



Parco Regionale Migliarino San Rossore Massaciuccoli

**VARIANTE AL PIANO DI GESTIONE
PADULE SETTENTRIONALE – LAGO DI MASSACIUCCOLI,
LIMITATAMENTE ALLE AREE CLASSIFICATE
“AMBITO UNITARIO DI INTERVENTO N° 9”
(LOC. TORRE DEL LAGO PUCCINI)**

Approvata dal Consiglio Direttivo del Parco Regionale Migliarino San Rossore
Massaciuccoli con Deliberazione n° 15 del 16.02.2004

**Quadro Progettuale
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**



Febbraio 2004

INDICE

ART. 1 - NORME GENERALI.....	3
ART. 2 - CATEGORIE D'INTERVENTO E TITOLI ABILITATIVI.....	3
ART. 3 - ELABORATI DELLA VARIANTE.....	3
ART. 4 - ARTICOLAZIONE IN ZONE.....	4
ART. 5 - SUB AMBITO PARCO DELLA MUSICA.....	6
ART. 6 - SUB AMBITO VILLA ORLANDO.....	9
ART. 7 - SUB AMBITO VILLA PUCCINI.....	10
ART. 8 - SUB AMBITO NUOVE STRUTTURE RICETTIVE.....	10
ART. 9 – ZONE RIFERIBILI A PARTICOLARI CATEGORIE DI RISORSE.....	13
9.1 - Aree edificate di impianto storico.....	13
9.2 - Aree edificate di recente formazione.....	15
9.3 - Attrezzature pubbliche.....	16
9.4 - Spazi aperti naturali e seminaturali.....	17
9.5 - Specchi d'acqua naturali e artificiali.....	19
9.6 - Viabilità e percorsi.....	19
ART. 10 - SPECIFICHE DETERMINAZIONI.....	19
ART. 11 – FATTIBILITA' IDRAULICA E GEOMORFOLOGICA.....	20
11.1 - Fattibilità geomorfologica.....	20
11.2 - Fattibilità idraulica.....	20
APPENDICE “A” – ELENCO SPECIE VEGETALI AUTOCTONE.....	22

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART. 1 - NORME GENERALI

1. La presente variante al “Piano di Gestione Padule Settentrionale e Lago di Massaciuccoli” (approvato il 25/10/1999 con Delibera Consiglio Direttivo n° 227/20) si applica esclusivamente alle aree (contigue del Parco Naturale Migliarino San Rossore Massaciuccoli ed all’area interna relativa alla zona palustre a sud della cava, denominata Penisola delle Torbiere) ricadenti all’interno dell’Ambito Unitario di Intervento n° 9 – Torre del Lago”, il cui perimetro è specificatamente indicato, con apposita simbologia grafica, nelle tavole 1 e 3 del quadro progettuale (di cui al successivo art. 3).
2. La presente variante attua le finalità del Parco (L.R. n° 61/79) all’interno del quadro previsionale delineato dal Piano Territoriale (di cui alla D.C.R. n° 515/89) di cui costituisce strumento di attuazione ai sensi dell’art. 16 della L.R. n° 24/94.
3. L’attuazione dell’ambito unitario d’intervento n° 9, fatto salvo l’obbligo della stipula delle convenzioni di transizione di cui all’art. 27 delle N.T.A. del Piano di Gestione vigente, avviene per unità minime d’intervento (intese come parti dei diversi sub-ambiti) e per zone riferibili a particolari categorie di risorse.
4. L’attuazione delle unità minime d’intervento è volta a costituire il “capisaldo” o “piazola del Parco” come previsto all’art. 3 comma 8 del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco.

ART. 2 - CATEGORIE D’INTERVENTO E TITOLI ABILITATIVI

1. Ferma restando quanto indicato e disciplinato ai successivi articoli 4, 5, 6, 7, 8, 9, per la definizione delle categorie degli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente, di cui all’articolo 19 del Piano di Gestione, nonché per i corrispondenti procedimenti amministrativi relativi al rilascio dei titoli abilitativi, si deve fare riferimento a quanto disciplinato e definito dalla L.R. n° 43 del 05/08/2003 e a quanto contenuto nel Regolamento Edilizio del Comune di Viareggio.
2. Sono fatte salve le disposizioni di cui agli articoli 20, 21, 23 del Piano di Gestione vigente.

ART. 3 - ELABORATI DELLA VARIANTE

1. La variante al Piano di Gestione si compone dei seguenti elaborati, alcuni dei quali, segnati con asterisco (*), costituiscono parte integrante delle presenti Norme Tecniche d’Attuazione:

- Elaborati quadro conoscitivo

Tav. n. A	Inquadramento territoriale	(1:10.000)
Tav. n. B	Riprese aeree	(1: 5.000)
Tav. n. C	Piano territoriale del Parco, previsioni urbanistiche	(1: 5.000)
Tav. n. D	Piano di Gestione vigente, previsioni A.U.I. n° 9	(1: 5.000)

Tav. n. E	Vincoli paesaggistici, monumentali e sanitari	(1: 5.000)
Tav. n. F	Vincoli idraulici e misure di salvaguardia (P.A.I.)	(1: 5.000)
Tav. n. G	Geolitologia	(1: 5.000)
Tav. n. H	Planoaltimetria e relative sezioni	(1: 5.000)
Tav. n. I	Pericolosità Geomorfologica	(1: 5.000)
Tav. n. L	Pericolosità idraulica	(1: 5.000)
Tav. n. M	Vegetazione	(1: 5.000)
Tav. n. N	Uso del suolo	(1: 5.000)
Tav. n. O	Periodicizzazione delle trasformazioni	(1: 5.000)
Tav. n. P	Assetto insediativo e storico-culturale	(1: 5.000)
Tav. n. Q	Localizzazione schedatura patrimonio edilizio	(1: 5.000)
Tav. n. R	Sintesi valutativa - Inquadramento strutturale *	(1: 2.000)
	Schedatura patrimonio edilizio esistente	
	Indagini geologico-tecniche *	
- Elaborati quadro progettuale		
Tav. n. 1	Perimetrazione area oggetto di variante *	(1:10.000)
Tav. n. 2	Schema direttore e specifiche determinazioni *	(1: 2.000)
Tav. n. 3	Articolazione in zone *	(1: 2.000)
Tav. n. 4	Fattibilità geomorfologica *	(1: 5.000)
Tav. n. 5	Fattibilità idraulica *	(1: 5.000)
	Relazione tecnica *	
	Norme tecniche di Attuazione *	

ART. 4 - ARTICOLAZIONE IN ZONE

1. L'Ambito Unitario di Intervento n. 9 di Torre del Lago, come cartograficamente individuato nelle tavole 1 e 3, è costituito dalle seguenti zone individuate come Sub-Ambiti e suddivise in unità minime d'intervento:

- Parco della musica
 - a) Porta del parco, museo della musica e relativi spazi di pertinenza
 - b) Penisola delle torbiere, nuovo teatro e relative strutture di servizio
 - c) Porticciolo turistico, belvedere "Puccini" e giardini pubblici esistenti
 - d) Via delle Torbiere e parcheggio di servizio al parco
 - e) Aree umide relitte (isole), fosso delle Quindici e strutture/attrezzature del parco naturale
- Villa Orlando
 - a) Strutture di ingresso alla villa e al parco
 - b) Parco e villa "gotica", giardino e altri spazi aperti
 - c) Edifici accessori e relativi spazi di pertinenza
- Villa "Puccini"
 - a) Villa Puccini e relativo giardino
 - b) Edifici accessori e relativi spazi di pertinenza
- Nuove attrezzature ricettive
 - a) Campeggio e relativi servizi e/o attrezzature
 - b) Strutture ricettive turistico-alberghiere e spazi cava dismessa da recuperare
 - c) Via Frassetti e spazi verdi attrezzati contermini
 - d) Fosso delle Quindici e relative infrastrutture (pontile)

e da zone riferibili a particolari categorie di risorse:

- Aree edificate di impianto storico
 - a) Edifici di valore architettonico e relative pertinenze
 - b) Edifici di interesse storico-tipologico e relative pertinenze
 - c) Edifici di impianto storico trasformati e/o alterati e relative pertinenze
- Aree edificate di recente formazione
 - a) Edifici prevalentemente residenziali e relative pertinenze
 - b) Edifici produttivi con destinazione incongrua e relative pertinenze
 - c) Edifici precari con destinazione incongrua e relative pertinenze
- Attrezzature pubbliche
 - a) Impianti sportivi
 - b) Verde attrezzato e parcheggi di via Frassetti
 - c) Verde attrezzato e parcheggi dello stadio
- Spazi aperti naturali e seminaturali
 - a) Aree naturali e seminaturali a sud di viale Puccini
 - b) Aree naturali e seminaturali a nord di viale Puccini
 - c) Orti e aree agricole esistenti
- Specchi d'acqua naturali e artificiali
- Viabilità e percorsi
 - a) Viale Puccini
 - b) Via Frassetti
 - c) Nuova viabilità di ingresso a nord (ex ferrovie delle torbiere)
 - d) Nuova viabilità di ingresso a sud
 - e) Nuova viabilità di collegamento con "La Lisca"
 - f) Altra viabilità esistente

2. Le "unità minime di intervento" sono l'insieme di edifici ed aree non edificate spazialmente definiti entro cui gli interventi edilizi debbono attuarsi in maniera unitaria, con le modalità e prescrizioni di cui ai successivi articoli 5, 6, 7 e 8, previa stipula di apposita convenzione, ai sensi dell'art. 21 del Piano di Gestione, tra i soggetti proprietari, il Comune di Viareggio e l'Ente Parco, al fine di garantire la continuità e la coerenza complessiva delle previsioni urbanistiche del Piano di Gestione.

3. Non è ammessa l'attuazione di interventi riguardanti parti inferiori all'unità minima di intervento. In mancanza di interventi unitari sono consentite esclusivamente opere di ordinaria manutenzione, straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo (articolo 4 comma 2 lettere a, b, c L.R. 43/03). Si fa eccezione per l'U.M.I. "A" del sub ambito disciplinato nel successivo art. 8 per la quale sono ammessi anche interventi riguardanti solo porzioni di tale U.M.I., che possono essere attuati mediante la sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, con il quale deve essere prevista la cessione gratuita al Comune di Viareggio della parte dell'area non interessata dall'intervento e di proprietà del soggetto attuatore, ricompresa nell'U.M.I. "C" dello stesso sub ambito. In questo caso l'atto unilaterale d'obbligo sostituisce la convenzione.

4. Le zone riferibili a particolari categorie di risorse sono gli ambiti spaziali entro cui gli interventi edilizi possono attuarsi in maniera diretta, secondo quanto previsto nel successivo articolo 6.

5. Allo scopo di favorire l'efficace e fattiva realizzazione delle previsioni della

presente variante, i proprietari o gli aventi titolo alla attuazione di interventi edilizi, siano essi diretti e/o convenzionati, possono proporre, contestualmente alla realizzazione degli stessi, la cessione al comune di aree destinate a spazi pubblici e di uso pubblico.

ART. 5 - SUB AMBITO PARCO DELLA MUSICA

1. Il sub-ambito “Parco della Musica”, contraddistinto con apposita simbologia e campitura grafica nella tavola n° 3 della variante, è costituito dalle seguenti unità minime d’intervento (UMI): Porta del parco (A); Penisola delle torbiere (B); Porticciolo turistico e Belvedere “Puccini” (C); Via delle Torbiere (D); Aree umide relitte (E). La destinazione urbanistica del sub-ambito è assimilabile alle zone “F” di cui all’articolo 4 del D.M. 1444/68 e gli interventi in esso previsti sono da considerarsi opere pubbliche e di interesse pubblico.

2. La UMI Porta del Parco (A) è attualmente un’area degradata di 40.790 mq, delimitata a Nord dal Fosso delle Quindici, a est da via delle Torbiere, a sud da via Puccini, a ovest da aree naturali e seminaturali prevalentemente abbandonate. Nell’area sono presenti diversi edifici di archeologia industriale (tramoggia per la sabbia, magazzino della torbiera, ...) ed altri manufatti di recente realizzazione.

Interventi ammessi e modalità di attuazione:

- a) riqualificazione dell’area ubicata in prossimità del Viale Puccini (ingresso lato sud) attraverso la formazione di uno spazio aperto con specchi d’acqua e alberature. E’ consentito in particolare:
 - la ristrutturazione urbanistica (articolo 3 comma 1 lettera e L.R. 43/03) degli edifici presenti su viale Puccini, mediante la demolizione e successiva ricostruzione eventualmente in altra sede sulla base di un progetto di dettaglio che tenga conto delle specifiche determinazioni di cui all’articolo 10) della volumetria demolita;
 - l’allestimento di strutture informative del parco della musica da ubicare nell’area antistante Villa Orlando, da realizzare con materiali e tecnologie in sintonia con i caratteri dei luoghi;
 - l’allestimento di strutture informative e segnaletiche, caratterizzanti la “porta del Parco”, comprensive di spazi di sosta, con materiali e tecnologie di cui al concorso nazionale indetto e approvato dall’Ente Parco.
- b) rifunzionalizzazione dell’edificio centrale ubicato in prossimità di via delle Torbiere attraverso interventi fino alla ristrutturazione edilizia (articolo 4 comma 2 lettera d L.R. 43/03);
- c) riqualificazione dell’area ubicata in prossimità dell’ex ferrovia delle Torbiere (ingresso lato nord) mediante:
 - il consolidamento strutturale del ponte e la contestuale formazione di percorsi e spazi aperti pedonali;
 - la rifunzionalizzazione dell’edificio della tramoggia anche attraverso interventi fino al restauro e risanamento conservativo;
- d) sistemazione di spazi aperti, con alternanza di parti alberate (con essenze arboree autoctone – vedi appendice A) e parti a radura, nonchè formazione di percorsi pedonali di collegamento tra gli ingressi e l’edificio centrale. Sono inoltre ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica, anche mediante la demolizione e successiva ricostruzione in altra sede - a parità di volume

regolarmente concessionato - degli edifici esistenti diversi dai precedenti.

Destinazioni d'uso ammesse:

- attività museali ed espositive, didattico-culturali, uffici, servizi direzionali, bar e ristoro.

3. La UMI Penisola delle Torbiere (B) è attualmente un'area occupata dal campeggio e dal teatro, di 42.510 mq., delimitata a Nord dal Fosso delle Quindici, a est dal lago di Massaciuccoli, a sud dal Porticciolo, a ovest dalla via delle Torbiere. Nell'area sono presenti diversi edifici di archeologia industriale (strutture e attrezzature della torbiera), manufatti di recente realizzazione (connessi con la presenza del campeggio), il teatro e relative strutture precarie di servizio.

Interventi ammessi e modalità di attuazione:

- a) ristrutturazione urbanistica (articolo 3 comma 1 lettera e L.R. 43/03), a parità di volume, mediante demolizione del teatro e delle strutture precarie di servizio e relativa costruzione di un nuovo teatro all'aperto (con strutture, attrezzature e servizi da ricavare all'interno della nuova struttura);
- b) interventi per la messa in sicurezza idraulica delle strutture di uso pubblico presenti nella "penisola", attraverso la formazione di un piano rialzato (che si raccorda con il piano attuale di campagna) e/o altro accorgimento tecnico, da realizzarsi in corrispondenza dei canali esistenti e sui lati prospicienti il lago;
- c) fino alla ristrutturazione edilizia con esclusione delle "addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi" di cui all'articolo 4 comma 2 lettera d punto 3 della L.R. 43/03) per gli edifici di archeologia industriale esistenti (ex torbiera);
- d) sistemazione della penisola con formazione di giardini alberati (con specie autoctone - vedi appendice A) e spazi aperti attrezzati, allestimento di spazi espositivi e culturali, nonché formazione di percorsi pedonali di collegamento tra la porta del parco (U.M.I. A), gli edifici esistenti e il nuovo teatro (in coerenza con le specifiche determinazioni di cui all'articolo 7). Sono inoltre ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica, anche mediante la demolizione e successiva ricostruzione in altra sede - a parità di volume regolarmente concessionato - degli edifici esistenti diversi dai precedenti;
- e) riqualificazione delle sponde lacustri, mediante la demolizione dei manufatti precari incongrui e la sistemazione ambientale e relativa messa in sicurezza con interventi di ingegneria naturalistica.

Destinazioni d'uso ammesse:

- teatro-auditorium e relative strutture di servizio, attività espositive e culturali, uffici, servizi direzionali, bar e ristoro.

4. La UMI Porticciolo turistico, belvedere "Puccini" (C) è un'area a prevalente destinazione pubblica, di 14.590 mq., delimitata a Nord dalla banchina del porticcioloturistico, a est e sud dal lago di Massaciuccoli, a ovest dalla villa "Puccini" e dal tessuto edificato di impianto storico. Nell'area, caratterizzata dalla presenza dei giardini pubblici prospicienti il lago (Belvedere) e delle strutture di servizio ai natanti (pontili, banchine, ...), sono presenti manufatti precari di recente realizzazione (edicole e chioschi), un edificio di archeologia industriale (club nautico), nonché manufatti di interesse storico-culturale connessi con la fruizione turistica del lago.

Interventi ammessi e modalità di attuazione:

- a) riqualificazione e sistemazione, con progetto unitario, dei giardini pubblici costituenti il "belvedere", anche mediante:

- la demolizione e la rilocalizzazione dei manufatti precari e degradati (edicole e chioschi) da realizzarsi con materiali e tecnologie in sintonia con i caratteri dei luoghi;
 - la riorganizzazione dei percorsi (pedonali e carrabili), nonché degli spazi panoramici, di relazione e di sosta, attraverso la sostituzione dell'arredo urbano e della pavimentazione,
 - la riqualificazione dei giardini attraverso la sostituzione della vegetazione ornamentale e la conservazione degli individui arborei autoctoni di carattere monumentale;
- b) demolizione della piattaforma sopraelevata in c.a.. posta al limite sud della UMI e successiva realizzazione, sul sedime delle strutture demolite, di spazi aperti, giardini pubblici e percorsi strettamente relazionati e complanari all'attuale belvedere;
- c) riqualificazione mediante interventi fino alla ristrutturazione edilizia (articolo 4 comma 2 lettera d L.R. 43/03) per il fabbricato di archeologia industriale esistente;
- d) riqualificazione, consolidamento tecnico-strutturale e adeguamento impiantistico delle banchine del porticciolo turistico, anche mediante l'allestimento di strutture temporanee in legno di servizio al teatro;
- e) riqualificazione dei pontili in legno esistenti, con la sostituzione delle strutture deteriorate o in cattivo stato di manutenzione.

Destinazioni d'uso ammesse:

- verde pubblico, ricovero natanti, club nautico, uffici e servizi del porticciolo, attività informative, bar e ristoro.

5. La UMI via delle Torbiere (D) è attualmente un'area degradata di 7.430 mq., costituita dalla viabilità esistente in cattivo stato di manutenzione e da spazi aperti ad uso promiscuo (parcheggio, ingresso al campeggio, spazi aperti inutilizzati).

Interventi ammessi e modalità di attuazione:

- a) sistemazione della viabilità esistente, da mettere in relazione con i percorsi di progetto all'interno del sub-ambito, mediante l'impiego di materiali e tecnologie omogenei a quelli delle UMI A e B;
- b) realizzazione di un nuovo parcheggio pubblico di servizio al "Parco della musica", da ubicarsi nelle aree interposte tra gli edifici di archeologia industriale esistenti (UMI A e B).

Destinazioni d'uso ammesse:

- parcheggio, aree di sosta, percorsi pedonali, ciclabili e carrabili.

6. La UMI Aree umide relitte (E) è attualmente un'area con prevalenti caratteri di naturalità di 42.120 mq., costituita da ambienti palustri e delimitata a Nord dallo specchio d'acqua della cava dismessa, a est dal Lago di Massaciuccoli, a sud e ovest dal fosso delle Quindici. Nell'area è presente un edificio rurale di impianto storico non utilizzato.

Interventi ammessi e modalità di attuazione:

- a) interventi disciplinati dall'articolo 11 del Piano di Gestione;
- b) realizzazione di un ponte in legno, sul fosso delle Quindici, per l'accesso all'isola principale e all'edificio esistente da via delle Torbiere;
- c) realizzazione di un percorso didattico-naturalistico, comprensivo di spazi di sosta e osservatori, con materiali e tecnologie di cui al concorso nazionale indetto e approvato dall'Ente Parco;

d) recupero con interventi fino alla ristrutturazione edilizia ad esclusione delle “addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi” di cui all’articolo 4 comma 2 lettera d punto 3 della L.R. 43/03) del fabbricato rurale esistente.

Destinazioni d’uso ammesse:

- attività di educazione ambientale e di carattere culturale connesse al parco della musica.

7. Nella finalità di attuazione del sub-ambito Porta del Parco, contestualmente alla stipula della convenzione per la realizzazione degli interventi delle UMI A, B, C e D, per l’area della UMI E “Aree umide relitte” si stabiliranno le modalità di gestione e di utilizzo da parte dell’Ente Parco Migliarino San Rossore Massaciuccoli.

ART. 6 - SUB AMBITO VILLA ORLANDO

1. Il sub-ambito “villa Orlando”, contraddistinto con apposita simbologia e campitura grafica nella tavola n° 3 della variante, è costituito dalle seguenti unità minime d’intervento (UMI): strutture di ingresso alla villa e al parco (A); parco e villa “Gotica”, giardino e altri spazi aperti (B); edifici accessori e relativi spazi di pertinenza (C).

2. La UMI strutture di ingresso (A) è attualmente un’area di 935 mq., delimitata a nord dal viale Puccini e sugli altri lati dal parco della villa Orlando. Sono presenti, oltre agli spazi aperti del giardino, i ruderi dell’originario edificio costituente la porta di ingresso alla villa, nonché l’originale recinzione in pietra.

Interventi ammessi e modalità di attuazione:

- a) il restauro dell’area prospiciente il viale Puccini, mediante il ripristino dell’originario assetto (fossato e specchi d’acqua, ponte di ingresso in pietra e legno) come attestato da foto e documenti originali;
- b) il restauro e risanamento conservativo (articolo 4 comma 2 lettera c L.R. 43/03) dell’edificio di ingresso, con l’eventuale ricostruzione dell’edificio preesistente parzialmente demolito a seguito di eventi bellici, anche attraverso l’impiego dei materiali (pietre) originali ancora presenti in sito, previa una specifica indagine storico-documentaria attestata da foto, disegni e mappe originali;
- c) la manutenzione e/o restauro della recinzione in pietra.

Destinazioni d’uso ammesse:

- uffici, foresteria, attività culturali ed espositive, ristoro.

3. La UMI Parco e villa gotica (B) è uno spazio aperto, di 4.300 mq., delimitata a Nord dalle strutture di ingresso a villa Orlando, a est dal Lago di Massaciuccoli, a sud dai manufatti di pertinenza della villa, a ovest da aree naturali e seminaturali. L’area costituisce l’originario insediamento caratterizzato dalla villa (con originale struttura architettonica dai caratteri neogotici-decò), dal piazzale e parterre di ingresso e dal relativo giardino, con presenza di specie ornamentali e autoctone tipiche del parco gotico/romantico, nonché dai relativi spazi, percorsi e arredi ornamentali.

Interventi ammessi e modalità di attuazione:

- a) restauro e risanamento conservativo del giardino, con particolare attenzione alla conservazione delle specie monumentali e di pregio;
- b) restauro e risanamento conservativo (articolo 4 comma 2 lettera c L.R. 43/03) della villa;

Destinazioni d'uso ammesse:

- residenza, attività espositive e socio-culturali.

4. La UMI edifici accessori (C) è un'area, di 30.890 mq., costituita dagli spazi aperti (orto, semenzaio, ...) e relative strutture di pertinenza della villa. Sono presenti edifici con caratteri e destinazioni diverse: il ricovero delle imbarcazioni con annessa foresteria, le case coloniche con annessi magazzino, stalla e carraia.

Interventi ammessi e modalità di attuazione:

- a) fino alla ristrutturazione edilizia (articolo 4 comma 2 lettera d L.R. 43/03) per le case coloniche;
- b) fino al restauro e risanamento conservativo (articolo 4 comma 2 lettera c L.R. 43/03) per il ricovero imbarcazioni e annessa foresteria;
- c) è ammessa inoltre l'installazione di piscina privata, ad uso esclusivo della villa e delle pertinenze, con superficie massima di mq. 80, profondità max 1,60 mt, profilo esterno complanare alla quota di campagna, materiali, colori e finiture da concordare preventivamente con l'Ente Parco per garantire la migliore integrazione dell'opera con la qualità e i caratteri dei luoghi.

Destinazioni d'uso ammesse:

- residenza.

ART. 7 - SUB AMBITO VILLA PUCCINI

1. Il sub-ambito "villa Puccini", contraddistinto con apposita simbologia e campitura grafica nella tavola n° 3 della variante, è costituito dalle seguenti unità minime d'intervento (UMI): villa Puccini e relativo giardino (A); edifici accessori e relativi spazi di pertinenza (B).

2. La UMI villa Puccini (A) è attualmente un'area di 1.045 mq., delimitata a nord dal viale Puccini, a est dagli spazi pubblici del "belvedere", a sud e ovest da altri insediamenti di impianto storico. E' presente l'originaria struttura architettonica (liberty) della villa e il giardino di pertinenza ed ingresso alla stessa caratterizzato da essenze arboree ornamentali e autoctone.

Interventi ammessi e modalità di attuazione:

- a) fino al restauro e risanamento conservativo (articolo 4 comma 2 lettera c L.R. 43/03).

Destinazioni d'uso ammesse:

- museo e attività culturali, didattiche e documentarie, oltre alla residenza già in essere.

3. La UMI edifici accessori e relativi spazi di pertinenza (B) è attualmente un'area di 230 mq., delimitata a nord ed est dalla villa Puccini e relativo giardino, a est dagli spazi pubblici del "belvedere", a sud e ovest da altri insediamenti di impianto storico.

Interventi ammessi e modalità di attuazione:

- a) fino al restauro e risanamento conservativo (articolo 4 comma 2 lettera c L.R. 43/03).

Destinazioni d'uso ammesse:

- uffici, residenza, attività museali, culturali, didattiche e documentarie.

ART. 8 - SUB AMBITO NUOVE STRUTTURE RICETTIVE

1. Il sub-ambito “nuove strutture ricettive”, contraddistinto con apposita simbologia e campitura grafica nella tavola n° 3 della variante, è costituito dalle seguenti unità minime d'intervento (UMI): campeggio e relativi servizi e attrezzature (A); strutture ricettive turistico-alberghiere e spazi aperti cava dismessa da recuperare (B); via Frassetto e spazi verdi attrezzati contermini (C), fosso delle Quindici e relative strutture – pontile (D). La destinazione urbanistica del sub-ambito è assimilabile alle zone “F” di cui all'articolo 4 del D.M. 1444/68 e gli interventi in esso previsti sono da considerarsi opere di interesse pubblico.

2. La UMI campeggio (A) è attualmente un'area di 28.160 mq., confinante a nord con aree agricole e naturali esterne all'AUI n. 9, a est con aree agricole e/o degradate, a sud con via Cavour e a ovest con il rilevato dell'autostrada A12. L'area, in parte delimitata da fossi di scolo, è prevalentemente caratterizzata da ambienti degradati e/o in abbandono, sono presenti piccoli manufatti precari incongrui e degradanti.

Interventi ammessi e modalità di attuazione:

a) ristrutturazione urbanistica (articolo 3 comma 1 lettera e L.R. 43/03), con la realizzazione di un campeggio, secondo quanto disciplinato dalla legislazione regionale in materia e dal relativo Regolamento di Attuazione. E' consentito in particolare:

- l'installazione di strutture temporaneamente (per la sosta e il soggiorno del turista) appoggiate al suolo, senza l'impiego di opere murarie, pavimentazioni fisse o galleggianti e getti di calcestruzzo, in numero non superiore al 15% delle piazzole. Le singole strutture, da allestire con tecniche volte a riprodurre cromatismi ed effetti formali analoghi a quelli che potrebbero essere ottenuti con tecniche tradizionali, devono essere realizzate esclusivamente in legno, acciaio e murature a secco, mentre gli elementi di copertura, con legno, tessuti naturali o seminaturali, lastre o pannelli in materiale metallico (rame, lamiera verniciata e/o zincata) ed avere una superficie coperta non superiore al 30% dell'intera superficie della piazzola e comunque non inferiore a 6 mq per persona;
- la realizzazione dei servizi: parcheggi, servizi igienici, uffici, impianti tecnologici ed altri impianti, bar, spaccio, attrezzature ricreative (con esclusione di ristoranti e attrezzature sportive). Il complesso delle aree destinate a servizi (aventi una altezza massima non superiore a mt. 3,50 e un volume max di 1.400 mc.) e di quelle libere di uso comune non può essere inferiore al 10% e superiore al 15% dell'intera area di pertinenza del complesso, con esclusione delle superfici destinate alla viabilità interna. I singoli manufatti, da allestire con tecniche volte a riprodurre cromatismi ed effetti formali analoghi a quelli che potrebbero essere ottenuti con tecniche tradizionali, devono essere realizzati esclusivamente in legno, acciaio e murature a secco, mentre gli elementi di copertura, con legno, tessuti naturali o seminaturali, lastre o pannelli in materiale metallico (rame, lamiera verniciata e/o zincata) ed avere una superficie coperta non superiore al 30% dell'intera superficie della piazzola e comunque non inferiore a 3 mq per persona.

b) interventi di ingegneria naturalistica per la messa in sicurezza idraulica, attraverso la formazione di un argine rialzato (che si raccorda con il piano attuale di campagna), opportunamente inerbato e piantumato con essenze autoctone e/o altro

accorgimento tecnico, in corrispondenza dei canali esistenti e sui lati prospicienti il lago (in coerenza con le specifiche determinazioni di cui all'articolo 7).

Destinazioni d'uso ammesse:

- campeggio (L.R. 42/00).

3. La UMI strutture ricettive turistico-alberghiere (B) è attualmente un'area di 50.115 mq., confinante a nord e ovest con la via Frassetti, a est con specchi d'acqua artificiali e aree umide naturali, a sud con aree attualmente utilizzate per attività artigianali e produttive. L'area, in buona parte costituita dallo specchio d'acqua determinato dalle attività di escavazione della sabbia oggi dismesse, è caratterizzata da ambienti degradati dove sono presenti: depositi di materiali, edifici artigianali in cattivo stato di manutenzione, manufatti precari e strutture temporanee incongrue.

Interventi ammessi e modalità di attuazione:

a) ristrutturazione urbanistica (articolo 3 comma 1 lettera e L.R. 43/03), con la formazione di una struttura turistico-ricettiva, secondo quanto disciplinato dagli articoli 26 e 27 della L.R. n. 42/00 (testo unico in materia di turismo) e dal Regolamento di Attuazione. E' consentito in particolare:

- la totale demolizione dei volumi esistenti;
- la realizzazione di un nuovo edificio, ad uso turistico-alberghiero, per un volume massimo pari a quello degli edifici demoliti e regolarmente assentiti ed una altezza massima non superiore a mt. 6,00. La distribuzione dei volumi si articola in spazi per attività comuni, alternati a spazi aperti, al piano terra e spazi per camere e unità abitative al piano primo. I materiali e le tecnologie dovranno essere in sintonia con i caratteri dei luoghi;
- la sistemazione degli spazi aperti con formazione di giardini (con alberature di specie autoctone – vedi appendice A), piazzali attrezzati, aree di sosta e percorsi (pedonali e carrabili) di pertinenza delle strutture ricettive;
- la realizzazione di un nuovo edificio da destinare ad attività sportive connesse con la pratica di sport acquatici (vela, canoa, ...) avente le seguenti caratteristiche: altezza massima non superiore a mt. 3,50, volume max 350 mc.

L'edificio, da allestire con tecniche volte a riprodurre cromatismi ed effetti formali analoghi a quelli che potrebbero essere ottenuti con tecniche tradizionali, deve essere realizzato esclusivamente in legno, acciaio e murature a secco, mentre gli elementi di copertura, con legno, tessuti naturali o seminaturali, lastre o pannelli in materiale metallico (rame, lamiera verniciata e/o zincata).

b) il recupero della cava dismessa, secondo quanto disciplinato agli articoli 12 e 13 del Piano di Gestione, attraverso:

- interventi di ingegneria naturalistica finalizzati alla riqualificazione ambientale delle sponde lacustri,
- la demolizione dei manufatti precari incongrui e la realizzazione di manufatti leggeri (per la ricreazione e la fruizione naturalistica e per il ricovero dei barchini) infisse al suolo con pali in legno, senza l'impiego di opere murarie e getti di calcestruzzo. Le strutture verticali e orizzontali, da allestire con tecniche tradizionali, devono essere realizzate esclusivamente in legno, gli elementi di copertura potranno essere anche in tessuti e elementi naturali o seminaturali. Ogni manufatto avrà una superficie coperta non superiore a mq. 15 e complessivamente non potranno superare lo 0,5% della superficie dell'intera UMI, nonchè la superficie coperta dei manufatti precari demoliti (se regolarmente concessionati).

Destinazioni d'uso ammesse:

- alberghi, residenze turistico-alberghiere (L.R. 42/00) limitatamente ai nuovi edifici di cui al punto a);
- attività ricreative, sportive e didattico naturalistiche, ricovero e manutenzione natanti, centro barchini e circolo nautico per le aree di cui ai punti b) e c).

4. la UMI "via Frassetti e spazi contermini" (C) è attualmente un'area di 11.375 mq., confinante a nord con aree agricole e naturali (esterne all'AUI n° 9), a est con gli specchi d'acqua artificiali (ex cave di sabbia), a sud con via Cavour e a ovest con alcune aree incolte e degradate. L'area è costituita dal tracciato viario di via Frassetti e da spazi aperti ad essa contermini abbandonati e/o utilizzati come depositi di materiale.

Interventi ammessi e modalità di attuazione:

- a) sistemazione della viabilità esistente mediante l'impiego di materiali e tecnologie in sintonia con i caratteri naturali dei luoghi, da realizzarsi in coerenza e stretta relazione con gli interventi di messa in sicurezza idraulica della UMI A;
- b) realizzazione di spazi verdi attrezzati per la sosta, la ricreazione e lo svago previa piantumazione di essenze autoctone (vedi appendice A).

Destinazioni d'uso ammesse:

- percorsi pedonali e ciclabili, verde pubblico e di uso pubblico, attività ricreative e per lo svago all'aria aperta.

5. la UMI "Fosso delle Quindici" (D) è attualmente un'area di 5.510 mq., confinante a nord ed est con specchi d'acqua naturali e artificiali, a sud e ovest con aree attualmente utilizzate per attività artigianali e produttive.

Interventi ammessi e modalità di attuazione:

- a) riqualificazione delle sponde lacustri, mediante la demolizione dei manufatti precari incongrui e la sistemazione ambientale e relativa messa in sicurezza con interventi di ingegneria naturalistica;
- b) la realizzazione di pontile in legno (in coerenza con le specifiche determinazioni di cui all'articolo 7) mediante strutture leggere galleggianti o infisse al suolo con pali in legno, senza l'impiego di opere murarie e getti di calcestruzzo.

6. Nella finalità di attuazione del sub-ambito "nuove strutture ricettive", gli interventi di cui alle UMI A e C dovranno attuarsi in modo contestuale prevedendo, attraverso la stipula di una convenzione, la regolamentazione dell'uso pubblico e/o la cessione delle aree (con modalità e tempi da definire nell'atto richiamato) della UMI C "via Frassetti e spazi verdi attrezzati contermini".

7. Nella finalità di attuazione del sub-ambito nuove strutture ricettive, gli interventi di cui alle UMI B e D dovranno attuarsi in modo contestuale prevedendo, attraverso la stipula di una convenzione, la regolamentazione dell'uso pubblico e/o la cessione delle aree (con modalità e tempi da definire nell'atto richiamato) della UMI D "fosso delle Quindici e relative infrastrutture - pontile".

ART. 9 – ZONE RIFERIBILI A PARTICOLARI CATEGORIE DI RISORSE

9.1 - Aree edificate di impianto storico

1. Le "aree edificate di impianto storico", contraddistinte con apposita simbologia e campitura grafica nella tavola n° 3 della variante, ed individuate e classificate sulla base della documentazione archivistica, storiografica e delle indagini-schedature

contenute nel Quadro Conoscitivo, comprendono: edifici di valore architettonico e relativi spazi di pertinenza (A); edifici di interesse storico-tipologico e relative pertinenze (B); edifici di impianto storico trasformati e/o alterati e relative pertinenze (C).

2. Edifici di valore architettonico (A). Trattasi principalmente di ville, altri edifici civili con relativi annessi e spazi aperti di pertinenza (giardini, corti, ...) ed edifici specialistici (chalet Emilio) realizzati prevalentemente alla fine del sec. XIX. Si contraddistinguono per le particolari caratteristiche architettoniche, per il pregio artistico delle strutture, nonché per il ruolo storico e sociale avuto nella formazione e strutturazione del territorio.

Interventi ammessi e modalità di attuazione:

- fino alla ristrutturazione edilizia ad esclusione delle “addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi” di cui all’articolo 4 comma 2 lettera d punto 3 della L.R. 43/03).

Gli interventi di ristrutturazione edilizia dovranno comunque rispettare le seguenti prescrizioni:

- conservazione delle facciate esterne originali e di pregio dell’edificio. Non è ammessa l’alterazione, la trasformazione, lo spostamento e la rettifica di porte e finestre, la rimozione degli elementi e degli apparati decorativi presenti sui prospetti. E’ ammessa la formazione di nuove aperture purché risultino allineate (sia orizzontalmente che verticalmente) a quelle originarie e siano realizzate con materiali e dimensioni uguali a quelli esistenti;
- conservazione delle coperture esistenti, sia dei materiali e della forma complessiva.

Destinazioni d’uso:

- residenza e relative strutture accessorie, ristoro, uffici.

3. Edifici di interesse storico-tipologico (B). Trattasi principalmente di edifici civili con relativi annessi e spazi aperti di pertinenza (giardini, corti, ...) ed edifici specialistici, realizzati prevalentemente nei primi anni del secolo scorso che mantengono sostanzialmente inalterato l’originario impianto. Il tessuto edilizio risulta strettamente connesso con la prima formazione dell’insediamento lineare, disposto lungo il viale Puccini e il belvedere.

Interventi ammessi e modalità di attuazione:

- fino alla ristrutturazione edilizia ad esclusione delle “addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi” di cui all’articolo 4 comma 2 lettera d punto 3 della L.R. 43/03, limitatamente “al rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile”).

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, pur comprendendo interventi di parziale demolizione e ricostruzione e addizioni volumetriche “una tantum”, dovranno comunque rispettare le seguenti prescrizioni:

- mantenimento dell’impianto planimetrico sul fronte strada e del perimetro esterno dell’edificio esistente, escluso tettoie, sovrastrutture e superfetazioni degradanti;
- rispetto degli allineamenti e delle altezze degli edifici circostanti. L’incremento di altezza in gronda non può superare la quota degli edifici adiacenti.

Destinazioni d’uso:

- residenza e relative strutture accessorie, ristoro, uffici, attività direzionali, alberghi e/o residenze turistico-alberghiere (L.R. 42/00).

4. Edifici di impianto storico trasformati e/o alterati (C). Trattasi principalmente di edifici civili con relativi annessi e spazi aperti di pertinenza, (giardini, corti, ...) ed edifici specialistici, realizzati prevalentemente nei primi anni del secolo scorso, ma trasformati nel periodo successivo, che presentano parziali alterazioni delle strutture originarie, pur mantenendo l'impianto del tessuto edilizio connesso con la prima formazione dell'insediamento lineare lungo il viale Puccini e il belvedere.

Interventi ammessi e modalità di attuazione:

- fino alla ristrutturazione edilizia (articolo 4 comma 2 lettera d L.R. 43/03).

Destinazioni d'uso:

- residenza e relative strutture accessorie, ristoro, uffici, attività direzionali, alberghi e/o residenze turistico-alberghiere (L.R. 42/00).

9.2 - Aree edificate di recente formazione

1. Le "aree edificate di recente formazione", contraddistinte con apposita simbologia e campitura grafica nella tavola n° 3 della variante, comprendono: edifici prevalentemente residenziali e relative pertinenze (A); edifici produttivi con destinazione incongrua e relative pertinenze (B); edifici precari con destinazione incongrua e relative pertinenze (C).

2. Edifici residenziali (A). Trattasi principalmente di aree ed edifici di impianto recente, generalmente realizzati su lotti singoli di completamento oggi prevalentemente saturi. Rappresentano il tessuto urbano recente, a carattere spiccatamente residenziale, che si è addizionato al preesistente tessuto storico.

Interventi ammessi e modalità di attuazione:

- fino alla ristrutturazione edilizia (articolo 4 comma 2 lettera d L.R. 43/03); nonché la riorganizzazione distributiva, funzionale, strutturale e del numero dei piani degli edifici, compreso la modifica dell'andamento delle coperture; degli allineamenti, delle pareti perimetrali e dell'impianto planimetrico, anche attraverso la consistente demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente, con materiali, tecnologie e finiture anche diverse, fermo restando il volume esistente e regolarmente assentito.

Destinazioni d'uso ammesse:

- residenza e relative strutture accessorie.

3. Edifici produttivi incongrui (B). Trattasi principalmente di aree ed edifici di impianto recente, generalmente realizzati su lotti marginali al tessuto edificato o in ambiti isolati. Si caratterizzano per la tipologia spiccatamente produttiva, del tutto estranea ai caratteri e alle specificità dei luoghi, talvolta realizzata con materiali e strutture incongrue.

Interventi ammessi e modalità di attuazione:

- ristrutturazione urbanistica (articolo 3 comma 1 lettera E L.R. 43/03) a parità di volume regolarmente concessionato con contestuale cambio di destinazione. In assenza di cambio di destinazione d'uso sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Destinazioni d'uso:

- attività ricreative, culturali e sportive, ristoro, attività ricettive, alberghi (L.R. 42/00) ad esclusione delle residenze turistico-alberghiere.

4. Edifici precari incongrui (C). Trattasi principalmente di aree ed edifici di impianto recente, realizzati con materiali precari, degradanti, anche in cattivo stato di manutenzione; nonché di edifici prefabbricati (box in lamiera, capanne in legno e

piccoli manufatti in c.a.), che per i caratteri edilizi e l'uso di materiali e tipologie incongrue, necessitano di una nuova configurazione spaziale e morfologica, compatibile con il contesto ambientale in cui sono collocati.

Interventi ammessi e modalità di attuazione:

- ristrutturazione urbanistica (articolo 3 comma 1 lettera E L.R. 43/03) a parità di volume regolarmente concesso con contestuale cambio di destinazione mediante la totale demolizione dei volumi esistenti e la successiva ricostruzione, con accorpamento dei volumi, anche con sedime, ubicazione ed impianto planivolumetrico diverso.

La ricostruzione dei manufatti dovrà essere realizzata esclusivamente con strutture portanti in legno, acciaio e murature a secco, mentre gli elementi di copertura, con legno, acciaio, lastre o pannelli in materiale metallico (rame, lamiera verniciata e/o zincata).

In assenza di cambio di destinazione d'uso sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria.

Destinazioni d'uso:

- attività ricreative, culturali e sportive, ristoro.

9.3 - Attrezzature pubbliche

1. Le "attrezzature pubbliche", contraddistinte con apposita simbologia e campitura grafica nella tavola n° 3 della variante, comprendono: impianti sportivi esistenti (A); verde attrezzato e parcheggi di via Frassetti (B); verde attrezzato e parcheggi dello stadio (C).

2. Impianti sportivi (A). Si tratta, in particolare, dello stadio comunale di Torre del Lago denominato "A. Ferracci" e relative strutture di pertinenza (tribune, spogliatoi, biglietteria, uffici, ...); corrispondente alle zone indicate all'articolo 3 lettera c, del D.M. 1444/1968.

Interventi ammessi e modalità di attuazione:

- sono ammessi interventi per la realizzazione di opere pubbliche e/o di interesse pubblico da destinare ad attrezzature e impianti sportivi.

3. Verde attrezzato e parcheggi di via Frassetti (B). Si tratta delle aree, in pessimo stato di manutenzione e/o abbandonate, poste a ridosso di via Frassetti e destinate alla realizzazione di un'area a verde attrezzato con spazi a parcheggio. Corrispondono alle zone indicate all'articolo 3 lettere c) e d) del D.M. 1444/1968.

Interventi ammessi e modalità di attuazione:

- realizzazione di giardini e parcheggi pubblici e/o di uso pubblico (in coerenza con le specifiche determinazioni di cui all'articolo 7), mediante:
 - la formazione di spazi a verde attrezzato per la ricreazione, la sosta e lo svago, con alternanza di parti alberate (con essenze arboree autoctone – Vedi appendice A) e parti a radura comunque inerbite, debitamente corredate di strutture, attrezzature leggere e arredo urbano di servizio agli spazi aperti;
 - la formazione di spazi aperti, slarghi e radure da utilizzare anche per la sosta e il parcheggio, con fondo inerbito e/o in materiali naturali (terra battuta, stabilizzato, ...) direttamente collegati con la via Frassetti;
 - la conservazione delle vegetazione e delle alberature esistenti di specie autoctone e della rete dei fossi di scolo, con eventuali opere di manutenzione;
 - interventi fino alla ristrutturazione urbanistica (articolo 3 comma 1 lettera E L.R. 43/03), anche mediante la demolizione e successiva ricostruzione in altra

sede - a parità di volume regolarmente concessionato - degli edifici esistenti.

Nel caso di attuazione da parte dei privati gli interventi sono subordinati alla stipula di una convenzione che stabilisca le modalità e i tempi per l'uso pubblico delle aree.

Destinazioni d'uso:

- verde e parcheggi pubblici e di uso pubblico.

4. Verde attrezzato e parcheggi dello Stadio (C). Si tratta delle aree pubbliche, prevalentemente alberate (pini), contermini allo stadio e/o poste a ridosso dell'autostrada A12, destinate alla realizzazione di spazi a parcheggio con verde a corredo. Corrispondono alle zone indicate all'articolo 3 lettere c) e d) del D.M. 1444/1968.

Interventi ammessi e modalità di attuazione:

- realizzazione di giardini e parcheggi pubblici, mediante:

- la formazione di spazi a verde attrezzato per la ricreazione e lo svago, in parte delle aree già alberate, debitamente corredate di strutture, attrezzature leggere e arredo urbano di servizio agli spazi aperti;
- la formazione di adeguati spazi per la sosta e il parcheggio, con fondo inerbito e/o in materiali naturali (terra battuta, stabilizzato, ...) direttamente prospicienti la viabilità esistente intorno allo stadio.

Destinazioni d'uso:

- verde e parcheggi pubblici.

9.4 - Spazi aperti naturali e seminaturali

1. Gli "spazi aperti naturali e seminaturali", contraddistinti con apposita simbologia e campitura grafica nella tavola n° 3 della variante, comprendono: aree naturali e seminaturali a sud di viale Puccini (A); aree naturali e seminaturali a nord di viale Puccini (B); orti e aree agricole esistenti (C).

2. Aree a sud di viale Puccini (A). Si tratta di aree prevalentemente agricole e naturali, di interesse naturalistico e ambientale, poste tra il centro abitato di Torre del Lago e la villa Orlando, dove permangono porzioni interessanti dell'originario assetto naturale, con lembi di bosco mesofilo caratterizzato dalla presenza di Ontano (*Alnus glutinosa*), Frassino meridionale (*Fraxinus oxycarpa*) e Farnia (*Quercus robur*), nonché sistemazioni agricole e fondiarie a carattere tradizionale tipiche di questo territorio.

Interventi ammessi e modalità di attuazione:

- a) interventi disciplinati dagli articoli 12 e 17 del Piano di gestione, per i canali e la rete di scolo superficiale;
- b) interventi disciplinati dagli articoli 14 e 15 del Piano di gestione per le restanti aree.

Destinazioni d'uso:

- attività agricole e forestali, verde pubblico e di uso pubblico.

3. Aree a nord di viale Puccini (B). Si tratta di aree agricole, incolte e naturali, poste tra il centro abitato di Torre del Lago e il parco della musica, dove permangono tracce e porzioni residue dell'originario assetto territoriale. Sono inoltre presenti le canalizzazioni e gli specchi d'acqua artificiali (darsene e varignani) realizzate nel secolo scorso in funzione delle attività di escavazione della torba e successivamente della sabbia.

Interventi ammessi e modalità di attuazione:

- a) per gli specchi d'acqua e i canali artificiali: interventi disciplinati dagli articoli 12 e 17 del Piano di gestione;
- b) per le restanti aree: interventi disciplinati dagli articoli 14 e 15 del Piano di gestione o, in alternativa, la sistemazione degli spazi mediante:
 - formazione di giardini alberati e spazi aperti attrezzati con alternanza di parti alberate (con essenze arboree autoctone – vedi appendice A) e parti a radura comunque inerbite;
 - allestimento di spazi aperti espositivi e culturali;
 - formazione di percorsi pedonali di collegamento tra il sub-ambito “Parco della Musica” e via Frassetti;
- c) ristrutturazione urbanistica (articolo 3 comma 1 lettera E L.R. 43/03), a parità di volume regolarmente concessionato, per i manufatti esistenti legittimi, attraverso:
 - la totale demolizione dei volumi esistenti;
 - la successiva realizzazione di nuovi manufatti anche con sedime, ubicazione ed impianto planivolumetrico diverso da realizzare con tecniche e materiali tradizionali in sintonia con i caratteri dei luoghi.

In assenza di ristrutturazione urbanistica sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria.

Destinazioni d'uso:

- percorsi pedonali e ciclabili, verde pubblico e di uso pubblico, attività ricreative e per lo svago all'aria aperta;
- attività ricreative e assistenziali, per la fruizione didattica e naturalistica, per il ricovero dei barchini, nonché strutture turistico-ricettive (L.R. n. 42/00 -testo unico in materia di turismo e relativo Regolamento di Attuazione) limitatamente alle volumetrie da ricostruire.

4. Orti e aree agricole (C). Si tratta di orti urbani e periurbani strettamente relazionati con il centro abitato, nonché di aree agricole, poste tra la via Frassetti e l'Autostrada A12, dove permangono limitate parti di territorio caratterizzanti l'originario assetto fondiario, con sistemazioni agricole a carattere tradizionale, ma anche parti degradate, incolte o in stato di abbandono.

Interventi ammessi e modalità di attuazione:

- a) interventi disciplinati dagli articoli 12 e 17 del Piano di Gestione, per i canali e la rete di scolo superficiale;
- b) interventi disciplinati dagli articoli 14 e 15 del Piano di Gestione per le restanti aree.
- c) ristrutturazione urbanistica (articolo 3 comma 1 lettera E L.R. 43/03), a parità di volume regolarmente concessionato, per i manufatti esistenti, attraverso:
 - la totale demolizione dei volumi esistenti;
 - la realizzazione di nuovi manufatti leggeri (per la ricreazione e le attività assistenziali, la fruizione didattica e naturalistica, nonché per il ricovero dei barchini), anche con sedime, ubicazione ed impianto planivolumetrico diverso. I manufatti, da allestire con tecniche tradizionali, debbono essere realizzati esclusivamente in: legno, acciaio e murature a secco; mentre gli elementi di copertura potranno essere in: legno, tessuti naturali o seminaturali, lastre o pannelli in materiale metallico (rame, lamiera verniciata e/o zincata).

In assenza di ristrutturazione urbanistica sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria.

Destinazioni d'uso:

- attività agricole e forestali.

9.5 - Specchi d'acqua naturali e artificiali

1. Gli “specchi d'acqua naturali e artificiali”, contraddistinti con apposita simbologia e campitura grafica nella tavola n° 3 della variante, corrispondono al Lago di Massaciuccoli e ai bacini lacustri determinati dalle attività di escavazioni (sabbia e torba) oggi dismesse.

Interventi ammessi e modalità di attuazione:

- interventi disciplinati dagli articoli 11, 12 e 17 del Piano di Gestione.

9.6 - Viabilità e percorsi

1. La “viabilità e i percorsi”, contraddistinti con apposita simbologia e campitura grafica nella tavola n° 3 della variante, è costituita da tracciati esistenti e di progetto.

2. I tracciati esistenti sono: via Puccini (A), via Frassetto (B), altra viabilità (F), sono consentiti gli interventi di cui all'articolo 16 del Piano di Gestione.

3. Per i nuovi tracciati -viabilità di ingresso a nord, ex ferrovia delle “Torbiere” (C), viabilità di ingresso a sud (D) e viabilità di collegamento con “La Lisca” (E) - i progetti dovranno prevedere l'impiego di materiali e tecnologie in sintonia con i caratteri naturali dei luoghi, da realizzarsi anche in coerenza con la realizzazione dei percorsi e degli interventi previsti nei diversi sub-ambiti di cui al precedente articolo 5.

ART. 10 - SPECIFICHE DETERMINAZIONI

1. Sulla base dello “Schema direttore” (tavola n° 2 del Quadro progettuale), sono state individuate, per alcuni elementi del tessuto urbano e territoriale, le seguenti specifiche determinazioni: mantenere (M), ripristinare (R), realizzare ex-novo (N).

2. Le specifiche determinazioni di cui al comma precedente, aventi valore di direttiva per l'attuazione degli interventi, interessano ambiti spaziali, elementi lineari e puntuali caratterizzanti e qualificanti l'area oggetto di variante ed in particolare:

a) rete idrica superficiale (canali e fossi):

1. fossi di scolo a sud di via Cavour (M);
2. fosso delle quindici (M) - (R);
3. fossato di villa Orlando (R);
4. fosso di confine a sud (M);

b) specchi d'acqua naturali e artificiali:

1. darsene e varignani ad est di via frassetto (M) - (R);
2. aree contermini il viale Puccini nel tratto antistante la villa Orlando (R);
3. linee di riva naturali del Lago di Massaciuccoli (M);

c) spazi e aree all'aperto:

1. aree contermini il “Museo della Musica” (N);
2. aree costituenti la “Porta” del “Parco della Musica” (N);
3. aree contermini il nuovo teatro (N);
4. aree contermini l'edificio della “Tramoggia” (M);

d) aree vegetate e boscate:

1. aree del “Parco della Musica” (N);
2. aree a sud di viale Puccini (M);
3. giardino di villa Orlando (M);

- e) filari e percorsi alberati:
1. ambo i lati di viale Puccini (M);
 2. ambo i lati di via Frassetto (N);
 3. ambo i lati nuovo tracciato viario della ex ferrovia delle Torbiere (N);
 4. via delle Torbiere (M) - (N);
 5. viale di ingresso a villa Orlando (M);
 6. quinte alberate del nuovo teatro (N);
 7. margini esterni delle nuove strutture ricettive (N);
 8. margini esterni spazi aperti attrezzati su via Frassetto (N);
 9. percorsi di ingresso al “Parco della Musica” (N);
- f) direttrici e allineamenti delle infrastrutture e degli edifici:
1. pontile sul fosso delle quindici (R) – (N);
 2. pontili e strutture nella cava da recuperare (N);
 3. nuove strutture ricettive a est di via Frassetto (N);
 4. trama delle infrastrutture e servizi interni al nuovo campeggio (M).

ART. 11 – FATTIBILITA’ IDRAULICA E GEOMORFOLOGICA

1. Gli interventi edilizi relativi ai “sub-ambiti e corrispondenti U.M.I., nonché alle “Zone riferibili a particolari categorie di risorse”, disciplinati ai precedenti articoli 5, 6, 7, 8 e 9 sono subordinati al rispetto delle seguenti prescrizioni riferite in particolare alla “fattibilità geomorfologica” di cui alla Tavola n° 4 della variante e alla “fattibilità idraulica” di cui alla Tavola n° 5 della variante.

11.1 - Fattibilità geomorfologica

1. Classe 1 - Senza particolari limitazioni.

Livello di rischio irrilevante, riguarda interventi di modesto rilievo, dove, la caratterizzazione geotecnica dei terreni può essere ottenuta previa raccolta di notizie e dati bibliografici.

L’intervento diretto e/o convenzionato dovrà essere motivato dal punto di vista geologico e geotecnico con una specifica relazione.

2. Classe 2- Con normali limitazioni da precisare a livello di progetto.

Equivalenza a livelli di rischio basso in aree non sufficientemente note e/o disomogenee. L’intervento diretto e/o convenzionato dovrà essere supportato da un approfondimento di indagine geognostica e geotecnica, mirata a risolvere eventuali problemi evidenziati nello studio a supporto dello strumento urbanistico (capacità portante dei terreni, cedimenti e cedimenti differenziali).

11.2 - Fattibilità idraulica

1. Classe 2 - Con normali limitazioni da precisare a livello di progetto.

Nessuna limitazione. Sono richieste verifiche idrauliche anche qualitative, ottenute previa raccolta di notizie e dati già esistenti, per eventi con tempi di ritorno di 200 anni, richieste nel caso di intervento diretto e/o convenzionato. Le indagini si devono concretizzare in valutazioni sull’effettiva esistenza del rischio e sulla definizione degli eventuali accorgimenti progettuali da adottare per la mitigazione.

2. Classe 3 – Condizionata.

Sono richieste indagini e verifiche idrauliche da realizzarsi come approfondimento

dei dati e delle notizie esistenti, per eventi con tempi di ritorno di 200 anni, sia nel caso di interventi diretti che di interventi convenzionati, entrambi approvabili soltanto se corredati dal progetto delle eventuali opere volte alla mitigazione del rischio.

3. Classe 4 – Limitata.

Alcune limitazioni. Sono richieste verifiche idrauliche di dettaglio, sia nel caso di interventi diretti che di interventi convenzionati, per eventi con tempi di ritorno di 200 anni, entrambi approvabili contestualmente alla puntuale definizione del progetto delle opere necessarie alla mitigazione del rischio, da redigersi tenendo conto delle prescrizioni contenute, per ogni sub-ambito o zona, nelle presenti norme.

APPENDICE “A” – ELENCO SPECIE VEGETALI AUTOCTONE

1. Vengono di seguito indicate le principali specie arboree e arbustive da considerarsi autoctone che compongono i diversi boschi di latifoglie dell’area. L’elenco non deve essere considerato esaustivo per cui eventuali interventi, se adeguatamente documentati e argomentati (previo parere dell’Ente Parco), possono comprendere anche altre specie tra quelle la cui presenza è accertata nelle formazioni forestali dell’area.

Alberi

- Leccio *Quercus ilex*
- Roverella *Quercus pubescens*
- Acero campestre *Acer campestris*
- Farnia *Quercus robur*
- Carpino bianco *Carpinus betulus*
- Ontano nero *Alnus glutinosa*
- Frassino meridionale *Fraxinus oxycarpa*
- Olmo *Ulmus minor*
- Pioppo bianco *Populus alba*

Arbusti

- Fillirea *Phillyrea latifolia*
- Alaterno *Rhamnus alaterno*
- Lentisco *Pistacia lentiscus*
- Tino *Viburnum tinus*
- Mirto *Myrtus comunis*
- Biancospino *Crataegus monogyna*
- Fusaggine *Euonymus europaeus*
- Prugnolo *Prunus spinosa*
- Sanguinello *Cornus sanguinea*

GRUPPO DI LAVORO

Coordinamento Scientifico.

- *Prof. Roberto Gambino e Arch. Massimo Sargolini*

Coordinamento, organizzazione e realizzazione tecnica.

Massimo Sargolini Associati:

- *Arch. Fabrizio Cinquini (responsabile dell'incarico)*

- *Ing. Sebastiano Ferranti*

- *Ing. Antonella Ferranti*

- *Ing. Mariangela Luciani*

- *Arch. Claudia Salimbeni*

Consulenze specialistiche.

- *Dott. Paolo Perna (vegetazione, uso del suolo, aspetti naturalistici)*

- *Prof. Paolo Castelnovi e Arch. Raffella Gambino (aspetti paesistico-percettivi)*

- *Dott. Rinaldo Musetti (Geologia, geomorfologia e idrogeologia)*

Collaborazioni.

- *Arch. Michela Biagi (Schedatura patrimonio edilizio esistente)*

Direttore Ente Parco
Ing. Sergio Paglialunga

Presidente Ente Parco
Ing. Stefano Maestrelli
e dal novembre 2003
Giancarlo Lunardi