorio del Comune, con particolare attenzione alla qualificazione ed alla redistribuzione degli impianti per le pubbliche affissioni. Le pubblicità esterne coinvolgono aspetti importanti tra i quali quello del decoro urbano e quindi dell'immagine della città. La disciplina del piano si dovrà ispirare in via prioritaria alla compatibilità ambientale.
2. Il Piano dovrà riguardare :
 - a. Gli impianti per le pubbliche affissioni
 - b. Le pubblicità esterne
3. Il Piano potrà suddividere il territorio del centro abitato in 6 zone per individuare una normativa di controllo del sistema di pubblicità e graduare le forme di tutela:
 - a. Zona centrale residenziale (A);
 - b. Zona periferica residenziale (P);
 - c. Zona commerciale (C);
 - d. Zona produttiva (PR);
 - e. Zona di rispetto integrale (aree di valore architettonico ed ambientale –ZR-)
 - f. Zona di rispetto scenico.

ART. 97 TEMPI E ORARI DELLA CITTÀ

1. Il P.S. prevede che l'organizzazione della città, tenendo conto della struttura economica, dei servizi esistenti, delle abitudini e della storia dei comportamenti delle persone, deve essere disciplinata tramite specifici indirizzi e atti amministrativi, nonché armonizzare nei suoi tempi e orari tramite specifico Piano degli Orari.
2. Il Piano degli Orari dovrà essere redatto in particolare al fine di:
 - a. ridurre l'utilizzazione e l'uso della città esclusivamente in limitate fasce per garantire il decongestionamento del traffico e della mobilità.
 - b. migliorare l'utilizzazione delle strutture pubbliche per garantire la più ampia offerta dei servizi pubblici stessi.
 - c. Implementare l'utilizzazione delle strutture pubbliche, dei loro servizi per l'intera giornata al fine di facilitare modalità di incontro, forme di socializzazione e di scambio.
 - d. Introdurre limitazioni e soglie, per le attività connesse agli esercizi pubblici e di spettacolo per garantire i tessuti con prevalente destinazione residenziale.
3. R.U. dovrà, in conformità con i disposti di cui alla L. 8/3/2000 n.53 e alla L.R. 5/95, individuare le aree o le attività in relazione con i tempi della città, in coordinamento con il piano del traffico e con gli altri strumenti di programmazione comunale, tenendo presenti:
 - a. Gli orari degli esercizi commerciali e servizi distributivi in genere. Per quanto riguarda le attività commerciali al dettaglio, le attività dei pubblici esercizi e per la somministrazione di alimenti e bevande, l'orario è stabilito dal regolamento di commercio in sede fissa, di cui alla Deliberazione del C.C. n° 10 del 31/01/01. Tali esercizi possono restare aperti tutti i giorni della settimana dalle ore 7 alle ore 22. L'esercente determina liberamente l'orario di apertura e di chiusura del proprio esercizio, che non deve comunque superare il limite delle 13 ore giornaliere. Può essere autorizzata l'apertura notturna, compresa fra le ore 22 e le ore 7 del giorno successivo, per numero limitato di esercizi di vicinato, per particolari esigenze dell'utenza ed anche per un periodo dell'anno (in deroga all'obbligo delle 13 ore giornaliere).
 - b. Gli orari degli uffici pubblici e privati: l'attuale organizzazione individua nelle ore della mattina il maggiore utilizzo delle strutture e del personale. Il Piano degli orari dovrà prevedere la massima apertura per tendere a garantire la migliore offerta per i cittadini dei servizi pubblici.

c. Gli orari delle scuole: L'attuale organizzazione individua il maggiore utilizzo nelle ore della mattina, con limitate eccezioni per la prima parte del pomeriggio. Il Piano degli Orari dovrà prevedere l'estensione dell'apertura di queste strutture, per garantire il sostegno ai lavoratori e alle lavoratrici, ma anche la utilizzazione pomeridiana per gli studenti.

ART. 98 LA GESTIONE DEI DEMANI

1. Ai sensi delle leggi di riforma dello Stato L. 59/98, Dleg. 112/98, legge regionale 88/98, la gestione del demanio dello stato è stato trasferito alle Regioni e successivamente ai Comuni.
2. Il P.S. individua nei seguenti parametri le modalità dell'esercizio delle funzioni delegate:
 - a. economicità della gestione del demanio senza arrecare costi aggiuntivi all'Amministrazione Comunale ed ai concessionari
 - b. efficienza della gestione semplificando il procedimento con l'attuazione di procedimenti amministrativi basati sull'autocertificazione
 - c. coinvolgimento dei concessionari nella gestione del bene assegnato in particolare al suo mantenimento ed alla sua integrità ambientale.
3. Per il Demanio Marittimo Turistico la gestione è affidata a specifico Piano degli Arenili, ai sensi del Codice della navigazione e delle disposizioni regionali.
4. Il PS conferma che tale adempimento avviene con l'approvazione di specifico Piano Attuativo della passeggiata, previsto dalla vigente normativa urbanistica. Per quanto riguarda le aree ricadenti nella delimitazione del Parco, la disciplina è attuata tramite il Piano di gestione ai sensi della Norma del PTC Parco.
5. Per il demanio marittimo Portuale la gestione è affidata ai Comuni dal 1° gennaio 2002 ai sensi della legge n. 88 del 2001. Lo strumento di gestione, ai sensi del Codice della Navigazione, consiste nel Piano Regolatore Portuale.
6. Per il demanio dello Stato il PS conferma la priorità all'acquisizione al Comune dei beni del demanio dello stato, per una migliore utilizzazione delle aree per parcheggi, aree di servizio e viabilità .
7. Per il demanio comunale e il patrimonio indisponibile del comune la gestione è prevista da apposito Capitolato della Passeggiata (approvato con delibera n. 114 del 1999). La gestione dei Beni del Demanio Comunale specifico, ai sensi dell'art.822 del Codice Civile, è disciplinata da Regolamenti Comunali (Regolamento Cimiteriale, Regolamento di Polizia Locale per il commercio in sede pubblica e Regolamento per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche).

ART. 99 AMBITI DEGLI ACCESSI

1. Il PS individua n.9 ambiti relativi ad accessi principali ai sistemi territoriali urbani. Il RU dovrà disciplinare e perimetrare tali ambiti secondo i seguenti criteri:
 - a. la progettazione della viabilità dovrà aumentare la dotazione di verde pubblico, aiuole e altri elementi di separazione dei sistemi funzionali e urbani;
 - b. la progettazione dei sistemi urbani dovrà prevedere fasce alberate di separazione e miglioramento degli effetti ambientali;
 - c. rialberatura della strada Aurelia per la sua intera lunghezza ed in particolare nel centro abitato.

TITOLO VI IL FABBISOGNO E IL DIMENSIONAMENTO

CAPO I I FABBISOGNI

Art. 100 LA CITTÀ E I SUOI FABBISOGNI

1. Il P.S., coerentemente con gli indirizzi del P.I.T. e con le indicazioni del P.T.C. provinciale, prescrive che lo sviluppo urbanistico viene perseguito attraverso i seguenti principi:
 - a. assenza di nuove aree di espansione sia monofunzionali che specialistiche;
 - b. il mantenimento dei confini della città con il perimetro dell'esistente centro abitato e/o edificato;
 - c. il sostegno ai processi di eliminazione del degrado ambientale ed urbanistico;
 - d. la tutela della forma della città compatta;
2. In base alle stime relative al fabbisogno abitativo e produttivo contenute negli studi e nelle analisi del Quadro Conoscitivo e verificati rispetto ai limiti massimi ammissibili prescritti dall'art 92 (dimensionamento massimo turistico) dagli art. 89 (Dimensionamento massimo residenziale) e art 90 e 91 (dimensionamento produttivo) del PTC.

ART. 101 IL FABBISOGNO RESIDENZIALE

1. Il PS attraverso il Q.C. ha verificato la necessità di soddisfare prioritariamente le domande del disagio abitativo, della pressione demografica, della difesa delle fasce deboli (prima casa e anziani), garantendo una presenza dell'Edilizia Residenziale Pubblica non inferiore al 40% dell'intero fabbisogno.
2. Il PS attraverso il Q.C. ha verificato, la necessità di attivare processi di riqualificazione urbana, di valorizzazione ambientale, e riduzione del degrado urbanistico ed ambientale.
3. Il P.S. attraverso il Q.C. ha verificato tramite l'analisi delle previsioni vigenti introdotte dalla Variante al PRG del 1997, l'attuale previsione del nuovo fabbisogno di abitazioni e riconosce come centrale la prevalenza alla riduzione del dimensionamento aggiuntivo, tramite la riduzione dell'intera disponibilità, la riduzione della percentuale delle nuove costruzioni, e l'aumento degli alloggi da recupero e da ristrutturazione urbanistica.
4. Il P.S. individua nel dimensionamento aggiuntivo massimo ammissibile la seguente dotazione:
 - a. Aree oggetto di riqualificazione e trasformazione urbanistica mq 316.213
 - b. Aree oggetto di nuova edificazione mq 177.559
 - c. Totale mq 493.762
5. Il P.S. individua inoltre i parametri massimi e minimi di riferimento come segue:
 - a. Massimo insediamento di alloggi:
 - i. da recupero numero 2.200
 - ii. da nuova edificazione numero 1.350
 - b. Minimo insediamento di alloggi E.R.P. (> 40%) numero 850

L'articolazione del dimensionamento residenziale suddiviso per ogni singola UTOE verrà definito in sede di R.U. mantenendo il rapporto delle suddivisioni di cui all'Allegato 2.
6. Per la scelta delle aree dei P.E.E.P. valgono gli indirizzi e i criteri stabiliti all'art. 78 "Disposizioni relative all'edilizia sociale".
7. Il 1° RU, nel definire il proprio dimensionamento per il periodo di validità, dovrà conteggiare i Piani Attuativi adottati a partire dal 8 Febbraio 2002, data di adozione del PS.
8. I RU disciplineranno le modalità del calcolo del dimensionamento ed in particolare dovranno considerare l'incremento abitativo derivante da Piani Attuativi che prevedono:
 - 1) interventi di Ristrutturazione Urbanistica;
 - 2) interventi che comportino carico urbanistico.

ART. 102 IL FABBISOGNO PRODUTTIVO

1. Il PS individua, coerentemente con le indagini e le conoscenze del Q.C., il dimensionamento massimo ammissibile per le attività produttive, attraverso la seguente suddivisione in tre categorie:
 - a. Commerciale-Direzionale
 - b. Turistico-Ricettivo
 - c. Industriale Artigianale
2. Agli artt.114 e ss. del presente capo vengono individuati i dimensionamenti massimi ammissibili per ogni singola categoria produttiva.

ART. 103 IL FABBISOGNO COMMERCIALE/DIREZIONALE

1. Il PS individua un fabbisogno commerciale direzionale complessivo ed esclusivamente localizzabile all'interno delle UTOE dei Sistemi Urbani, per un totale di mq 195.000 così suddivisi:
 - a. Da recupero mq 29.000
 - b. Nuove previsioni mq 166.569
2. Il PS individua per la categoria commerciale direzionale una dotazione di Superficie Utile di 130.000 mq e una dotazione a standard commerciale minima di 104.000 mq.

ART. 104 IL FABBISOGNO TURISTICO RICETTIVO

1. Il PS individua un fabbisogno Turistico Ricettivo complessivo ed esclusivamente localizzabile all'interno delle UTOE dei Sistemi Urbani, per un totale di n.1177 posti letto così suddivisi:
 - a. Recupero Posti letto n. 772
 - b. N. Posti letto in previsione n. 405
2. Il PS individua per la categoria alberghiera una dotazione di volumetria (comprensiva di tutti i servizi connessi all'attività alberghiera) di 110 mc per 2 posti letto.

ART. 105 IL FABBISOGNO INDUSTRIALE ARTIGIANALE

1. Il PS individua un fabbisogno Industriale/Artigianale complessivo ed esclusivamente localizzabile all'interno delle UTOE dei Sistemi Urbani:
 - a. Superficie di nuova previsione pari a mq 75.000
 - b. La superficie Utile pari a 40.500 mq
 - c. dotazione di standard pari a 7.500 mq.

CAPO II I DIMENSIONAMENTI

ART. 106 IL DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE

1. Il PS individua come dimensionamento massimo ammissibile la seguente dotazione di alloggi, per un totale di 29.020 alloggi:
 - a. Sistema Territoriale Urbano di Viareggio alloggi n. 23.379
 - b. Sistema Territoriale Urbano di Torre del Lago alloggi n. 5.641
2. Il PS individua come dimensionamento massimo ammissibile di abitanti:
 - a. Sistema Territoriale Urbano di Viareggio abitanti n. 45.589
 - b. Sistema Territoriale Urbano di Torre del Lago abitanti n. 9.815per un Totale di 55.404 abitanti.
3. Alla dotazione di 55.404 abitanti nei Sistemi Territoriali Urbani è da aggiungere gli attuali abitanti presenti nei Sistemi Agricoli e Parco (circa 13.759) per un Totale di circa 69.163 abitanti.
L'articolazione del dimensionamento residenziale suddiviso per ogni singola UTOE verrà definito in sede di R.U. mantenendo il rapporto delle suddivisioni di cui all'Allegato 2.

ART. 107 IL DIMENSIONAMENTO COMMERCIALE DIREZIONALE

1. Il PS individua come dimensionamento massimo ammissibile la seguente dotazione di Superfici di aree con destinazione Commerciale/Direzionale
 - a. Sistema Territoriale Urbano di Viareggio mq. 538.226
 - b. Sistema Territoriale Urbano di Torre del Lago mq. 6.901per un Totale di 545.127 mq di aree.
2. Il PS prescrive che alla dotazione di cui al 1° comma, nelle aree massime ammissibili devono essere cedute all'Amministrazione Comunale aree non inferiori ad 80 mq di standard per ogni 100 di superficie lorda commerciale, oltre ai parcheggi di cui alla L. n.122/89 e previsti dal R.E. del Comune di Viareggio.
3. Il R.U. dovrà disciplinare le modalità operative al fine di dare attuazione alle prescrizioni di cui sopra; dovrà inoltre prevedere nel dettaglio e normare le aree di parcheggio.

ART. 108 IL DIMENSIONAMENTO INDUSTRIALE ARTIGIANALE

1. Il PS individua come dimensionamento massimo ammissibile la seguente dotazione di Superfici di aree con destinazione Industriale Artigianale

- | | | |
|---|-----|-----------|
| a. Sistema Territoriale Urbano di Viareggio | mq. | 1.076.190 |
|---|-----|-----------|

ART. 109 IL DIMENSIONAMENTO TURISTICO

1. Il PS individua come dimensionamento massimo sostenibile della dotazione dei posti letto la seguente dotazione:

- | | | |
|--|-------------|--------|
| a. Sistema Territoriale Urbano di Viareggio | posti letto | 5.644 |
| b. Sistema Territoriale Urbano di Torre del Lago | posti letto | 540 |
| c. Campeggi | posti letto | 9.600 |
| d. Affitta camere | posti letto | 250 |
| e. Case in affitto (stima) | posti letto | 18.000 |
- Per un totale di 34.034 posti letto.

CAPO III

II SODDISFACIMENTO DELLE AREE A STANDARD URBANISTICI

ART. 110 LA VERIFICA DELLE AREE A STANDARD URBANISTICI

1. Ai sensi dell'art.3 DM. n. 1444/68, la verifica della dotazione dei rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e parcheggi, avviene su base comunale.
2. Il PS, nella specifica parte relativa alle UTOE, verifica nel dettaglio l'osservanza di cui al comma precedente e precisa le eventuali modalità di integrazione e di miglioramento della dotazione.

ART. 111 IL FABBISOGNO DI AREE SCOLASTICHE

1. Il P.S. individua come standard da integrare quello relativo alla scuola primaria
2. Il R.U. dovrà individuare aree e/o immobili da destinare ad attività di istruzione in una percentuale pari a circa il 25% delle aree destinate a standard complessivi, con priorità per le seguenti U.T.O.E.: Bicchio, Varignano, Campo d'aviazione, Marco Polo.

ART. 112 LE ATTREZZATURE SPORTIVE

1. Il P.S. individua come standard sufficiente quello delle attrezzature sportive e indica i seguenti interventi da realizzare:

- a. una struttura per le attività di nuoto nel Sistema di Torre del Lago. La struttura dovrà migliorare la dotazione complessiva e possibilmente garantire una migliore funzionalità ed ampiezza;
- b. una struttura polivalente (max 500 posti);
- c. una struttura per attività sportive (bocce, ecc.);
- d. strutture sportive (campi di calcio) distribuite in modo omogeneo su tutto il territorio;
- e. strutture e spazi anche, a carattere polivalente, nei singoli quartieri per attività di gioco e sport di base;
- f. le forme e le modalità per garantire la presenza delle attività sportive collegate alla vela nella zona del Porto.

ART. 113 IL VERDE PUBBLICO

1. Il P.S. individua come standard sufficiente quello relativo alla dotazione del verde pubblico
2. Il RU dovrà individuare aree ad integrazione dello standard presente, in particolare per le seguenti U.T.O.E.: Varignano, Migliarina Termetto, Comparini, Torre del Lago con edificazioni di recente formazione per aumentarne la qualità.

ART. 114 LE ATTREZZATURE PUBBLICHE

1. Il P.S. individua come standard sufficiente quello delle attrezzature pubbliche.
2. Il R.U. dovrà individuare aree da integrare la dotazione delle attrezzature presenti in particolare per le U.T.O.E. con edificato di recente formazione quali: Varignano, Migliarina Terminetto, Torre del Lago.

ART. 115 IL NUOVO CENTRO PER I MERCATI

1. Il P.S. riconosce la necessità della nuova localizzazione dei Mercati dei Fiori e Ortofrutta in ragione:
 - a. dalla necessità di liberare le aree attualmente occupate da queste strutture, ricadenti rispettivamente nella fascia di rispetto cimiteriale e nella zona antistante alla Stazione FS Viareggio, destinando le stesse a Parcheggi per sosta lunga e scambiatori per la città.
 - b. alle nuove necessità di migliori spazi per il trasporto, di esigenze di logistica funzionale, di una migliore disponibilità di spazi coperti e liberi, della maggiore dotazione di parcheggi e della possibilità di migliore accessibilità alla nuova zona dei mercati
2. Il P.S. individua nell'U.T.O.E n.10 Comparini e in particolare nell'area identificata nell'attuale Piano Regolatore come PP2, l'ubicazione più idonea al trasferimento del Mercato dei fiori e del Mercato ortofrutticolo in ragione
 - a. della presenza del collegamento con la Variante Aurelia, in fase di progettazione e realizzazione
 - b. della disponibilità di aree di proprietà pubblica
 - c. della possibilità di dotare l'area di spazi per parcheggi
 - d. della possibilità dell'area di avere nei comparti limitrofi la possibilità di ubicarvi funzioni complementari e di supporto alle attività principali dei mercati
3. Il PS conferma la possibilità di edificazione dell'area con un rapporto di copertura del 10% della superficie dell'intera area facente parte del comparto denominato PP2 dal vigente PRG.
4. Il RU dovrà precisare i parametri urbanistici edilizi ed in particolare la possibilità per le strutture pubbliche di realizzare spazi aggiuntivi funzionali a tali strutture pubbliche.

ART. 116 LA VERIFICA DEGLI STANDARD

1. Il P.S. individua una massima dotazione di alloggi e una previsione di abitanti pari rispettivamente a 29.020 alloggi e a 55.404 abitanti dei Sistemi Urbani, per una popolazione complessiva di 69.163 abitanti sull'intero territorio comunale.
2. La dotazione a standards è indicata in 2.767.832 mq, per una dotazione per abitante insediato di 49,95 per gli abitanti insediati nei sistemi urbani , e una dotazione di 40 mq per abitante insediato riferita all'intera popolazione comunale.
3. Il R.U. specificherà nel dettaglio la dotazione degli standard, in riferimento alla attuazione programmata dal P.S. ai sensi dell'articolo 128 e applicando il parametro per abitante di cui al comma 2.

TITOLO VII LE UTOE

ART. 117 UTOE N. 1 CITTADELLA DEL CARNEVALE

Descrizione geografica	L'area è compresa tra la variante Aurelia, la fossa dell'Abate e la ferrovia Pisa-Genova al confine con il Comune di Camaiore.
Abitanti esistenti n°	40 (circa)
Estensione ha	32
Densità abitativa	3,76 Alloggi/ha
Verifica Standard	carenza di strutture scolastiche
Valore aggiunto presente	Cittadella del Carnevale e Centro Commerciale.
Vivacità economica	Buona

1. E' previsto il perseguimento dei seguenti obiettivi:
- Completamento della "Cittadella del Carnevale" e realizzazione del Parco del Carnevale (Museo della Cartapesta e del Carnevale, Teatro ed altre attività di sviluppo del settore culturale e dello spettacolo);
 - Riqualificazione delle strutture commerciali esistenti con l'aumento delle dotazioni a parcheggio;
 - Riqualificazione nelle aree esterne alla "Cittadella del Carnevale" con particolare riferimento alla dotazione del Verde Pubblico e dei Parcheggi Pubblici;
 - Realizzazione viabilità di accesso diretto alla *Cittadella* attraverso una viabilità funzionale e di dimensioni per accogliere eventi di particolare entità da realizzare sulla via Aurelia;
 - Riprogettazione dello svincolo d'accesso e uscita Viareggio-Marco Polo;
 - Eliminazione passaggi a livello ferrovia Pisa-Genova, attraverso lo strumento dell'Accordo di Programma con la Provincia di Lucca, le ferrovie dello stato e il Comune di Camaione;
 - Ipotesi di realizzazione di una stazione ferroviaria a carattere metropolitano;
 - La riqualificazione ambientale e valorizzazione delle aree di pertinenza della fossa dell'Abate con realizzazione di spazi a verde e collegamenti pedonali e ciclabili che mettano in relazione le UTOE più vicine al mare con la Cittadella, anche in relazione alle opere per la sicurezza idraulica del fiume stesso;
2. In conformità degli obiettivi di cui al comma 1 il RU dovrà specificare i contenuti e le priorità del Piano Attuativo Cittadella del Carnevale, con particolare riferimento alla dotazione dei parcheggi e di verde pubblico fornendo indicazioni puntuali attraverso la previsione di:
- nuove strutture produttive/commerciali collegate all'attività del Parco del Carnevale
 - dotazione di parcheggi pubblici e verde pubblico nella misura non inferiore a 80 mq ogni 100 mq di superficie lorda da cedere all'Amministrazione Comunale (art 5. lettera 2 del DM n. 1444/68)
 - idonee prescrizioni in materia di dotazione di parcheggi pertinenziali e di relazione di cui alla legislazione nazionale e regionale in materia di commercio
 - specifica normativa di tutela e mantenimento delle zone agricole presenti
 - individuazione di area da destinare a futura stazione della Metropolitana di Superficie
- 3.L'indice Territoriale massimo ammissibile è pari a 1,00 mc/mq. In sede di RU possono essere apportate variazioni, secondo specifica indagine e verifica, + o - del 10%, senza modifica del dimensionamento del fabbisogno complessivo dei Sistemi Territoriali Urbani.

ART. 118 UTOE N. 2 MARCO POLO

Descrizione geografica	L'area compresa tra lo svincolo della variante Aurelia a nord-est, la Fossa dell'Abate a nord, la ferrovia PI-GE a est, la via Marco Polo a sud e la via Aurelia e la via Fratti a ovest.
Abitanti esistenti n°	4.120
Estensione ha	95
Densità abitativa	58,03 alloggi/ha
Verifica Standard	Carenza attrezzature scolastiche
Valore aggiunto presente	-----
Vivacità economica	buona

- 1.E' previsto il perseguimento dei seguenti obiettivi specifici:
- Realizzazione di viabilità di collegamento lungo la Ferrovia Genova-Pisa dall'Aurelia al Cavalcavia Autostrada per e verso Camaione.
 - Valorizzazione della Strada Aurelia come asse attrezzato.
 - Riqualificazione delle aree di degrado o incompatibili, con processi di riqualificazione urbana.
 - Le modalità della disciplina relativa all'attività turistico-ricettiva.
 - Riqualificazione e valorizzazione delle aree e degli spazi aperti lungo il viale Einaudi, attraverso la realizzazione di un sistema continuo ed interconnesso di spazi pubblici anche con l'inserimento di una nuova ciclopista in modo da collegare la Cittadella del Carnevale con la Passeggiata.
2. In conformità agli obiettivi di cui al comma 1 il RU dovrà disciplinare:
- le zone e parti di "Aree Urbane Storiche" la cui individuazione comporta la conservazione delle caratteristiche tipologiche e formali dei manufatti edilizi e degli spazi scoperti tramite la manutenzione il restauro e il risanamento conservativo degli elementi fisici caratteristici;

- b. le zone e parti di “Aree Urbane a Formazione Compatta” e pertanto l’individuazione di queste zone comporta la conservazione della maglia insediativa, nonché dei rapporti tra spazi coperti/scoperti, volumi edificati, caratteristiche tipologiche e la densità di alloggi;
- c. per le zone che richiedono operazioni di ristrutturazione urbana, dovranno essere indicate le utilizzazioni compatibili e le destinazioni d’uso assicurando:
- la priorità dell’utilizzazione abitativa;
 - la presenza di attività di servizio agli abitanti;
 - soddisfacenti dotazioni di parcheggi;
- d. zone e parti di “Aree Urbane a Formazione Compatta” la cui individuazione comporta:
- per quelle con caratteristiche di edilizia spontanea il mantenimento ed il rafforzamento delle funzioni di servizio al fine di garantire la presenza della funzione abitativa tramite interventi di connessione con le altre parti significative della città, nonché interventi finalizzati all’unitarietà del territorio urbanizzato. Gli interventi di riqualificazione urbana dovranno prevedere la definizione del limite urbano;
 - per quelle a progettazione unitaria, il mantenimento dell’impianto con la conservazione della maglia insediativa attraverso le caratteristiche dimensionali e formali delle unità di spazio.
- e. Nelle aree oggetto di riqualificazione urbana il R.U. potrà prevedere interventi fino alla Ristrutturazione Urbanistica, con allontanamento degli edifici esistenti dalla viabilità principale e dalle strutture cimiteriali, destinando le aree prospicienti a verde pubblico e/o parcheggi, privilegiando a tal fine le aree di proprietà pubblica.
3. L’indice Territoriale massimo ammissibile è pari a 1,5 mc/mq. In sede di RU possono essere apportate variazioni, secondo specifica indagine e verifica, + o – del 10% ,senza modifica del dimensionamento del fabbisogno complessivo dei Sistemi Territoriali Urbani.

ART. 119 UTOE N. 3 CITTÀ GIARDINO

Descrizione geografica	Area posta a nord del Principe di Piemonte che si estende fino alla fossa dell’Abate, delimitata a est da Via Fratti e a ovest dal viale lungomare.
Abitanti esistenti n°	1.110
Estensione ha	25
Densità abitativa	71,54 alloggi/ha
Verifica Standard	Carenza attrezzature scolastiche, verde, attrezzature pubbliche sportive Lo standards urbanistico risulta di 6 mq per abitante insediato.La stretta vicinanza con la zona della Passeggiata e l’UTOE Pineta di Ponente garantisce nei fatti un’ampia dotazione di aree a standards.
Valore aggiunto presente	
Vivacità economica	bassa

1. E’ previsto il perseguimento dei seguenti obiettivi specifici:
- a. un aumento della dotazione di posti letto tramite struttura alberghiera sull’asse di Viale Einaudi
 - b. ubicazione di parcheggi pubblici per la sosta di lunga durata nell’area posta all’incrocio tra l’asse di collegamento con l’Autostrada e la Passeggiata a Mare.
2. In conformità agli obiettivi di cui al comma 1 il RU dovrà individuare:
- a. zone e parti di “Aree Urbane a Formazione Compatta” e pertanto tale individuazione comporta il mantenimento dell’impianto con la conservazione della maglia insediativa senza incrementi volumetrici.
 - b. le forme di un incremento delle attività commerciali a servizio dei cittadini residenti.
 - c. le modalità della disciplina relativa all’attività turistico-ricettiva.
- 3.L’indice Territoriale massimo ammissibile è pari a 1,00 mc/mq.In sede di RU possono essere apportate variazioni, secondo specifica indagine e verifica, + o – del 10%, senza modifica del dimensionamento del fabbisogno complessivo dei Sistemi Territoriali Urbani.

ART. 120 UTOE N. 4 PASSEGGIATA

Descrizione geografica	Comprende tutta l’estensione del lungomare dalla Fossa dell’Abate fino al Canale Burlamacca compreso, ad ovest, l’arenile. La parte a monte, est, confina con la Città-Giardino fino al Principe di Piemonte e con la via
------------------------	---

	Buonarroti fino al canale.
Abitanti esistenti n°	1.252
Estensione ha	88
Densità abitativa	20,11 alloggi /ha
Verifica Standard	carenza di aree scolastiche
Valore aggiunto presente	Passeggiata, Arenile, Stabilimenti Balneari, Alberghi
Vivacità economica	alta

1. Obiettivo prioritario è la salvaguardia paesaggistica, con il mantenimento dell'impianto urbanistico storicamente determinatosi, le proporzioni altimetriche degli edifici con destinazione commerciale, con destinazione Stabilimenti Balneari, e con destinazione Residenziale ed Alberghiera per il versante EST.
2. Lo specifico Piano Attuativo relativo alle zone della Passeggiata e degli Stabilimenti Balneari dovrà:
 - a. Favorire la riqualificazione dell'offerta turistica, in particolare del livello qualitativo delle strutture alberghiere, tramite specifiche iniziative ed azioni tese al Turismo Sostenibile (risparmio risorsa idrica, raccolta differenziata, zone di limitazione del traffico veicolare);
 - b. Incentivare il miglioramento dell'offerta turistica degli Stabilimenti Balneari favorendo l'uso del rapporto persona/mare non più limitatamente al periodo estivo, ma all'intero arco dell'anno;
 - c. Previsione di parcheggi interrati nei 3 nodi centrali al fine di permettere una riduzione del traffico di attraversamento Nord/Sud e di incentivare gli usi pedonali e ciclabili della passeggiata;
 - d. Riqualificazione e potenziamento del verde pubblico e delle essenze arboree con aree di sosta
 - e. Individuazione di collegamenti (ciclo pedonali) con la pineta di Ponente e le aree commerciali interne alla città storica;
 - f. Eventuale perimetrazione dello specchio acqueo giudicato idoneo e sicuro per la balneazione e del relativo tratto di costa da lasciare libero. Questo elemento, insieme alla eventuale disponibilità di piscine, costituirà parametro per calcolare la quantità di utenza giudicata idonea per la balneazione. Nello specchio acqueo potrà essere prevista l'installazione di eventuali piattaforme galleggianti finalizzate a rendere il bagno più divertente e sicuro;
 - g. Perimetrazione dell'area di pertinenza degli stabilimenti balneari per consentire la comoda e sicura sosta al mare (con particolare attenzione per le esigenze degli anziani, bambini ed handicappati). In particolare in detta zona dovranno essere disciplinate e realizzate le seguenti infrastrutture:
 - Percorsi agevoli quali la pavimentazione con tavole di legno di collegamento tra le zone di servizi e lo spazio per le soste a mare
 - Arredi per le soste ed il bagno di sole
 - Piattaforme e passerelle realizzate con elementi smontabili, per rendere più comodo e accessibile l'accesso alla spiaggia
 - Strutture di arredo destinate alla raccolta di rifiuti
 - h. Individuazione delle zone da riservare all'adeguamento dei servizi funzionali e o complementari alla balneazione ed in particolare:
 - Spogliatoi e cabine e servizi connessi
 - Pronto soccorso e salvataggio
 - Magazzini e depositi
 - Strutture ed impianti antincendio
 - Spazi a verde
 - Spazio giochi per bambini
 - Piscine
3. Ulteriori obiettivi da perseguire sono:
 - a. Miglioramento della qualità edilizia tramite l'estensione della categoria del Restauro e introduzione del Piano del Colore.
 - b. Incremento della vivacità commerciale favorendo la presenza degli Insediamenti Commerciali Pregiati, a partire dalla salvaguardia e valorizzazione degli Esercizi commerciali storici.
 - c. Restauro e Tutela delle strutture ricreative/culturali come elemento caratterizzante dell'offerta turistica (teatri/cinema, ecc).
 - d. Riduzione dell'uso dell'acqua potabile per fini irrigui e affini e dotazione di strutture alternative (acquedotto industriale, ecc..).
 - e. Introduzione di sistemi di energia rinnovabile con utilizzo di sistemi integrati di pannelli fotovoltaici, collettori solari.

4. L'Indice Territoriale massimo ammissibile è pari a 1,80 mc/mq. In sede di RU possono essere apportate variazioni, secondo specifica indagine e verifica, + o - del 10%, senza modifica del dimensionamento del fabbisogno complessivo dei Sistemi Territoriali Urbani.

ART. 121 UTOE N. 5 - CITTÀ STORICA

Descrizione geografica	La parte della città compresa tra il canale Burlamacca a sud e la via Marco Polo a nord; delimitata a est dalla via Aurelia e dalla ferrovia PI-GE e a ovest dalla pineta di ponente e dalla via Buonarroti.
Abitanti esistenti n°	10.962
Estensione ha	138
Densità abitativa	93,45 alloggi/ha
Standard verifica	carezza di aree scolastiche, verde pubblico e parcheggi
Valore aggiunto presente	Alberghi, mercati, strutture commerciali
Vivacità economica	alta

1. E' previsto il proseguimento dei seguenti obiettivi specifici:
 - a. Completamento del sistema fognario e l'adeguamento del sistema di distribuzione idrico;
 - b. Riqualificazione e potenziamento del verde pubblico e delle essenze arboree;
 - c. Riqualificazione urbana della zona di via della Foce del lungo canale e delle zone limitrofe attraverso un progetto specifico di riqualificazione urbana;
 - d. Riqualificazione della zona della stazione ferroviaria e di Piazza Dante attraverso un progetto specifico di riqualificazione urbana;
 - e. Spostamento in altra zona, idonea e fuori dal centro Abitato delle Sottostazioni Enel e FS e riqualificazione urbanistica ed ambientale delle aree rimanenti;
 - f. Realizzazione di largo sottopasso ferroviario per il collegamento della zona di L.go Risorgimento con Via S. Francesco.
2. In sede di R.U. dovrà tenersi conto delle seguenti prescrizioni:
 - a. zone e parti di "Aree Urbane Storiche" la cui individuazione comporta:
 - la conservazione delle caratteristiche tipologiche e formali dei manufatti edilizi e degli spazi scoperti tramite la manutenzione il restauro e il risanamento conservativo degli elementi fisici caratteristici;
 - per le Aree Urbane Storiche con un forte grado di alterazione dovrà essere previsti e disciplinati interventi di ritorno, ove possibile, alla tipologia originaria in particolare per specifici immobili;
 - b. zone e parti di "Aree Urbane a Formazione Compatta" la cui individuazione comporta:
 - la conservazione della maglia insediativa, nonché dei rapporti tra spazi coperti/scoperti e volumi edificati, delle caratteristiche tipologiche e della densità di alloggi;
 - per le zone che richiedono operazioni di ristrutturazione urbana, dovranno essere indicate le utilizzazioni compatibili e le destinazioni d'uso assicurando;
 - la priorità dell'utilizzazione abitativa;
 - la presenza di attività di servizio agli abitanti;
 - soddisfacenti dotazioni di parcheggi;
 - c. zone e parti di "Aree Produttive Consolidate" (turismo) e pertanto l'individuazione di queste zone comporta:
 - il mantenimento della configurazione fisica e specializzazione funzionale;
 - l'adeguamento ai criteri di sostenibilità urbana;
 - la mitigazione degli effetti ambientali nonché la possibilità di immettere servizi all'impresa, agli addetti ed utenti, garantendo l'accessibilità e la percorribilità dei mezzi di trasporto, nonché l'efficienza delle attività produttive.
3. Il RU dovrà inoltre individuare nell'area identificata nell'attuale Piano Regolatore – variante 1997 – come P.d.R. relativa alla zona dell'attuale Ospedale Tabarracci una zona di riconversione urbanistica, considerato che l'attuale presidio ospedaliero di Viareggio fa parte degli ospedali da dismettere secondo quella che è la programmazione regionale in materia, prevedendo:
 - una parte da destinare a R.S.A. (Residenza Sanitaria Assistita) per un numero posti letto tra i 30 e i 40;
 - una parte da destinare a funzioni amministrative e poliambulatoriali.
 - la parte rimanente da destinare a residenza con una volumetria non superiore all'indice territoriale di zona e/o da destinare a parcheggio.

4. L'indice Territoriale massimo ammissibile è pari a 1,80 mc/mq. In sede di RU possono essere apportate variazioni, secondo specifica indagine e verifica, + o - del 10%, senza modifica del dimensionamento del fabbisogno complessivo dei Sistemi Territoriali Urbani.

ART. 122 UTOE N. 6 PORTO - DARSENA

Descrizione geografica	L'area è delimitata dal Canale Burlamacca a nord e dalla Macchia Lucchese a sud, dal mare a ovest e dalla ferrovia Ge-Li a est-. Essa comprende sia il porto che le darsene che fanno parte del demanio marittimo.
Abitanti esistenti n°	2.810
Estensione ha	157
Densità abitativa	18,41 alloggi/ha
Verifica Standard	non sono verificate carenze
Valore aggiunto presente	mercato ittico-canalale-presenza imbarcazioni, spiaggia
Vivacità economica	buona

1. E' previsto il perseguimento dei seguenti obiettivi specifici:

- a. Riorganizzazione e razionalizzazione dell'area portuale attraverso uno specifico PRG del Porto.
- b. Individuazione delle possibilità di valorizzazione e sistemazione delle aree esterne alla zona portuale con specifiche destinazioni di attività a supporto alla cantieristica.
- c. Tutela e valorizzazione dell'area della pineta, garantendo al riqualificazione delle attività di ristoro esistenti tramite specifico Piano Attuativo che dovrà prescrivere:
 - le forme edilizie rispondenti ai principi di BioArchitettura, i materiali costruttivi ecocompatibili e le migliori ubicazioni per la tutela del patrimonio arboreo esistente.
 - La garanzia del disinquinamento dell'area con modalità non invasive di ingegneria ambientale.
- d. Realizzazione della viabilità di collegamento dell'UTOE con la variante Aurelia per facilitare gli spostamenti per e da Viareggio attraverso la realizzazione di sovrappasso ferroviario, mantenendo l'individuazione contenuta nella Variante PRG 97 e negli atti urbanistici precedenti.
- e. Progettazione della viabilità di raccordo della viabilità tra la zona di arrivo dell'asse di collegamento con la zona portuale, con particolare riferimento alla tutela delle zone abitate e la valorizzazione del patrimonio naturale.
- f. Progettazione della viabilità di accesso al Parco, al fine di garantire la migliore funzionalità dell'area, la agibilità delle aree portuali e la tutela ambientale.
- g. Tutela delle tipologie storico-architettoniche della darsena.
- h. Mantenimento e Valorizzazione dell'area sportiva costituita dallo Stadio dei Pini, dalla Piscina Comunale e dal Palazzetto dello Sport.
- i. Valorizzazione e tutela del "patrimonio edilizio di interesse storico" esistente, con particolare attenzione ai tessuti edilizi e alle tipologie insediative tradizionali disposti principalmente "a scacchiera" tra via Coppino e via Virgilio, da individuare tenendo conto delle zone A già perimetrate con la variante al PRG vigente.
- j. Decentramento del parcheggio della dogana e delle attività di scalo delle FFSS per la riqualificazione delle aree e degli edifici.
- k. Individuazione di una zona idonea all'inserimento di un'area espositiva.

2. In sede di RU dovrà tenersi conto delle seguenti prescrizioni:

- a. zone e parti di "Aree Urbane Storiche", di cui al criterio del sistema urbano, la cui individuazione comporta:
 - la conservazione delle caratteristiche tipologiche e formali dei manufatti edilizi e degli spazi scoperti tramite la manutenzione il restauro e il risanamento conservativo degli elementi fisici caratteristici;
 - interventi di ritorno, ove possibile, alla tipologia originaria quando si è in presenza di un tessuto con un forte grado di alterazione.
- b. zone e parti di "Aree Produttive Consolidate" (cantieristica navale) la cui individuazione comporta:
 - il mantenimento della configurazione fisica e specializzazione funzionale, l'adeguamento ai criteri di sostenibilità urbana, la mitigazione degli effetti ambientali nonché la possibilità di immettere servizi per l'impresa, gli addetti ed gli utenti. La garanzia dell'accessibilità e la percorribilità dei mezzi di trasporto e delle merci garantendo l'efficienza delle attività produttive;

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

3. L'indice Territoriale massimo ammissibile è pari a 2mc/mq. In sede di RU possono essere apportate variazioni, secondo specifica indagine e verifica, + o - del 10%, senza modifica del dimensionamento del fabbisogno complessivo dei Sistemi Territoriali Urbani.

ART. 123 UTOE N. 7 - CAMPO D'AVIAZIONE

Descrizione geografica	L'area è compresa tra la ferrovia GE-PI e la pineta di Levante.
Abitanti esistenti n°	4.625
Estensione ha	84
Densità abitativa	52,37 alloggi/ha
Verifica Standard	Carenza aree per attrezzature scolastiche
Valore aggiunto presente	
Vivacità economica	scarsa

1. E' previsto il perseguimento dei seguenti obiettivi specifici:

- a. Realizzazione della viabilità di collegamento dell'UTOE con la variante Aurelia per facilitare gli spostamenti per e da Viareggio attraverso la realizzazione di sovrappasso ferroviario, mantenendo l'individuazione contenuta nella Variante PRG 97 e negli atti urbanistici precedenti.
- b. Progettazione della viabilità di raccordo della viabilità tra la zona di arrivo dell'asse di collegamento con la zona portuale, con particolare riferimento alla tutela delle zone abitate e la valorizzazione del patrimonio naturale.
- c. Individuazione di possibili viabilità alternative per ridurre la percorribilità all'interno dell'abitato.
- d. Riqualificazione e incremento degli spazi pubblici.
- e. Miglioramento dei servizi di rete (acquedotto e fognatura nera).
- f. Miglioramento delle attività commerciali di vicinato.
- g. Conservazione degli spazi aperti e delle attività pubbliche ed in uso pubblico posti a sud della via Comparini, con esclusione di nuovi insediamenti.
- h. Valorizzazione e tutela del "patrimonio edilizio di interesse storico" esistente, con particolare attenzione ai tessuti edilizi e alle tipologie insediative tradizionali disposti principalmente "a scacchiera" tra via Indipendenza e via Baracca, da individuare tenendo conto delle zone A già perimetrate con la variante al PRG vigente.
- i. Recupero e riqualificazione urbana delle aree ricomprese tra la chiesa e la via Filzi, nonché degli spazi aperti, al fine di individuare una nuova centralità urbana di quartiere, con la riqualificazione paesaggistica e architettonica degli spazi aperti, la riduzione dei volumi di traffico e mediante la dislocazione e il decentramento di funzioni ed attrezzature di servizio della pubblica amministrazione.

2. In sede di RU dovrà tenersi conto delle seguenti prescrizioni:

- a. zone e parti di "Aree Urbane a Formazione Compatta" la cui individuazione comporta:
 - conservazione della maglia insediativa, nonché dei rapporti tra spazi coperti/scoperti e volumi edificati, delle caratteristiche tipologiche e della densità di alloggi;
 - nelle zone che richiedono operazioni di ristrutturazione urbana, dovranno essere indicate le utilizzazioni compatibili e le destinazioni d'uso assicurando la priorità dell'utilizzazione abitativa;
 - presenza di attività di servizio agli abitanti;
 - soddisfacenti dotazioni di parcheggi;
- b. zone e parti di "Aree Urbane a Formazione Compatta" la cui individuazione comporta, per quelle a progettazione unitaria, il mantenimento dell'impianto con la conservazione della maglia insediativa se questa è compatibile con il concetto di densità ottimale e/o qualitativamente significativa.
- c. L'indice Territoriale massimo ammissibile è pari a 1,50 mc/mq. In sede di RU possono essere apportate variazioni, secondo specifica indagine e verifica, + o - del 10%, senza modifica del dimensionamento del fabbisogno complessivo dei Sistemi Territoriali Urbani.

3. Il R.U. dovrà individuare, nell'area posta in via Comparini lato Est del C.E.S.E.R., una zona da destinarsi alla realizzazione di un R.S.A (Residenza Sociale Assistita) per un n° di posti letto compreso fra i 40 e i 60.

ART. 124 UTOE N. 8 - VARIGNANO

Descrizione geografica	L'area è delimitata a sud e a ovest dalle linee ferroviarie VG-Lu e PI-GE, ad est dalla Variante Aurelia, a nord del Canale Burlamacca.
Abitanti esistenti n°	6.821
Estensione ha	113
Densità abitativa	60,01 alloggi/ha
Densità produttiva	mc/mq
Verifica Standard	Carenza di aree scolastiche, verde e attrezzature sportive Lo standard effettivo è di 16 mq per abitante insediato
Valore aggiunto presente	
Vivacità economica	scarsa

1. E' previsto il perseguimento dei seguenti obiettivi specifici:

- a. Aumento della Dotazione di standard, con particolare riferimento alle aree verdi e sportive, attrezzature pubbliche e parcheggi.
- b. Miglioramento della dotazione dei parcheggi e individuazione di assi di collegamento ciclo-pedonali con le UTOE Centro Città e Migliarina Terminetto.
- c. Collegamento pedonale e ciclabile con le altre zone della città, in particolare con la città storica e la passeggiata, nonché riorganizzare la viabilità di quartiere.
- d. Valorizzazione e organizzazione degli spazi pubblici lungo il canale Burlamacca per favorire la percorribilità pedonale e ciclabile.
- e. Individuazione di un area di valorizzazione della "memoria storica" della città di Viareggio a partire dalle "Porte Vinciane", attraverso la zona della prima Torre, e dell'abitato di Via Montramito.
- f. Miglioramento delle condizioni statiche, igienico funzionali, degli abitati in linea per consentire l'evoluzione e l'adeguamento tipologico.
- g. Riqualficazione urbanistica ed ambientale delle zone di degrado e dei siti abbandonati in particolare il risanamento degli abitati di edilizia popolare.
- h. Conservazione degli spazi aperti posti sul limite urbano ad est del quartiere Varignano (tra Ponte di Maghetto e la Ferrovia) con esclusione di nuovi insediamenti e attività.
- i. Valorizzazione e recupero ambientale degli spazi aperti posti lungo la ferrovia Viareggio – Lucca, mediante la formazione di un parco di servizio al quartiere con funzioni di attività all'aperto a carattere ricreativo e per lo svago.
- l. Recupero e riqualficazione urbana delle aree ricomprese tra la chiesa, il quartiere Vasco Zappelli e gli spazi contermini, al fine di individuare una nuova centralità urbana del quartiere, con la risoluzione delle criticità presenti sotto il profilo viario ed anche mediante la dislocazione e il decentramento di funzioni ed attrezzature di servizio della pubblica amministrazione, tenendo eventualmente conto delle previsioni individuate dal Piano di Recupero in corso di formazione.

2. In sede di RU dovrà tenersi conto delle seguenti prescrizioni:

- a. zone e parti di "Aree Produttive Consolidate" la cui individuazione comporta:
 - il mantenimento della configurazione fisica e specializzazione funzionale e l'adeguamento ai criteri di sostenibilità urbana, la mitigazione degli effetti ambientali, nonché la possibilità di immettere servizi per l'impresa, gli addetti e gli utenti;
 - la Garanzia dell'accessibilità e la percorribilità dei mezzi di trasporto delle merci garantendo l'efficienza delle attività produttive.
- b. per le aziende che risultano non più adeguabili, o comunque in zone urbanisticamente incompatibili, la trasformazione dell'esistente configurazione a diversa utilizzazione potrà essere ammissibile con apposita valutazione ambientale e mitigazione dei relativi effetti.
- c. zone e parti di "Aree Urbane a Formazione Compatta" la cui individuazione comporta:
 - per quelle con caratteristiche di edilizia spontanea, il mantenimento ed il rafforzamento delle funzioni di servizio per garantire la presenza della funzione abitativa tramite interventi di connessione con le altre parti significative della città, nonché interventi finalizzati all'unitarietà del territorio urbanizzato;
 - per quelle a progettazione unitaria, il mantenimento dell'impianto con la conservazione della maglia insediativa se questa è compatibile con il concetto di densità ottimale e o qualitativamente significativa.
- d. Individuazione di area da destinare a futura stazione della Metropolitana di Superficie che garantisca la possibilità di mobilità sia per la zone dell'UTOE Varignano che l'UTOE Comparini

3. L'indice Territoriale massimo ammissibile è pari a 2,00 mc/mq. In sede di RU possono essere apportate variazioni, secondo specifica indagine e verifica, + o - del 10%, senza modifica del dimensionamento del fabbisogno complessivo dei Sistemi Territoriali Urbani.

ART. 125 UTOE N. 9 MIGLIARINA -TERMINETTO

Descrizione geografica	L'area è posta a nord della città tra il canale Burlamacca e la ferrovia GELI ed è attraversata diagonalmente dal fosso Farabola.
Abitanti esistenti n°	7.013
Estensione ha	162
Densità abitativa	52,74 alloggi/ha
Verifica Standard	Carenza di aree per attrezzature scolastiche e verde Lo standard effettivo risulta 15 mq per abitante insediato
Valore aggiunto presente	
Vivacità economica	Buona

1. E' previsto il perseguimento dei seguenti obiettivi specifici:

- a. Aumento della dotazione di standards, con particolare riferimento alle aree verdi e sportive, attrezzature pubbliche e parcheggi.
- b. Miglioramento della dotazione dei parcheggi e individuazione di assi di collegamento ciclo-pedonali con le UTOE Centro Città e Varignano.
- c. Recupero dell'area destinata a spazi di manovra e depositi ferroviari attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, e riqualificazione ambientale con la massima dotazione di parcheggi.
- d. Completamento della viabilità del quartiere Via Monte Matanna-Via Bottego.
- e. Eliminazione dell'elettrodotto che attraversa il Centro Abitato.
- f. Conservazione degli spazi aperti posti sul limite urbano ad est del quartiere Terminetto con esclusione di nuovi insediamenti e attività.
- g. Riqualificazione ambientale e valorizzazione delle aree di pertinenza della rete dei canali esistenti (Burlamacca, Farabola, ecc.) con la preservazione dei limitati spazi a verde esistenti e la realizzazione di collegamenti pedonali e ciclabili che mettano in relazione il territorio abitato con le aree agricole esterne e con il centro città.
- h. Specifico Piano Particolareggiato per tutelare la memoria storica della città ed in particolare il primitivo mastio cittadino.
- i. Piano Particolareggiato per il recupero e la riqualificazione di Via Montramito.

2. In sede di RU dovrà tenersi conto delle seguenti prescrizioni:

a. zone e parti di "Aree Urbane Storiche" la cui individuazione comporta:

- la conservazione delle caratteristiche tipologiche e formali dei manufatti edilizi e degli spazi scoperti tramite la manutenzione il restauro e il risanamento conservativo degli elementi fisici caratteristici;
- trasformazioni funzionali alla sistemazione di terreni quali complessi urbani di orti a gestione unitaria, esclusivamente nelle aree agricole periurbane;
- in presenza di un forte grado di alterazione, interventi di ritorno, ove possibile, alla tipologia originaria;

b. zone e parti di "Aree Produttive Consolidate" la cui individuazione comporta:

- il mantenimento della configurazione fisica e specializzazione funzionale, l'adeguamento ai criteri di sostenibilità urbana, la mitigazione degli effetti ambientali, nonché la possibilità di immettere servizi all'impresa, agli addetti ed agli utenti;
- la garanzia per l'accessibilità e la percorribilità dei mezzi di trasporto delle merci, garantendo l'efficienza delle attività produttive;
- per le zone che risultassero non più adeguabili, o comunque in zone urbanisticamente incompatibili, la trasformazione dell'esistente configurazione a utilizzazione diverse, come verifica anche sul piano della sostenibilità urbana;

c. zone e parti di "Aree Urbane a Formazione Compatta" e la cui individuazione comporta:

- per quelle con caratteristiche di edilizia spontanea, il mantenimento ed il rafforzamento delle funzioni, di servizio per garantire la presenza della funzione abitativa tramite interventi di connessione con le altre parti significative della città, nonché interventi finalizzati all'unitarietà del territorio urbanizzato;
 - il mantenimento dell'impianto con la conservazione della maglia insediativa se questa è compatibile con il concetto di densità ottimale e qualitativamente significativa.
3. L'indice Territoriale massimo ammissibile è pari a 2,00 mc/mq. In sede di RU possono essere apportate variazioni, secondo specifica indagine e verifica, + o - del 10%, senza modifica del dimensionamento del fabbisogno complessivo dei Sistemi Territoriali Urbani.

ART. 126 UTOE N. 10 COMPARINI

Descrizione geografica	L'area confina a est con la Variante Aurelia, a ovest con la ferrovia PI-GE a nord con la linea ferroviaria VG-LU e a sud è delimitata da via Comparini.
Abitanti esistenti n°	461
Estensione ha	90
Densità abitativa	3,40 alloggi/ha
Verifica Standard	Carenza di aree scolastiche, verde pubblico e sportivo, parcheggi
Valore aggiunto presente	
Vivacità economica	scarsa

1. E' previsto il perseguimento dei seguenti obiettivi specifici:
- a. Realizzazione delle previsioni urbanistiche del Piano di Lottizzazione d'iniziativa privata con particolare riferimento alla realizzazione di tratto di collegamento viario tra il nuovo svincolo Variante Aurelia la SS n.1 Aurelia.
 - b. Dotazione di aree a destinazione produttiva industriale, necessarie per il miglioramento delle condizioni di agibilità delle attuale sistema economico.
 - c. Presenza di intervento pubblico per garantire il soddisfacimento di segmenti produttivi di piccole medie dimensioni, o per il risanamento di situazione di incompatibilità ambientale ed urbanistica.
 - d. Realizzazione dell'intervento per Impianti Produttivi d'iniziativa pubblica e realizzazione di tratto di strada di collegamento tra SS n. 1 Aurelia e confine zona PP2 del vigente PRG.
 - e. Realizzazione di un'area destinata ad attrezzature territoriali per il soddisfacimento della dislocazione di impianti collocati in aree non compatibili, in particolare la previsione di strutture di mercati e alberghiere, nonché impianti e strutture pubbliche.
 - f. Soddifacimento di aree a standard (con particolare riferimento al verde pubblico e sportivo) carente nell'UTOE.
 - g. Realizzazione della viabilità di collegamento con scavalco della ferrovia Genova-Pisa e collegamenti con la zona a posta a Nord e delimitata dalla ferrovia Viareggio –Lucca.
 - h. Riqualificazione Urbana dell'area collocata ad Ovest della SS n. 1 Aurelia con destinazioni miste e con il ripristino ambientale ed eventuale ricollocazione dei capannoni esistenti in altre aree idonee.
 - i. Realizzazione di parcheggi per la sosta di lunga durata.
 - l. Evitare l'aumento del carico abitativo tramite la tutela delle aree libere e verdi.
 - m. Valorizzazione e recupero ambientale della via Aurelia da considerarsi come asse con caratteri urbani, mediante il restauro delle alberature mancanti, la sistemazione di adeguati spazi per la sosta e i movimenti pedonali, valutando l'opportunità di inserire una nuova pista ciclabile di collegamento tra Torre del Lago e il Quartiere Varignano.
 - n. Valorizzazione e recupero ambientale degli spazi aperti posti lungo la ferrovia Viareggio – Lucca, mediante la preservazione degli spazi aperti da mettere in relazione con la formazione di un parco di servizio al quartiere Varignano.
2. In sede di RU dovrà tenersi conto delle seguenti prescrizioni:
- a. Dovranno essere individuate specifiche aree per ospitare funzioni ed attività attualmente presenti nelle zone tutelate a Parco, e ritenute incompatibili e/o non rispondenti alle finalità del Parco.
 - b. Per le zone e parti di "Aree Produttive Consolidate":
 - mantenimento della configurazione fisica e specializzazione funzionale e l'adeguamento ai criteri di sostenibilità urbana, mitigazione degli effetti ambientali nonché la possibilità di immettere servizi all'impresa, agli addetti ed utenti;

- garanzia all'accessibilità e alla percorribilità dei mezzi di trasporto e delle merci garantendo l'efficienza delle attività produttive;
 - la garanzia per quelle che risultano non più adeguabili, o comunque in zone urbanisticamente incompatibili, della possibilità di trasformazione dell'esistente configurazione a utilizzazioni diverse, verificabili sul piano della sostenibilità urbana.
 - zone e parti di "Aree Produttive Recenti" la cui individuazione comporta:
 - la realizzazione di un impianto urbanistico che dovrà rispondere ai criteri di funzionalità;
 - facilità di percorribilità e accesso;
 - presenza di adeguate zone a parcheggio;
 - impianti tecnologici funzionali alla tutela ambientale;
 - contenimento energetico;
 - presenza di produzioni non inquinanti;
- c. aree da destinare ad interventi di iniziativa pubblica per regolamentare e disciplinare gli insediamenti produttivi al fine di garantire le attività di piccola e media dimensione;
- d. modalità d'intervento tese alla salvaguardia delle attività esistenti, della residenza storica e consolidata, nonché modalità di insediamento di nuove strutture produttive e di recupero di quelle esistenti, compatibilmente con le attuali destinazioni in essere.
3. L'indice Territoriale massimo ammissibile è pari a 1,50 mc/mq. In sede di RU possono essere apportate variazioni, secondo specifica indagine e verifica, + o - del 10% senza modifica del dimensionamento del fabbisogno complessivo dei Sistemi Territoriali Urbani.

ART. 127 UTOE N. 11 - BICCHIO

Descrizione geografica	Il nucleo abitato si trova a cavallo della strada statale Aurelia, è delimitato a nord da via dei Comparini, a est dal fosso Guidarlo, a ovest dal fosso della Lama Lunga e a sud da via della Bazzana.
Abitanti esistenti n°	862
Estensione ha	25
Densità abitativa	13,69 alloggi/ha
Verifica Standard	Non si sono verificate carenze
Valore aggiunto presente	
Vivacità economica	

1. E' previsto il perseguimento dei seguenti obiettivi specifici:
- a. Contenimento dell'edilizia intorno al centro abitato e realizzazione di piazza per individuare una centralità di quartiere.
 - b. Salvaguardia delle aree agricole con la realizzazione del Limite Urbano tramite la realizzazione di fascia alberata, filari, ecc..
 - c. Individuazione di percorsi ciclopedonali per collegamenti verso Viareggio e Torre del Lago, con particolare riferimento alla valorizzazione della strada storica Aurelia.
 - d. Aumento dotazione attrezzature scolastiche.
 - e. Valorizzazione e recupero ambientale della via Aurelia, da considerarsi come asse con caratteri urbani, mediante il restauro delle alberature mancanti, la sistemazione di adeguati spazi per la sosta e i movimenti pedonali, valutando l'opportunità di inserire una nuova pista ciclabile di collegamento tra Torre del Lago e il Quartiere Varignano.
2. In sede di RU dovrà tenersi conto delle seguenti prescrizioni:
- a. zone e parti di "Aree Urbane a Formazione Compatta" la cui individuazione comporta:
 - per quelle con caratteristiche di edilizia spontanea, il mantenimento ed il rafforzamento delle funzioni di servizio per garantire la presenza della funzione abitativa tramite interventi di connessione con le altre parti significative della città, nonché interventi finalizzati all'unitarietà del territorio urbanizzato.
 - gli interventi di riqualificazione urbana dovranno prevedere la definizione del limite urbano.
3. L'indice Territoriale massimo ammissibile è pari a 1,00 mc/mq. In sede di RU possono essere apportate variazioni, secondo specifica indagine e verifica, + o - del 10%, senza modifica del dimensionamento del fabbisogno complessivo dei Sistemi Territoriali Urbani.

TITOLO VIII LE SALVAGUARDIE COMUNALI

ART. 128 SALVAGUARDIA PER LA DIFESA DEL PATRIMONIO EDILIZIO STORICO

1. Per gli immobili contraddistinti con il numero 1 di cui alle tavole del PRG vigente, si applica la salvaguardia relativa al Restauro ancorché indicati con la Ristrutturazione Edilizia R1 ai sensi dell'art. 24, 2° comma lettera g) della legge regionale n. 5/95, fino all'entrata in vigore del RU e comunque per un periodo non superiore a 3 anni.

ART. 129 SALVAGUARDIE PER LA DIFESA DELL'OFFERTA TURISTICA

1. E' fatto divieto di cambio di destinazione d'uso degli immobili di seguito elencati con destinazione alberghiera al fine di garantire il mantenimento dei caratteri architettonico-funzionali e tipologici, nonché il mantenimento della qualità dell'offerta turistica del Comune, definito dalla normativa regionale in materia come Comune ad economia prevalentemente turistica ai sensi dell'art. 24, 2° comma lettera g).della legge regionale n. 5/95 fino all'entrata in vigore del RU e comunque non superiore a 3 anni .
2. Le aree e le specifiche zonizzazioni sono individuate nell'allegato n. 7 delle presenti Norme.

ART. 130 SALVAGUARDIE PER LA DIFESA DAL RISCHIO IDRAULICO

1. Per le aree ricadenti negli ambiti A1 ed A2, come disciplinati agli art 26 e 27 del delle presenti norme, fino all'approvazione del RU valgono le seguenti norme di salvaguardia:
 - a. Per l'ambito A1: le concessioni edilizie, le autorizzazioni edilizie, le denunce di inizio attività, le autorizzazioni per l'esercizio dell'attività estrattiva, le approvazioni di opere pubbliche, gli strumenti urbanistici e loro varianti, i piani attuativi, gli accordi di programma e le conferenze ex art. 3 bis L. 441/1987 non possono prevedere nuove edificazioni, manufatti di qualsiasi natura e trasformazioni morfologiche, eccetto che per i manufatti e le trasformazioni morfologiche di carattere idraulico. Sono fatte salve le opere idrauliche, di attraversamento del corso d'acqua, gli interventi trasversali di captazione e restituzione delle acque, nonché gli adeguamenti di infrastrutture esistenti senza avanzamento verso il corso d'acqua, a condizione che si attuino le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico relativamente alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale e si consenta comunque il miglioramento dell'accessibilità al corso d'acqua stesso.
 - b. Per l'ambito A2 :gli interventi relativi alle concessioni edilizie, le autorizzazioni edilizie, le denunce di inizio attività, le autorizzazioni per l'esercizio dell'attività estrattiva, le approvazioni di opere pubbliche, gli accordi di programma e le conferenze ex art. 3 bis L. 441/1987 possono prevedere i seguenti interventi che, per le loro caratteristiche, non necessitano di verifica idraulica in base alle presenti norme:
 - tutti gli interventi previsti dallo S.U. generale comunale all'interno delle zone omogenee A, B, D non soggette a piano urbanistico attuativo, F destinate a parco nonché le relative opere di urbanizzazione primaria di interesse di quartiere;
 - gli interventi in zone territoriali omogenee C e D di espansione soggette a piano urbanistico attuativo e relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria per i quali, in base a certificazione comunale risulti che alla data di entrata in vigore del PIT (25 Gennaio 2000) siano già state rilasciate le concessioni per almeno il 50% della superficie coperta complessiva prevista dal piano attuativo, intendendo in tale quota la somma delle superfici coperte previste dal piano attuativo stesso nei singoli lotti per i quali sono state rilasciate le concessioni. Detta certificazione dovrà essere immediatamente trasmessa, per conoscenza, al Dipartimento Urbanistica della Regione Toscana. La certificazione di cui sopra non è necessaria nel caso sia già stata redatta in attuazione delle deliberazioni della G.R. n. 11540 del 13.12.1993 e n. 11832 del 20.12.1993 e D.C.R. 230 del 1994;
 - gli interventi in zona territoriale omogenea "E"(Agricola) o a prevalente ed esclusiva funzione agricola per la realizzazione di serre, per impianti produttivi che comportano l'impermeabilizzazione del suolo e per la riqualificazione degli edifici esistenti anche con demolizioni e costruzioni nei limiti delle quantità volumetriche esistenti;
 - le opere pubbliche necessarie per la manutenzione ordinaria, straordinaria e di adeguamento di infrastrutture, attrezzature, impianti e opere idrauliche esistenti;
 - gli interventi di escavazione per attività estrattive la cui profondità, rispetto alla quota del piede esterno dell'argine o, in mancanza, del ciglio di sponda, sia minore alla misura di 1/5 della distanza dallo stesso piede esterno dell'argine o dal ciglio di sponda;
 - gli interventi derivanti da previsioni urbanistiche approvate in attuazione delle direttive di cui agli articoli 5, 6 e 7 della D.C.R. 230 del 1994.

2. Inoltre possono essere previsti interventi di nuova costruzione e trasformazione morfologica, ove questi non rientrino tra quelli già consentiti al punto precedente, alle seguenti condizioni:

- le nuove opere pubbliche a condizione che venga contestualmente documentata l'assenza delle condizioni di rischio legate a fenomeni di esondazione o ristagno, ovvero si approvino gli interventi necessari per la riduzione del rischio idraulico, relativamente alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale;
- gli interventi di edilizia economica e popolare e i piani per gli insediamenti produttivi a condizione che venga contestualmente documentata l'assenza delle condizioni di rischio legate a fenomeni di esondazione o ristagno ovvero si approvino gli interventi necessari alla riduzione del rischio idraulico relativamente alle caratteristiche del lotto interessato e si minimizzino i rischi per i futuri utenti in caso di esondazione;
- gli interventi di iniziativa privata per i quali, prima del rilascio della concessione o autorizzazione, venga presentata da parte del richiedente la dimostrazione delle condizioni di rischio legate a fenomeni di esondazione o ristagno ovvero venga presentato il progetto degli interventi necessari alla riduzione del rischio idraulico relativamente alle caratteristiche del lotto interessato e si minimizzino i rischi per i futuri utenti in caso di esondazione.

3. Per quanto riguarda l'ambito B, valgono le prescrizioni di cui all'art 29 delle presenti norme e sono ammesse previsioni esclusivamente per infrastrutture a rete non diversamente localizzabili ed a condizione che per queste ultime si attuino tutte le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico a livelli compatibili con le caratteristiche dell'infrastruttura.

TITOLO IX LE DISPOSIZIONI FINALI

ART. 131 INDICAZIONI PER L'UFFICIO DI PIANO

1. Gli uffici comunali devono seguire l'attuazione del P.S. tramite specifica azione di verifica e controllo delle conoscenze contenute nel Quadro Conoscitivo, nonché procedere alla individuazione delle variazioni sostanziali e procedere al conseguente aggiornamento.
2. Nel caso di una registrazione di una variazione essenziale, e/o delle risorse essenziali e/o la modifica o l'integrazione dell'insieme degli obiettivi, l'Ufficio Comunale segnalino tale variazione all'Amministrazione Comunale.
3. Solo l'aggiornamento del Q.C. o la modifica o integrazione dell'insieme degli obiettivi del PS può comportare varianti al P.S.

ART. 132 IL QUADRO CONOSCITIVO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

1. Il RU dovrà essere corredato di un proprio QC da considerarsi come parte integrante, che illustri e motivi le scelte operative effettuate e garantisca che le trasformazioni previste soddisfino integralmente le condizioni di sostenibilità ambientali richieste dal P.S. e dagli atti di pianificazione provinciale.
2. Il Q.C. del R.U. costituirà approfondimento ed integrazione di dettaglio e verifica di quello del P.S., definendo fabbisogni da soddisfare nell'arco temporale di riferimento assunto dal R.U..

ART. 133 LE VALUTAZIONI OPERATIVE IN SEDE DI RU

1. Il RU specifica le condizioni per la trasformabilità definite dal PS, attraverso analisi ed elaborazioni di maggior dettaglio, per le previsioni da realizzarsi attraverso il piano attuativo o inserite nel programma integrato di intervento.
2. Le risorse oggetto della valutazione operativa da effettuarsi in sede di RU sono:
 - a. Il suolo
 - b. L'acqua
 - c. L'aria
 - d. Le condizioni microclimatiche
 - e. Il patrimonio culturale
 - f. I sistemi di fauna e della flora
 - g. Gli insediamenti
 - h. I fattori socio economici

3. La procedura di valutazione a cui il RU si deve attenere nella valutazione operativa è la seguente:
- a. individuazione delle aree e dei beni di rilevanza ambientale
 - individuazione dello stato delle risorse soggette a modificazione
 - b. l'indicazione delle finalità degli interventi previsti e dei motivi delle scelte rispetto ad altre alternative
 - c. la descrizione dell'azione prevista e del suo prevedibile impatto sull'ambiente
 - d. l'individuazione dei livelli di criticità delle aree e delle risorse interessate
 - e. l'indicazione delle misure idonee ad evitare, ridurre o compensare gli effetti negativi sull'ambiente, individuando la disponibilità delle risorse economiche da impiegare
 - f. l'accertamento del rispetto delle norme igienico-sanitarie, limitatamente alle previsioni di insediamenti industriali e di attività produttive in genere.
4. La valutazione degli effetti ambientali da effettuarsi in sede di formazione del RU riguarda:
- a. La descrizione dell'azione di trasformazione in considerazione alle condizioni di trasformabilità poste dal PS ed in particolare rispetto alle criticità evidenziate nelle presenti norme ed ai possibili aggravamenti e più precisamente la qualità dell'aria; i Consumi Idrici, la Copertura degli allacciamenti al sistema fognario e di depurazione, la Produzione di Rifiuti Urbani; le Auto Circolanti e le criticità della mobilità; l'estensione delle zone a traffico limitato, i Consumi Energetici.
 - b. Individuazione delle risorse coinvolte e individuazione dell'ambito degli effetti.
 - c. Analisi dello stato di fatto delle risorse soggette a modificazione e più precisamente:
 - Le aree e i beni di rilevanza ambientale all'interno degli ambiti degli effetti e definiti sia nello Statuto dei Luoghi che nelle Mitigazioni Ambientali
 - I livelli di criticità di ciascuna risorsa coinvolta desumibili dalla Valutazione Ambientale
 - Lo stato di ciascun servizio o infrastruttura all'interno dell'ambito degli effetti desumibile sia dal QC, che dalla Mitigazione degli effetti ambientali.
 - d. Definizione degli specifici obiettivi prestazionali di tutela, salvaguardia e riqualificazione dei sistemi ambientali, insediativo e socio-economico che si intendono perseguire e determinazione dei criteri di valutazione. In sede di RU, potranno essere individuate ulteriori prescrizioni di carattere urbanistico e edilizio per render più concrete gli obiettivi prestazionali di tutela, salvaguardia e riqualificazione dei sistemi ambientali, insediativi e socio-economici. Il RU dovrà prescrivere le modalità concrete per il raggiungimento degli obiettivi prestazionali relativi all'approvvigionamento idrico e alla depurazione, la difesa del suolo, lo smaltimento dei rifiuti solidi, la disponibilità di energia e la mobilità sostenibile assegnati ai Sistemi Urbani e/o alle singole UTOE.
 - e. Descrizione e stima dei prevedibili effetti dell'azione di trasformazione tramite l'individuazione degli effetti diretti ed indiretti, evidenziando gli effetti significativi sia positivi che negativi conseguenti alla realizzazione dell'azione di trasformazione.
 - f. Valutazione dell'azione di trasformazione i cui risultati sono determinanti per motivare e scegliere l'azione di trasformazione.
5. Qualora la valutazione richieda di intervenire in aree limitrofe od sostituire zone connesse funzionalmente con l'area oggetto della trasformazione, gli interventi saranno ammessi solo a condizione che siano previste le infrastrutture o le attrezzature necessarie a soddisfare quelle condizioni per ciascun dei servizi in deficit. tali nuove infrastrutture sono da considerarsi parte integrante del progetto.
6. Il RU dovrà individuare le misure di mitigazione e compensazione, previste anche dal PS, compresa la eventuale previsione di infrastrutture e servizi per la tutela delle risorse essenziali, e indicare gli effetti positivi attesi. Contestualmente dovranno essere definite le misure di garanzia per la loro effettiva realizzazione nei tempi e nei modi indicati. Per ciascun intervento di mitigazione dovrà essere stimato il fabbisogno finanziario per la realizzazione e individuato il soggetto che dovrà sostenere l'onere della spesa.

ART. 134 PROCEDIMENTI NECESSARI PER LA REDAZIONE DEL R.U.

1. Nella fase di elaborazione del R.U. e prima della sua adozione, l'Ufficio Piano deve procedere alla verifica dei seguenti parametri e criticità:
 - a. Numero di Concessioni Edilizie rilasciate per nuove costruzioni e interventi di recupero al fine di quantificare con precisione il dimensionamento complessivo;
 - b. Andamento degli sfratti e delle particolari emergenze abitative;
 - c. Verifica della congruità del piano di Edilizia Economica Popolare vigente ed attuato;
 - d. Verifica della consistenza e estensione delle domande di Condono Edilizio;
 - e. Verifica del grado di alterazione subito dal patrimonio edilizio esistente per la predisposizione di apposita normativa di tutela;
 - f. Verifica della mobilità urbana ed extra-urbana;
 - g. Verifica delle previsioni in relazione alla Carta del Clima Acustico,

ART. 135 INDIRIZZI PER L'ATTUAZIONE PROGRAMMATA DEL PIANO STRUTTURALE

1. Le previsioni del Piano Strutturale vengono soddisfatte dal R.U. mediante l'attuazione programmata delle nuove quantità insediative sostenibili, così come determinate dal presente Piano e definite in base alle valutazioni di fabbisogno contenute nel R.U. al fine di orientare, ai sensi dell'art.5 della L.R. 5/95, la gestione urbanistica comunale in coerenza con le esigenze di recupero del patrimonio edilizio esistente, di completamento, riordino e qualificazione degli insediamenti urbani.
2. Il P.S. prevede che il R.U. per i primi cinque anni, preveda l'attuazione di una quota pari a circa il 40 % dell'intero dimensionamento residenziale e più precisamente 900 alloggi, di cui:
 - i. 585 alloggi da recupero;
 - ii. 315 alloggi di nuova costruzione.
3. In sede di Regolamento Urbanistico, per motivi riconducibili alle mutate situazioni demografiche, sociali ed economiche riscontrabili dalle variazioni del Quadro Conoscitivo, la percentuale può subire oscillazioni non superiori al 25% del fabbisogno quinquennale.

ART. 136 IL SISTEMA INFORMATIVO TERRITORIALE (S.I.T.)

1. Presso il Comune di Viareggio è presente il S.I.T. che contiene i dati conoscitivi elaborati ed evidenziati nel Q.C..
2. Le procedure informatiche dovranno essere armonizzate ed in coerenza con i sistemi informativi provinciale e regionale.

ART. 137 LE CERTIFICAZIONI DEL R.U.

1. Il P.S. prescrive che in sede di redazione e approvazione del R.U. lo stesso dovrà contenere specifiche certificazioni da parte dei gestori dei servizi di acquedotto, fognatura e smaltimento dei rifiuti circa la sostenibilità delle previsioni relative a nuovi insediamenti e/o sostituzione di tessuti insediativi esistenti.