

REGOLAMENTO URBANISTICO



CITTÀ DI VIAREGGIO

Unità di Staff Politiche del Territorio

INTEGRAZIONE AVVIO DEL PROCEDIMENTO

GIUGNO 2018

Integrazione al documento di Avvio del Procedimento per la Formazione del Regolamento Urbanistico del Comune di Viareggio approvato con Del. G. C. n. 169 del 05/08/2014

Sindaco

Giorgio Del Ghingaro

Assessore alla rigenerazione urbana e del territorio

Federico Pierucci

Garante della Comunicazione

Iva Pagni

Unità di Staff Politiche del Territorio

Dirigente

Giovanni Mugnani

Funzionari

Cesare Berti | Cristiana Bertuccelli | Antonio Bresciani | Claudia Fruzza | Luigi Gazzentini | Giuliano Pardini | Paola Gemma Paoli | Eleonora Lencioni | Sabrina Petri | Dino Pierotti

Collaboratori

Luca Dal Pino | Domenico Marocco | Leonardo Matteucci | Claudio Opulo | Domenico Vinci



Responsabilità scientifica per la progettazione urbanistica

Fabio Lucchesi, con Francesco Alberti

Responsabilità scientifica per la valutazione ambientale strategica

Giovanni Belletti, con David Fanfani, con Marco Mancino

Responsabilità scientifica per il processo di partecipazione

Luca Toschi, con Eugenio Pandolfini

con il contributo di:

Comune di Viareggio, Ufficio Statistica

Sergio Baccelli

Provincia di Lucca, Ufficio Statistica

Lorenzo Maraviglia

Premesse	5
1. Il nuovo quadro normativo di riferimento.....	8
1.1 La Legge Regionale 65/2014 e il perimetro del Territorio Urbanizzato	8
1.2 Il PIT avente Valenza di Piano Paesaggistico Regionale e le direttive per il RU	9
1.3 I contributi pervenuti a seguito dell'Avvio del Procedimento.....	15
2. Lo stato di attuazione del P.R.G. e le prospettive del monitoraggio	20
2.1 Metodologie per la verifica dell'attuazione	20
2.2 L'analisi del dimensionamento sostenibile e la Variante puntuale al Piano Strutturale	22
2.3 Le indicazioni per il monitoraggio.....	22
3. L'aggiornamento del quadro conoscitivo	24
3.1 I beni pubblici	24
3.2 Il quadro delle statistiche	25
3.2.1 <i>L'analisi demografica</i>	25
3.2.2 <i>Le dinamiche abitative e la domanda di edilizia sociale</i>	25
3.2.3 <i>Offerta e domanda turistica, dinamica delle attività produttive</i>	26
3.3 L'analisi delle aree degradate.....	26
3.4 La revisione dell'analisi del patrimonio edilizio esistente.....	27
4. Il quadro propositivo.....	29
4.1 Gli obiettivi dell'Avvio del Procedimento.....	29
4.2 Gli indirizzi dell'Amministrazione Comunale.....	29
4.3 I temi di approfondimento progettuale del nuovo Regolamento Urbanistico	31
5. Enti e organismi ai quali si chiede un contributo tecnico o un parere.....	34
6. Il programma della partecipazione	36
6.1 La nomina del garante dell'informazione e partecipazione	36
6.2 Le attività svolte utili al coinvolgimento dei cittadini, 2014/2017	36
6.3 Il percorso di partecipazione, 2018	36
6.4 Le ulteriori attività di informazione e partecipazione.....	39
7. Elenco degli allegati	40

Integrazione al documento di Avvio del Procedimento per la Formazione del Regolamento Urbanistico del Comune di Viareggio approvato con Del. G. C. n. 169 del 05/08/2014

Il Comune di Viareggio nel 2014 ha dato avvio alla redazione del proprio Regolamento Urbanistico. Molti elementi di novità suggeriscono l'opportunità di procedere all'integrazione dell'originale Documento di Avvio del Procedimento: nei circa 4 anni trascorsi sono intervenute una serie di innovazioni normative che hanno rivoluzionato il quadro di riferimento per la formazione degli strumenti urbanistici (descritte dettagliatamente nei capitoli 1 e 2); nel tempo, la nuova disponibilità di studi e analisi (presentati nel capitolo 3) ha strutturato un quadro conoscitivo aggiornato e meglio definito, utile e rilevante per meglio dettagliare le scelte del nuovo Regolamento Urbanistico.

Le elezioni del 2015 hanno affidato alla attuale amministrazione comunale il ruolo di orientare le scelte, anche urbanistiche, per Viareggio. L'integrazione dell'originale Documento di Avvio del Procedimento costituisce anche un passaggio utile a esplicitare l'orientamento dell'attuale amministrazione che, oltre a riconoscere come validi gli obiettivi già definiti nell'Avvio del Procedimento originario, (anche attraverso l'approvazione un atto di indirizzo nel 2015), ha provveduto ad aggiornare gli indirizzi di governo già avviati a suo tempo integrandoli in un quadro coerente (presentato nel capitolo 4).

Premesse

Il Comune di Viareggio, con Deliberazione di Giunta Comunale n. 169 del 5 agosto 2014 ha dato avvio al procedimento ai sensi dell'art.15 della L.R.T. 1/2005 "Norme per il governo del territorio" e avvio della Procedura VAS (valutazione ambientale strategica), ai sensi del Titolo II della L.R.T. 10/2010, per la redazione del proprio regolamento urbanistico.

La nuova legge urbanistica toscana sul governo del territorio, L.R.T. 10 novembre 2014 n°65, ha sostituito la L.R.T. 1/2005, apportando significative ed estese modificazioni e integrazioni alla precedente disciplina urbanistica.

La citata L.R.T. 65/2014, all'art. 223, dispone che gli atti di avvio del procedimento effettuati ai sensi della L.R.T. 1/2005 sono validi anche ai sensi della nuova legge urbanistica.

L'art. 230 della L.R.T. 65/2014 prevede che i comuni che abbiano avviato il procedimento di VAS del regolamento urbanistico ai sensi della L.R.T. 10/2010 e abbiano concluso le consultazioni, possano adottare e approvare il regolamento urbanistico avvalendosi dei contenuti della L.R.T.1/2005 solo con riferimento al territorio urbanizzato così come definito dall'art. 224 della L.R.T. 65/2014 mentre, per le aree individuate a esclusiva o prevalente funzione agricola nei piani strutturali e nei piani territoriali di coordinamento provinciali vigenti, debba farsi riferimento ai contenuti della L.R.T. 65/2014.

La strumentazione vigente del Comune di Viareggio è costituita da:

- il **Piano Regolatore Generale e Variante Generale**, approvati con Delibera Consiliare n. 66 del 27 ottobre 1997;
- il **Piano Strutturale**, approvato con Delibera Consiliare n. 27 del 29 giugno 2004, ai sensi della L.R.T. 5/95;

A seguito dell'approvazione del Piano Strutturale era necessario avviare la procedura per la formazione del Regolamento Urbanistico ed è stata indetta apposita gara per affidamento dell'incarico di redazione del Regolamento Urbanistico, assegnato con determinazione dirigenziale n° 2988 del 30/07/2004 al Prof. Arch. Marco Massa. La bozza di Regolamento Urbanistico, tuttavia, non è mai stata approvata.

Successivamente, con Delibera di Giunta Comunale n. 170 del 07 aprile 2009, l'Ufficio Urbanistica è stato incaricato di provvedere alla revisione e integrazione della proposta iniziale di RU.

Con Delibera del Consiglio Comunale n. 69 del 28 novembre 2011 è stato adottato il primo Regolamento urbanistico, nella versione integrata da parte dell'Ufficio Urbanistica Comunale, sulla base della iniziale proposta redatta dal Prof. Massa.

A seguito dell'adozione consiliare del Regolamento Urbanistico sono pervenute al Comune di Viareggio oltre seicento osservazioni; il Regolamento urbanistico è stato successivamente revocato con Delibera del Consiglio Comunale n. 20 del 25 luglio 2012.

Integrazione al documento di Avvio del Procedimento per la Formazione del Regolamento Urbanistico del Comune di Viareggio approvato con Del. G. C. n. 169 del 05/08/2014

Con Delibera di Giunta Comunale n. 169 del 5 agosto 2014 è stato dato l'avvio del procedimento ai sensi dell'art.15 della L.R. 1/2005 e avvio della Procedura VAS ai sensi del Titolo II della L.R. 10/2010; a far data dalla trasmissione del documento preliminare e del documento di avvio del procedimento circa il Regolamento Urbanistico sono partiti i termini per la presentazione di eventuali contributi, osservazioni, manifestazioni d'interesse, istanze. Tali termini, con Delibera di Giunta Comunale n. 199 del 7 ottobre 2014, sono stati prorogati di 30 giorni. A seguito dell'avvio del procedimento sono pervenuti cinquanta contributi.

Nel giugno 2015 si sono svolte le elezioni amministrative per la nomina del nuovo Sindaco e il rinnovo del Consiglio Comunale che hanno decretato l'insediamento dell'Amministrazione Comunale attuale guidata dal Sindaco Giorgio Del Ghingaro.

Con Delibera di Consiglio Comunale N. 3434 del 2.12.2015 è stato approvato l'"Atto di indirizzo sulla pianificazione urbanistica (artt. 223 e 230 l.r. 65/2014)" che stabilisce di dare corso al completamento del procedimento avviato nel 2014 per la formazione del Regolamento Urbanistico riconoscendo altresì la validità degli obiettivi già definiti.

In Data 22/02/2016 il Comune di Viareggio ha sottoscritto una Convenzione Quadro con il Dipartimento di Ingegneria, dell'Energia, dei Sistemi, del Territorio e delle Costruzioni dell'Università di Pisa al fine di operare congiuntamente in attività di ricerca, progettazione e valorizzazione dell'ambiente urbano.

All'interno degli accordi sanciti dalla suddetta convenzione il Dipartimento ha sviluppato indagini e studi su alcune aree degradate della Città affinché potessero essere sottoposte ad azioni di rigenerazione urbana.

In data 31/05/2017 il Comune di Viareggio ha inviato al settore Paesaggio di Regione Toscana, alla Provincia di Lucca e al Ministero dei Beni Culturali la documentazione relativo all'Avvio del procedimento urbanistico e quello relativo alla VAS del RU ai fini del procedimento di conformazione al Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico ai sensi dell'art. 21 della disciplina del PIT dello strumento operativo.

A seguito di tale trasmissione è pervenuto da Regione Toscana uno specifico contributo volto a richiedere una integrazione dell'Avvio del Procedimento del RU del 2014 utile ad aggiornare il quadro conoscitivo e ad individuare il perimetro del Territorio Urbanizzato ai sensi degli artt. 230 e 224 della L.R. 65/2014.

Il Comune di Viareggio con Determinazione Dirigenziale n.1501 del 22/12/2017 e successiva determinazione dirigenziale n. 323 del 20/03/2018 ha sottoscritto un rapporto convenzionale con il Dipartimento di Architettura dell'Università degli Studi di Firenze, concernente "Incarico di supporto per la redazione del regolamento urbanistico, della relativa cartografia digitale, degli studi sulla mobilità". In forza di tale sottoscrizione il Dipartimento DIDA ha provveduto alla costituzione di un gruppo di lavoro, composto da personale strutturato e da personale ricercatore reclutato attraverso gli strumenti previsti dallo Statuto di Ateneo, con lo scopo di svolgere attività di indagine e contributo progettuale finalizzate alla redazione del Regolamento Urbanistico. Le attività previste sono così sintetizzabili: assistenza alla organizzazione e al consolidamento operativo del Sistema Informativo Territoriale; redazione di studi sulla disciplina proposta dal RU per il patrimonio edilizio esistente e verifica della coerenza con le normative esistenti in materia; produzione dei materiali necessari per la

Integrazione al documento di Avvio del Procedimento per la Formazione del Regolamento Urbanistico del Comune di Viareggio approvato con Del. G. C. n. 169 del 05/08/2014

conformazione del Regolamento Urbanistico alla disciplina del PIT-PPR; redazione di studi di esplorazione progettuale delle aree di intervento e trasformazione; redazione di studi finalizzati alla previsione di forme di mobilità sostenibile; valutazione del quadro normativo e verifica della conformità della disciplina del piano.

Il Comune di Viareggio con Determinazione Dirigenziale n.1493 del 21.12.2017 e successive determinazioni n. 373 e n. 402/2018 ha inoltre sottoscritto una Convenzione con il Dipartimento di Scienze per l'Economia e l'Impresa dell'Università degli Studi di Firenze, concernente "Supporto per la valutazione ambientale, paesaggistica, giuridica e socio-economica del Regolamento Urbanistico". In forza di tale convenzione Il Dipartimento DISEI provvede alla realizzazione di attività di valutazione e contributo progettuale così sintetizzabili: assistenza all'aggiornamento all'attualità dei dati ambientali, naturalistici, ecologici di contesto; assistenza alla organizzazione e alla gestione del procedimento VAS del RU; proposte finalizzate alla messa in valore delle aree a caratterizzazione agro ambientale all'interno del perimetro dell'urbano; studi di analisi socio-economica.

il Comune di Viareggio e, nello specifico, l'Unità di Staff Politiche del Territorio ha affidato al Dipartimento di Scienze Politiche e Sociali dell'Università di Firenze il "servizio di informazione e partecipazione secondo la metodologia della comunicazione generativa del regolamento urbanistico/piano operativo". Tale attività sarà svolta dal Center for Generative Communication (CfGC) diretto dal prof. Luca Toschi, avendo l'Amministrazione riconosciuto nel dispositivo della determinazione l'esperienza acquisita in materia di comunicazione, facilitazione e organizzazione di servizi di partecipazione del Center for Generative Communication.

Il nuovo quadro di riferimento sinteticamente sopradescritto comporta la necessità di integrare il Documento di Avvio del Procedimento del 2014 sia in considerazione del nuovo quadro normativo sia in considerazione degli ulteriori elementi di analisi frutto dell'aggiornamento del quadro conoscitivo e propositivo.

1. Il nuovo quadro normativo di riferimento

1.1 La Legge Regionale 65/2014 e il perimetro del Territorio Urbanizzato

La recente evoluzione normativa affermata da Regione Toscana in tema di governo del territorio ha introdotto una serie di nuovi paradigmi e, conseguentemente, di nuove regole. L'attenzione della nuova Legge Regionale 65/2014 è rivolta principalmente a due obiettivi apparentemente distanti ma di fatto assai correlati: la limitazione del consumo di suolo e promozione del recupero e il riuso di aree già antropizzate. Concettualmente questi due obiettivi sono accomunati dal fatto che lo strumento urbanistico ha il compito di definire il preciso limite che separa la "città" dalla "campagna". La legge Regionale n. 65/2014 stabilisce che al di fuori del territorio urbanizzato non sono ammesse nuove previsioni residenziali che determinino consumo di suolo e che la quasi totalità delle trasformazioni in territorio rurale dovranno essere sottoposte ad una conferenza di copianificazione.

La formazione del RU a seguito dell'Avvio del Procedimento del 2014, ai sensi dell'Art. 230 della L.R. 65/2014, prende a riferimento la L.R. 1/2005 relativamente alla procedura di adozione e approvazione della disciplina del territorio urbanizzato.

L'Art. 230 della L.R. 65/2014 dispone di affidarsi all'art. 224 della L.R. 65/2014 per la delimitazione del perimetro del territorio urbanizzato. In forza di tale articolo deve essere considerato urbanizzato il territorio non definito dagli strumenti di pianificazione territoriale vigenti come ad esclusiva o prevalente funzione agricola. Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale vigente indica il territorio rurale ad una scala territoriale; tale indicazione ha costituito il primo elemento utile al fine della delimitazione richiesta. Il Piano Strutturale di Viareggio non individua espressamente le aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola; contiene comunque una delimitazione esplicita dell'estensione del sistema agricolo (segnatamente nella tavola 4: i sistemi territoriali). Pertanto si può individuare in tale delimitazione la perimetrazione del territorio urbanizzato conforme a quanto stabilito dall'Art. 224 della legge 65/2014, così come riportato nella Figura 1. Sarà dunque all'interno di questo perimetro che il RU disciplinerà la gestione del patrimonio edilizio esistente e le trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio. Il territorio rurale sarà disciplinato facendo affidamento alle norme dettate dalla Legge Regionale 65/2014 e dal Regolamento 63/R¹ e altre discipline regionali vigenti in tema di territorio rurale. Stante il quadro degli obiettivi di pianificazione specificati

¹Questa determinazione è anche giustificata dal dispositivo dell'Art. 230 della L.R. 65/2014 per il quale la letteratura specialistica segnala: "per quanto riguarda la disciplina della porzione extraurbana del territorio, nel silenzio della norma, può ritenersi che continui ad operare il previgente PRG fino ad approvazione del piano operativo ai sensi della L. Reg. n. 65/2014" Francesca De Santis, *Il Governo del Territorio in Toscana. Profili costituzionali, legislativi e di responsabilità*, Giuffrè Editore, Milano, 2015, pag. 1021.

nei paragrafi successivi, non ricadono le condizioni per cui sia necessario svolgere la conferenza di copianificazione ai sensi dell'Art. 25 della L.R. 65/2014.

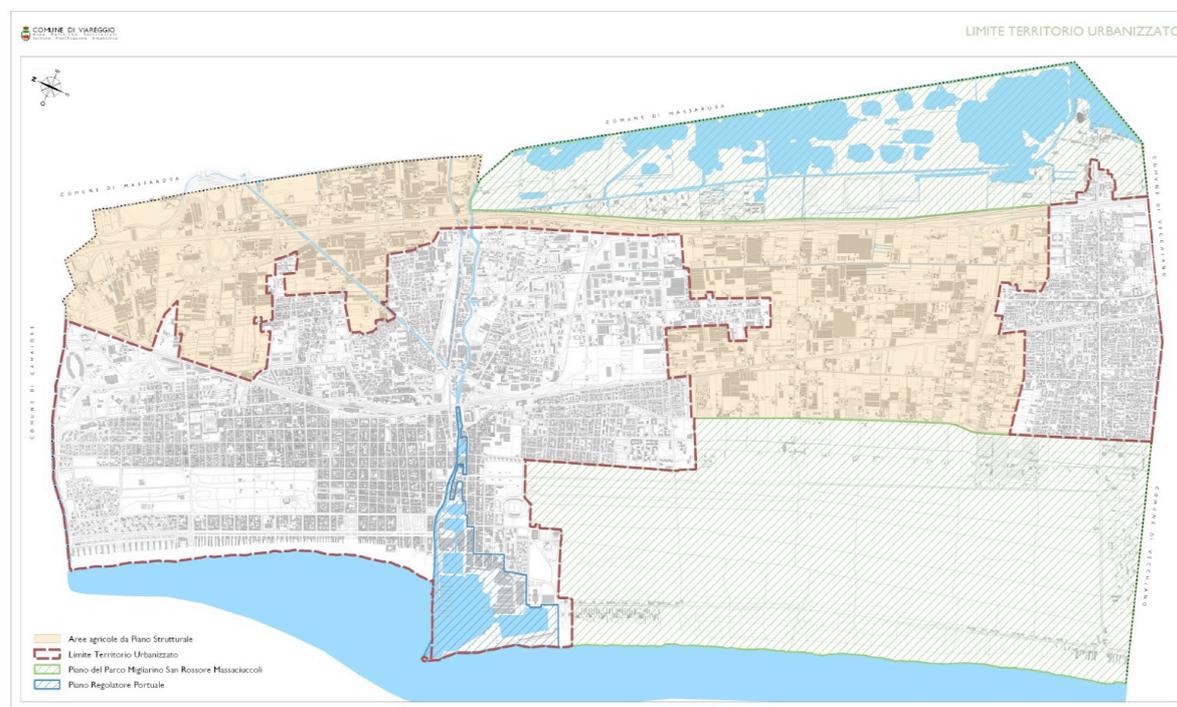


Figura 1. La perimetrazione del territorio urbanizzato

Giova inoltre precisare, sempre per quanto concerne l'ambito di applicazione del RU, il rapporto con gli altri strumenti urbanistici e di settore che regolano alcune porzioni di territorio di Viareggio: il Regolamento Urbanistico non disciplinerà le aree interne al Parco Regionale Migliarino-San Rossore né entrerà nel merito del Piano Regolatore Portuale. Saranno eventualmente individuate norme di raccordo utili ad un coerente rapporto tra le previsioni interne all'ambito di applicazione del RU e quelle esterne in coerenza con quanto disciplinato dal Piano Strutturale Vigente (in particolare per le aree prossime al Porto).

Considerato inoltre il particolare regime di gestione di alcune aree interne al territorio urbanizzato il Regolamento Urbanistico delegherà ad alcuni piani attuativi particolareggiati la disciplina urbanistica che sarà oggetto di una successiva fase di pianificazione che dovrà comunque attenersi ad indicazioni ed indirizzi definiti dal RU (ad esempio: il Piano degli Arenili, il Piano delle Pinete).

1.2 Il PIT avente Valenza di Piano Paesaggistico Regionale e le direttive per il RU

Secondo quanto stabilito dal combinato disposto della L.R. 65/2014 e del Piano di Indirizzo Territoriale con Valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PIT-PPR) il nuovo Regolamento Urbanistico dovrà conformarsi al PIT-PPR recependo in esso non solo le prescrizioni e le prescrizioni d'uso dal Piano Paesaggistico Regionale ma dovrà anche perseguirne gli obiettivi e gli obiettivi di qualità, verificandone puntualmente le direttive.

A tal fine, gli obiettivi dell'avvio del procedimento sono di fatto affiancati agli obiettivi stabiliti dal PIT-PPR. È utile sottolineare che gli obiettivi originariamente individuati nella fase di Avvio del Procedimento risultano del tutto coerenti con quanto stabilito dal PIT-Piano Paesaggistico regionale.

In tale prospettiva di pianificazione paesaggistica il Regolamento assume dunque il seguente obiettivo prioritario definito dalla **Scheda Ambito 2 Versilia e Costa Apuana del PIT-PPR**:

4. Riquilibrare il sistema insediativo e infrastrutturale diffuso nella pianura e lungo la fascia costiera e tutelare le aree libere residuali.

Da questo obiettivo discendono le seguenti direttive correlate attinenti alla porzione di territorio di Viareggio oggetto del nuovo Regolamento Urbanistico:

4.1 - evitare ulteriori processi di consumo di suolo, contrastando i fenomeni di dispersione insediativa e l'erosione dello spazio agricolo anche attraverso il riordino degli insediamenti (aree di pertinenza, annessi e viabilità) e il recupero degli edifici e manufatti esistenti;

4.2 - conservare gli spazi agricoli ancora presenti all'interno del tessuto urbanizzato e ridefinire i confini dell'urbanizzazione diffusa attraverso la riqualificazione dei margini urbani anche mediante lo sviluppo della multifunzionalità delle aziende, la valorizzazione agro-ambientale, la riorganizzazione degli spazi pubblici e dei servizi di prossimità, prioritariamente in quelle aree caratterizzate dalla commistione di funzioni artigianali e residenziali;

4.3 - tutelare e riqualificare gli spazi aperti presenti all'interno del tessuto urbano, anche al fine di evitare la saldatura tra le espansioni dei centri litoranei, assegnando ai varchi urbani funzioni ambientali, oltre che di visuali e di coni ottici privilegiati sia verso la costa sia verso le Apuane, con particolare riferimento alle aree libere residuali che si concentrano tra Lido di Camaiore e Viareggio. Valorizzazione delle aree verdi residue interne all'urbano e del sistema delle acque come fattori decisivi per il miglioramento dell'ambiente urbano, il sostegno alla biodiversità e l'incremento della resilienza urbana a fronte dei rischi e pressioni connessi cambiamenti climatici. (...).

4.4 - salvaguardare i varchi di accesso e le visuali verso il mare dai viali litoranei e dagli assi storici, favorendo la riappropriazione e fruizione da parte dei residenti dello spazio costiero come spazio pubblico urbano;

4.5 - conservare la leggibilità e la riconoscibilità dell'impianto storico degli insediamenti costieri, i caratteri architettonici e tipologici del tessuto edilizio di valore storico e le relazioni fisiche e visive con il paesaggio litoraneo, tutelando il tessuto urbano riconducibile al modello della "città giardino" e caratterizzato dalla sequenza di profili edilizi diversificati (gli stabilimenti balneari, la passeggiata, la cortina di edifici affacciati sul lungomare) conservando e valorizzando il patrimonio storico - architettonico legato al turismo balneare quali i grandi alberghi e le colonie marine;

4.8 - ridurre l'artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale migliorando la qualità delle acque e le prestazioni ecosistemiche complessive del sistema idrografico con particolare

Integrazione al documento di Avvio del Procedimento per la Formazione del Regolamento Urbanistico del Comune di Viareggio approvato con Del. G. C. n. 169 del 05/08/2014

riferimento ai tratti fluviali di pianura costiera, dei torrenti Carrione, Frigido, Versilia e dei Fossi Fiumetto, Motrone e dell'Abate (con priorità per le aree classificate come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare");

4.11 - assicurare che i nuovi interventi siano coerenti con il paesaggio di riferimento per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne l'integrità morfologica e percettiva.

Il Regolamento Urbanistico attuerà inoltre la disciplina dei beni paesaggistici ex artt. 136 del codice del paesaggio dlgs. 42/2004. In particolare, saranno attuate **le discipline delle schede di vincolo "per decreto"**:

- **D.M. 15/12/1959 G.U. 42 del 1960** riguardante la *Fascia costiera sita nel comune di Viareggio*;
- **D.M. 15/12/1959 G.U. 126 del 1960** riguardante la *Zona della strada dell'Aurelia, sita nell'ambito del comune di Viareggio*;
- **D.M. 10/02/1976 G.U. 110 del 1976** riguardante la *Zona fiancheggiante la via dei Lecci nel territorio del comune di Viareggio*;
- **D.M. 17/10/1985 G.U. 185 del 1985** riguardante la *Zona comprendente l'area intercomunale costiera, la pineta di ponente e frange, la tenuta già Giomi e l'area ex "Albergo Oceano"*.

Relativamente alle schede di vincolo per decreto si rileva una particolare attenzione al paesaggio costiero definito per il **bene paesaggistico ex D.M. 15/12/1959 G.U. 42 del 1960** riguardante la *Fascia costiera sita nel comune di Viareggio*. In particolare, Il Regolamento Urbanistico, orienterà le proprie scelte agli obiettivi stabiliti dal PIT-PPR per la struttura antropica:

3.a.1. Conservare la leggibilità e riconoscibilità dell'impianto storico dell'insediamento costiero, i caratteri architettonici e tipologici del patrimonio edilizio di valore storico e le relazioni figurative con il paesaggio litoraneo, al fine di salvaguardarne l'integrità storico- culturale, la percezione visiva e la valenza identitaria.

3.a.2. Conservare i manufatti che caratterizzano il tessuto storico degli stabilimenti balneari, mantenendone le tipicità di impianto che caratterizzano la Versilia.

3.a.3. Salvaguardare il valore storico, identitario e testimoniale della passeggiata di Viareggio, nonché le relazioni spaziali e funzionali tra gli elementi che costituiscono il Lungomare.

3.a.4. Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica e edilizia non compromettano i valori identitari dello skyline costiero, gli elementi strutturanti il paesaggio, concorrano alla riqualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.

Da questi obiettivi discendono le seguenti principali direttive attinenti alla porzione di territorio di Viareggio oggetto del nuovo Regolamento Urbanistico:

- **orientare gli interventi di trasformazione e manutenzione del patrimonio edilizio verso la conservazione dei caratteri morfologici, architettonici, cromatici e tipologici storici dell'insediamento costiero**;

- **conservare e recuperare i tessuti, gli edifici, i manufatti con caratteri architettonici e tipologici di valore storico** quali: la Torre di Guardia del Porto, le testimonianze dell'architettura del tardo Liberty e Déco, il tessuto consolidato di carattere unitario delle singole zone, al fine di salvaguardare i caratteri unitari e il valore storico documentale;
- **conservare, recuperare e valorizzare il tessuto storico degli stabilimenti balneari**, nel rispetto dei caratteri stilistici, formali e costruttivi;
- **assicurare la compatibilità tra tipi edilizi del patrimonio insediativo e forme del riuso**;
- **conservare i valori identitari dello skyline della Versilia** formato dalla sequenza di profili edilizi diversificati (gli stabilimenti balneari, la cortina di edifici affacciati sul lungomare dei grandi alberghi, i nuclei delle basse pendici apuane) alternati a contesti naturalistico-ambientali (il mare, le pinete costiere, le vette apuane, i vuoti urbani), in quanto elementi costitutivi della qualità paesaggistica;
- **tutelare i caratteri architettonici ed urbanistici degli elementi che definiscono la passeggiata di Viareggio** e salvaguardare la continuità dei percorsi ciclabili e pedonali nella fascia compresa tra gli stabilimenti balneari e la viabilità litoranea;
- **riqualificare le piazze, i giardini e gli altri spazi pubblici**, attraverso progetti complessivi e garantire la qualità e la coerenza dei sistemi di arredo urbano rispetto ai caratteri insediativi storici;
- **recuperare gli immobili di valore storico, architettonico e tipologico in stato di degrado**;
- **orientare gli interventi alla qualificazione dell'immagine dell'insediamento** e degli elementi significativi del paesaggio litoraneo, in particolare al recupero delle aree interessate dalla presenza di manufatti, addizioni ed espansioni edilizie incongrui per tipologia, dimensione e caratteri formali;
- **limitare i processi di urbanizzazione** incentivando interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;
- **assicurare che i nuovi interventi si armonizzino per forma, dimensione, partitura, allineamento ed orientamento con il tessuto consolidato** e si rapportino con il paesaggio costiero;
- **assicurare la qualità progettuale degli interventi edilizi**, siano essi inerenti a restauro dell'edilizia esistente o a trasformazioni/inserimenti con linguaggi architettonici contemporanei che interpretino i caratteri paesaggistici del contesto, con particolare attenzione:
- **al corretto dimensionamento dell'intervento** in rapporto alla consistenza degli insediamenti storici e tradizionali;
- **alla qualità del disegno d'insieme del nuovo intervento** in rapporto alla tradizionale tipologia dell'edificato storico;
- **all'armonioso rapporto verde-costruito** ed alla contestuale integrazione del progetto delle aree verdi e delle finiture pertinenziali con il progetto architettonico;

- **non compromettere la qualità estetico-percettiva delle visuali da e verso i rilievi, le pinete, la costa e il mare**, con particolare attenzione alla salvaguardia e valorizzazione degli spazi pubblici;

- **evitare lo sfrangiamento del tessuto urbano** attraverso il recupero della forma compiuta dei fronti urbani e non erodere la maglia rurale del territorio aperto posto a margine dell'insediamento;

- **programmare gli spazi di sosta e di parcheggio** in modo da non compromettere la continuità dei percorsi o ridurre le dotazioni vegetazionali presenti all'interno e a margine dell'insediamento costiero.

Il Regolamento Urbanistico attuerà inoltre la disciplina dei beni paesaggistici ex artt. 142 del codice del paesaggio dlgs. 42/2004 applicando le discipline contenute nell'**Elaborato 8b allegato al PIT-PPR**. Rispetto ai beni paesaggistici "ex lege" il PIT-PPR pone una particolare attenzione alla tutela del paesaggio dei **territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia**: Il territorio di Viareggio ricade nel sistema 1. "Versilia" per il quale il PIT-PPR definisce i seguenti obiettivi:

a - Tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei peculiari e distintivi assetti figurativi che conformano il paesaggio costiero del litorale Apuano Versiliense, con particolare riferimento agli elementi costitutivi, che definiscono la struttura del Lungomare (l'impianto degli insediamenti, i caratteri architettonici, tipologici e testimoniali del patrimonio edilizio storico, il viale litoraneo con le testimonianze del tardo Liberty e Déco, il tessuto storico degli stabilimenti balneari e l'ampio arenile).

b - Tutelare la costa sabbiosa e qualificare le relazioni terra-mare con riferimento alle componenti paesaggistiche (profondo arenile con residuali dune, complessi forestali litoranei - con particolare riferimento ai Boschi della Versiliana e ai piccoli nuclei forestali presenti nella matrice urbanizzata costiera - e reticolo idrografico con funzione di collegamento con l'entroterra).

c - Evitare ulteriori processi di artificializzazione dei territori costieri e garantire che gli interventi di trasformazione non compromettano gli ecosistemi relittuali, e non alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi costieri.

d - Favorire la fruizione pubblica sostenibile dei territori costieri anche attraverso il mantenimento, il recupero, la riqualificazione, o l'eventuale apertura, dei varchi di accesso, e delle visuali dal viale Litoraneo verso il mare.

Da questi obiettivi discendono le seguenti principali direttive attinenti alla porzione di territorio di Viareggio oggetto del nuovo Regolamento Urbanistico:

c - Riconoscere le aree a terra e a mare, caratterizzate dalla presenza di testimonianze storico-culturali, di valori paesaggistici e di valori eco-sistemici, nelle quali escludere impianti e interventi di trasformazione edilizia ed infrastrutturale.

d - Riconoscere e salvaguardare i caratteri identitari dello skyline costiero, derivanti: dagli elementi determinanti per la riconoscibilità degli insediamenti (profili consolidati nell'iconografia e nell'immagine collettiva) e/o dalla continuità del profilo d'insieme di valore paesaggistico.

g - Incentivare gli interventi volti alla riqualificazione paesaggistica delle zone di criticità, anche attraverso l'eventuale delocalizzazione di manufatti, strutture e impianti, ricadenti nelle aree di particolare valenza paesaggistica, non compatibili con la conservazione dei valori.

i - Conservare e recuperare i manufatti che costituiscono il tessuto storico degli stabilimenti balneari, mantenendone le tipicità di impianto, i caratteri stilistici, formali e costruttivi che caratterizzano il sistema costiero.

l - Limitare sugli arenili la realizzazione e l'ampliamento di strutture e manufatti legati al turismo balneare, privilegiando il recupero e la riqualificazione di quelli esistenti, nel rispetto dei caratteri tipologici e architettonici storici. Gli eventuali nuovi interventi devono:

- **assicurare soluzioni progettuali coerenti e compatibili con il contesto** in cui si inseriscono;
- **utilizzare tecniche e materiali eco-compatibili**;
- **consentire la rimovibilità dell'installazione**, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili, il sostenibile uso delle risorse naturali e il mantenimento dei varchi visuali da e verso l'arenile e il mare;

m - La realizzazione sugli arenili di nuove strutture, a carattere temporaneo e rimovibili, non deve compromettere l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e non deve comportare l'impermeabilizzazione permanente del suolo, garantendo il ripristino dei luoghi;

n – Gli adeguamenti, le addizioni, gli ampliamenti delle strutture esistenti, ivi compresi gli eventuali cambi di destinazione d'uso, previsti negli strumenti urbanistici, nonché gli impianti sportivi scoperti, **non devono interessare gli arenili**, le spiagge e le dune fisse e mobili, ed essere finalizzati al miglioramento delle attività turistico-ricreative e balneari esistenti.

o - Individuare, mantenere ed incentivare il recupero degli spazi aperti residuali, nel tessuto insediativo continuo e diffuso della fascia costiera, che rappresentano elementi di discontinuità morfologica, rispetto al territorio urbanizzato, e i varchi urbani con funzioni ricreative-ambientali, nonché le visuali e i coni ottici privilegiati.

p - Conservare il patrimonio costiero di valore storico, identitario, nonché le relazioni figurative tra insediamenti costieri, emergenze architettoniche, naturalistiche e il mare ed evitare nuovi carichi insediativi al di fuori del territorio urbanizzato.

q - Favorire la manutenzione e la riqualificazione degli accessi a mare esistenti e l'eventuale apertura di nuovi, al fine di favorire l'uso dello spazio costiero quale spazio pubblico urbano.

Saranno inoltre applicate le discipline stabilite per le Invarianti del PIT-PPR e, in particolare, saranno articolati i **morfotipi definiti dalla III Invariante del PIT-PPR** da cui discendono gli indirizzi a cui si dovranno riferire le discipline del nuovo RU relativamente alla qualità paesaggistica degli insediamenti.

Il processo di conformazione del RU al PIT-PPR si è avviato con la trasmissione dell'avvio del procedimento alla Regione e agli organi ministeriali competenti ai sensi dell'Art. 21 c.1 della Disciplina del PIT-PPR e si svilupperà di pari passo alla formazione dello strumento urbanistico. A valle della pianificazione, come stabilito dall'Accordo siglato tra Regione Toscana e Ministero dei Beni Culturali dell'Agosto 2016 e recentemente modificato, si provvederà alla redazione del documento di verifica di conformazione del nuovo strumento urbanistico utile al corretto svolgimento della conferenza paesaggistica che si avvierà precedentemente alla approvazione del RU e che si concluderà definitivamente dopo l'effettiva approvazione urbanistica.

1.3 I contributi pervenuti a seguito dell'Avvio del Procedimento

A far data dalla trasmissione del documento preliminare e del documento di avvio del procedimento del Regolamento Urbanistico (Delibera G.C. n. 169 del 5 agosto 2014) sono partiti i termini per la presentazione di contributi, osservazioni, manifestazioni d'interesse, istanze; tali termini, con Delibera di Giunta Comunale n. 199 del 7 ottobre 2014, sono stati prorogati di 30 giorni.

Sono pervenute **47 contributi nei termini e 3 fuori termine**. Tutto questo materiale è stato suddiviso secondo i quadri d'intervento.

Gran parte dei contributi sono stati prodotti da privati cittadini che manifestano interesse su specifiche aree; tale circostanza sarà sottoposta ad una attenta analisi in fase di formazione dello strumento.

Sono pervenuti inoltre contributi che saranno valutati in fase di formazione dello strumento urbanistico da parte di partiti politici e associazioni.

Sono inoltre pervenute alcuni contributi da specifici enti di cui si riporta in seguito una breve sintesi:

Contributo – REGIONE TOSCANA
Il Settore Porti chiede: 1) che la delimitazione dell'ambito portuale assoggettato al PRP sia individuata in accordo con l'Autorità portuale, prima dell'adozione del RU; 2) che la disciplina del RU preveda che "non comportano variante" le modifiche all'ambito portuale del RU approvato che l'Autorità portuale dovesse apportare in fase di formazione del PRP; 3) che le aree di demanio marittimo escluse dall'ambito portuale assoggettato al PRP siano disciplinate dal RU in coerenza con gli obiettivi dell'Autorità portuale; 4) che nelle tavole del RU sia distinta l'Area del demanio marittimo portuale (PRP 2007) dal nuovo Ambito portuale. Il Settore Genio Civile:

ricorda le modalità delle indagini geologiche, idrauliche e sismiche e la necessità di deposito del parere dell'Autorità di Bacino Distrettuale.

Il Settore Tutela e Gestione delle Risorse Idriche:

Varie disposizioni tra le quali:

- 1) si richiama la coerenza del RU con piani e programmi dell'Autorità Idrica Toscana;
- 2) individuare le zone di accertata sofferenza idrica ove non possono essere previsti incrementi di volumetrie o trasformazioni d'uso salvo che tali interventi non comportino ulteriore aggravio di approvvigionamento idrico;
- 3) prevedere nelle zone di espansione industriale e nelle nuove zone a verde fortemente idro esigenti, la realizzazione di reti duali;
- 4) prevedere che la rete antincendio e quella di innaffiamento del verde pubblico siano separate da quella idropotabile;

Il Settore Tutela del Paesaggio:

rileva la coerenza dei sei temi fondanti gli obiettivi cardine del nuovo RU con il PIT:

- 1) il tema della Smart City;
- 2) il divieto di consumo di nuovo suolo;
- 3) la riduzione delle previsioni di edilizia residenziale che da 1000 alloggi nel piano revocato passa a 900 [...];
- 4) la valorizzazione e l'uso dei beni comuni ovvero degli immobili e delle aree di proprietà pubblica;
- 5) lo sviluppo di forme di mobilità sostenibile;
- 6) la salvaguardia della presenza artigianale ed industriale, nel rispetto delle indicazioni del P.I.T., al fine di garantire lo sviluppo economico della città.

Si precisa che il comune rientra nella scheda d'ambito 2 "Versilia e costa Apuana".

Dall'analisi del documento di avvio del procedimento emerge la coerenza delle ipotesi avanzate con la disciplina dei beni paesaggistici.

Il Settore Energia:

Varie disposizioni inerenti:

- 1) Componente Atmosfera:

- Piano di Azione Comunale (PAC) (sentire ambiente se il PAC individua interventi che comportino modifiche agli strumenti della pianificazione territoriale, dovendo poi adeguare regolamento edilizio, piano urbano della mobilità e piano urbano del traffico)
 - Piano Regionale per la Qualità dell’Aria ambiente (PRQA) (in attesa della sua approvazione riferirsi al PRRM). Gli atti di pianificazione a livello comunale dovranno essere finalizzati a preservare la risorsa d’aria. Per le realtà territoriali in cui i livelli degli inquinanti rispettano i valori limite di qualità dell’aria occorrerà garantire che nelle trasformazioni del territorio vengano adottate le misure necessarie a preservare la migliore qualità dell’aria ambiente in coerenza con gli indirizzi del PRQA.
- 2) Componente energia:
- efficienza energetica degli edifici: entro 31/12/2020 edifici di nuova costruzione “a energia quasi zero”, riqualificazione edifici esistenti.
 - fonti rinnovabili: quota obbligatoria di consumo da rinnovabili al 2020 con sanzioni nel caso di non rispetto (Toscana 16,5%).

Lo strumento urbanistico dovrà tenere conto dei seguenti meccanismi normativi:

a – meccanismi per l’edilizia sostenibile

a1) prescrizioni minime di efficienza energetica per i nuovi edifici e le manutenzioni straordinarie, contenute nel DPR 59/2009;

a2) prescrizioni di cui alla Direttiva 2010/31/UE sulla prestazione energetica degli edifici;

Lo strumento urbanistico deve richiamare la norma vigente DPR 59/2009;

a3) prescrizioni minime di fonti rinnovabili riscritte dal DLGS 28/2011 art. 11 nel caso di edifici di nuova costruzione e di ristrutturazioni rilevanti;

b – meccanismi per la realizzazione delle altre infrastrutture energetiche

b1) Incentivi pubblici ai privati per piccoli impianti a fonti rinnovabili. Incentivi statali sul fotovoltaico e per altre fonti rinnovabili

La politica del territorio dovrebbe fornire localizzazioni e occasioni ad hoc per permettere ai privati di usufruire degli incentivi per chi produce energia da rinnovabili.

b2) Realizzazioni di impianti e connesse reti di teleriscaldamento e teleraffrescamento (Disposizioni dell’UE su riduzione del consumo di fonti fossili)

b3) Realizzazioni di impianti a fonte rinnovabile non direttamente connessi alle esigenze energetiche di un edificio.

- Linee Guida Nazionali sulle Fonti Rinnovabili (D.M. 10/09/2010) all’interno delle quali si stabiliscono anche i parametri che l’A.C. deve seguire per verificare l’idoneità di un’area a determinati impianti.

- Aree non idonee al fotovoltaico a terra: L.R. 11/2011 modificata dalla L.R. 56/2011 e completata con Delib. C.R. 26/10/2011 n. 68
 - D. Lgs. 387/2003 art. 12 comma 7 – principio di compatibilità di massima degli impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili con le aree agricole
 - Piano Ambientale Energetico Regionale (PAER)
- 3) Industrie a rischio di incidente rilevante

Tutti i Comuni sul cui territorio sono (o saranno) ubicate industrie a rischio di incidente rilevante di cui al D. Lgs. del 17 agosto 1999 n. 334 e s.m. devono verificare che siano rispettati i requisiti minimi e di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale così come previsto dal Decreto 9 maggio 2001 del Ministero dei lavori Pubblici “Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante”.

4) Componente rumore

Si fa presente che i Comuni sono tenuti ad adeguare al Piano Comunale di Classificazione Acustica (PCCA) previsto per legge, i propri strumenti urbanistici, i Piani Strutturali in via di formazione ed i regolamenti di igiene e sanità o di polizia municipale.

5) Componenti radiazioni non ionizzanti e ionizzanti

- *Inquinamento elettromagnetico a bassa frequenza – fasce di rispetto elettrodotti*: si ricorda che gli strumenti di pianificazione territoriale devono tenere conto delle fasce di rispetto fornite ai comuni dai gestori.
- *Inquinamento elettromagnetico ad alta frequenza – localizzazione degli impianti di radiocomunicazione*: i Comuni devono effettuare la programmazione delle installazioni degli impianti di radiocomunicazione ed individuare nel Regolamento Urbanistico le aree idonee per tali impianti².
- *Radioattività ambientale – RADON*: È raccomandabile che le regolamentazioni comunali edilizie prevedano adeguate misure di protezione per le abitazioni di nuova costruzione e per quanto possibile per gli interventi di ristrutturazione edilizia che coinvolgano in modo significativo le parti dell’edificio a contatto col terreno.

Direzione Generale Governo del Territorio:

Si ricorda che il Comune è tenuto a fornire i dati urbanistici relativi al Regolamento Urbanistico ai sensi degli art. 55, comma 2 e 56 comma 4 della L.R. 65/2014 relativo al monitoraggio degli effetti degli strumenti di pianificazione e degli atti di governo del territorio secondo le tabelle fornite dalla Regione Toscana.

Premesso che l’atto di avvio del procedimento del RU ai sensi della L.R.1/2005 è valido anche ai sensi della L.R. 65/2014 e che i relativi contenuti, di cui all’art. 17, dispongono che l’atto debba contenere anche le

² Si precisa che il Comune di Viareggio ha approvato il Programma Comunale degli impianti di Radiocomunicazione con Delibera di Consiglio Comunale n.28 del 6/6/2018

eventuali ipotesi di trasformazione al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato, che comportino impegno di suolo non edificato.

Per tale ipotesi di trasformazione la legge prevede l'attivazione del procedimento di cui all'art. 25 "Disposizioni per la pianificazione di nuovi impegni di suolo esterni al perimetro del territorio urbanizzato - Conferenza di copianificazione".

Si ritiene necessario quindi valutare l'opportunità di integrare l'atto di avvio con i contenuti di cui all'art. 17 comma 3 lettera a).

Contributo - Autorità di Bacino

Si osserva che:

1) a salvaguardia del Lago di Massaciuccoli, le operazioni legate al Quadro di Intervento 5 non potranno prescindere da quanto indicato nel Protocollo di Funzionamento del "Nodo Idraulico del Canale Burlamacca "Porte Vinciane" storiche e nuova barriera mobile" sottoscritto in data 25/09/2012;

2) particolare attenzione dovrà essere posta agli interventi legati al Quadro di Intervento 8 in particolare a quelli che potranno essere individuati lungo i bordi delle ex cave silicee ricadenti in pericolosità geomorfologica molto elevata "P4" e soggetti all'art. 12 delle Norme del P.A.I.;

Si informa che è in corso l'aggiornamento del Piano di Gestione delle acque del distretto idrografico del fiume Serchio. Si informa altresì che è disponibile la documentazione inerente alla redazione del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (in corso di formazione) in attuazione della Direttiva Comunitaria 2007/60/CE.

Contributo - ARPAT

Si esprime un parere positivo alla fase preliminare di VAS del piano in oggetto.

I contributi sopraelencati saranno adeguatamente considerati in fase di formazione del Regolamento Urbanistico.

2. Lo stato di attuazione del P.R.G. e le prospettive del monitoraggio

2.1 Metodologie per la verifica dell'attuazione

La ricognizione delle discipline degli strumenti urbanistici vigenti e il monitoraggio delle trasformazioni urbanistiche avvenute ha permesso di comprendere lo stato di attuazione della pianificazione vigente.

Di seguito si riportano i dati aggiornati degli interventi del P.R.G. attuati mediante piani attuativi adottati successivamente all'adozione del Piano Strutturale del 2002:

INTERVENTI URBANISTICI SOGGETTI A PIANI ATTUATIVI SUCCESSIVI AL 2002

UTO	RUB	Individuazione	residenziale			commerciale/direzionale		artigianale e industriale			turistico ricettivo		
			alloggi a recupero	alloggi nuova edif.	SUL mq	a recupero (SUL)	nuova edificazione (SUL)	a recupero (SUL)	nuova edificazione (SUL)	sup.coperta	a recupero (posti letto)	nuova edificazione (posti letto)	SUL mq
2		Vetreteria Marco Polo	5		mq. 539		mq. 251						
2		Soc. Electa srl	22		mq. 7.200								
2		PR9			mq. 280		mq. 1.232						
TOTALE - MARCO POLO			27		mq. 8.019		mq. 1.483						
3		BL10									120 posti letto	mq. 2.325	
TOTALE - CITTA' GIARDINO											120 posti letto	mq. 2.325	
4		ex Pensione La Palma	6		mq. 407								
4		Soc. A.C.S. via Carrara ang. Buonarroti	8		mq. 1.080								
4		ex Albegeo Acquamarina	5		mq. 603								
4		P. di R. Piazza Mazzini n° 4/5	2		mq. 175								
4		ex Hotel Turismo	15		mq. 1.900								
4		Mazzoni - via Leonardo da Vinci 35-37	3		mq. 400								
4		La Fondiaria Sai	4		mq. 326		mq. 84						
4		ex Hotel Kursal	18		mq. 1.785								
4		ex pensione Paola, via Firenze	10		mq. 885								
4		PR8	17		mq. 2.333		mq. 733						
TOTALE - PASSEGGIATA			88		mq. 9.893		mq. 817						
5		PR Via delle Catene	16										
5		EX TABARRACCI	50		mq. 5.000								
5		PEEP EX GASOMETRO (CAIROLI)	11										
5		Via Aurelia n° 155/157 Domenici	2		mq. 166		mq. 62						
5		P.R. via Aurelia n° 155/157 (Variante)											
5		G.D.B. via Puccini n° 319	6		mq. 482								
5		Imm. Petrelli via Rosmini 42-44	8		mq. 540								
5		via Foscolo angolo via Cavallotti	34		mq. 1.260		mq. 930						
5		Dell'Innocenti Enrico - via Mameli	10		mq. 1.175								
5		ex Pensione Bina	4		mq. 583		mq. 47						
TOTALE - CITTA' STORICA			141		mq. 9.207		mq. 1.039						
6		DR I1						mq. 6.560	mq. 4.480	mq. 11.040			
6		DR I2							mq. 5.280	mq. 5.280			
6		DR1 via Virgilio 163						mq. 169		mq. 169			
6		Polo Nautico "EX SEC"				mq. 2.432		mq. 25.162		mq. 25.162			
6		Variante Polo Nautico "EX SEC"											
6		via P. Savi n° 180/182	17		mq. 1.685								
6		via Pescatori 44				mq. 56							
6		SUPPLY SERVICE						mq. 621		mq. 621			
6		Finver - Variante via Savi 180/182	5		mq. 549		mq. 60						
6		PP1							mq. 1.200	mq. 1.200			
6		Cantiere Navale Benetti-Azimut							mq. 4.548	mq. 4.548			
6		Yacht Interiors, via del Porto, 28/30						mq. 244		mq. 244			
6		SIMAR, via Pescatori, via Virgilio						mq. 225		mq. 225			
6		SUPPLY SERVICE 2						mq. 523		mq. 523			
6		CI						mq. 240	mq. 1.200	mq. 1.440			
TOTALE - PORTO DARSENA			22		mq. 2.234		mq. 2.548	mq. 33.744	mq. 16.708	mq. 30.452			
8		PEEP 5-FORCONE FERROVIA	30										
8		PEEP BONIFICA	16		mq. 1.500								
8		PEEP FORCONE-via Paladini	36		mq. 2.620								
8		PEEP PR 22 A	18										
8		PR2 Vetraia	24		mq. 1.805		mq. 860						
8		ACLI (Comparto A)	24					mq. 6.750					
8		ACLI (Comparto B)	55										
8		Programma Integrato PR 22 B	24		mq. 4.000			mq. 3.150					
TOTALE - VARIIGNANO			66	161	mq. 9.925		mq. 860	mq. 9.900					
9		PEEP CENTRALE DEL LATTE	27		mq. 2.533								
9		PEEP GRONDA	26		mq. 2.450								
9		BL6/A	16		mq. 1.625								
9		PR via Montramito ang. Donizzetti	3		mq. 211								
9		DR via Botteggo	1		mq. 90		mq. 175						
9		Caroni - ex lavaggio					mq. 231						
9		ex Pastificio Masini	5		mq. 337			mq. 1.206		mq. 1.206			
TOTALE - MIGLIARINA TERMINETTO			36	42	mq. 7.246		mq. 406	mq. 1.206		mq. 1.206			
10		PP2 COMPARINI (comparto A)						mq. 6.500					
TOTALE - COMPARINI								mq. 6.500					
tdf		PEEP 6 TDL	18		mq. 1.300								
TOTALE - TORRE DEL LAGO			18		mq. 1.300								
f.w.		PR15					mq. 446						
TOTALE COMPLESSIVO			398	203	mq. 7.153	mq. 16.400	mq. 34.950	mq. 16.708	mq. 51.658	120 posti letto	mq. 2.325		

Senza PR15 fuori UTOE

UTO	RUB	Individuazione	residenziale			commerciale/direzionale		artigianale e industriale			turistico ricettivo		
			alloggi a recupero	alloggi nuova edif.	SUL mq	a recupero	nuova edificazione	a recupero	nuova edificazione	sup.coperta	a recupero	nuova edificazione	SUL mq
6		FM2					mq. 2.800						
6		P.R. via P. Savi, 190	4		mq. 302		mq. 33		mq. 1.620		mq. 1.620		
TOTALE - PORTO DARSENA			4		mq. 302		mq. 2.833		mq. 1.620		mq. 1.620		
SUBTOTALE			4		mq. 302		mq. 2.833		mq. 1.620		mq. 1.620		

Per i piani SUPPLY SERVICE 2 (89) e SUPPLY SERVICE (88) manca la quantità di SUL che è stata equiparata alla Superficie coperta.

PR15 non è calcolato perché fuori UTOE.

Del PR2 Vetraia è realizzato solo il comparto "Area Pardini e Rossi".

I dati del PS sono ripresi dalle N.T.A. artt. 101-103-104-105.

2.2 L'analisi del dimensionamento sostenibile e la Variante puntuale al Piano Strutturale

Nella verifica dello stato di attuazione delle previsioni del PRG, si sono rilevate alcune problematiche di applicazione in merito al dimensionamento massimo sostenibile stabilito dal Piano Strutturale vigente approvato nel 2004; si notano 3 questioni in particolare:

- i. il dimensionamento viene definito negli artt.100 e segg. delle NTA del PS non rendendo esplicita l'unità di misura del parametro dimensionale utilizzato per definire le quantità suddivise per ciascuna destinazione urbanistica (ad es. SUL, oppure Superficie Territoriale);
- ii. le quantità definite negli articoli delle NTA non corrispondono alla sommatoria delle quantità suddivise nelle singole UTOE così come riportate nella tabella di cui all'allegato 2 delle NTA;
- iii. nel corso del tempo dal 2002 (anno di adozione del PS) numerose previsioni del PRG sono state attuate e di fatto gli equilibri che il PS aveva immaginato di delegare al "primo RU" risultano superati dalla realtà.

Tali incongruenze sono per altro citate e parzialmente individuate nella Delibera n. 20 del 25.07.2012, avente a oggetto "Revoca della delibera di Consiglio Comunale n. 69 del 28.11.2012 - Adozione del Regolamento Urbanistico".

Al fine di ricostituire un quadro chiaro e inequivocabile risulta opportuno aggiornare il quadro del dimensionamento stabilito dal P.S. con una Variante puntuale di allineamento:

- i. indicando precisamente il parametro della SUL e della ST laddove richiamati dal PS, oltre a quello del numero degli alloggi e a quello del numero dei Posti Letto;
- ii. rimodulando le tabelle che ripartiscono per le singole UTOE il dimensionamento ripristinando dunque una coerenza tra norme e tabelle;
- iii. aggiornando le quantità sulla base del prelievo effettivamente attuato dal PRG senza modificare il tetto massimo sostenibile definito dal Piano Strutturale così come approvato.

Tale Variante, la cui formazione sarà contestuale alla formazione del RU, non interverrà incrementando le quantità definite dal PS, bensì ne renderà univoca e maggiormente chiara l'applicazione garantendo un più preciso rispetto di quanto stabilito.

Prendendo dunque a riferimento il quadro del dimensionamento massimo del PS così riallineato, il Regolamento Urbanistico disciplinerà le previsioni tenendo conto anche delle indicazioni dimensionali dettagliate nel Documento di Avvio del Procedimento del RU con particolare riferimento al numero massimo degli alloggi.

2.3 Le indicazioni per il monitoraggio

Conformemente all'Art. 15 della LR 65/2014, il Regolamento Urbanistico sarà sottoposto ad un controllo continuo delle trasformazioni in esso disciplinate fornendo all'Osservatorio Paritetico della Pianificazione i dati

Integrazione al documento di Avvio del Procedimento per la Formazione del Regolamento Urbanistico del Comune di Viareggio approvato con Del. G. C. n. 169 del 05/08/2014

contenuti negli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica del RU a dotato e successivamente dello stesso strumento approvato.

Inoltre, il monitoraggio del RU e dei suoi effetti ambientali dovrà seguire l'intero ciclo di vita del piano, attraverso una adeguata progettazione da definirsi in fase di redazione e da descrivere nel Rapporto ambientale.

3. L'aggiornamento del quadro conoscitivo

3.1 I beni pubblici

Negli anni trascorsi dal 2014, l'inventario dei beni pubblici (Figura 2) ha subito variazioni significative. A seguito della dichiarazione di dissesto del Comune di Viareggio e della dichiarazione di fallimento della Società Viareggio Patrimonio, sono incorsi nella procedura fallimentare beni significativi, quali, ad esempio, il "Principino" e il "Centro Polo". D'altra parte sono stati acquisiti al patrimonio pubblico sia beni ceduti dall'Agenzia del Demanio, quali, ad esempio, la "Ghiacciaia" in località Darsena e l'"ex Caprice" sulla Terrazza della Repubblica, sia beni ceduti mediante procedure di cessione da altri enti.

Il bilancio complessivo, sia per quanto il numero assoluto degli elementi, sia per quanto riguarda il loro ruolo ordinatore, mantiene al patrimonio pubblico una importanza assolutamente rilevante nell'organizzazione urbana; questa condizione dovrà essere opportunamente valorizzata anche in chiave progettuale.

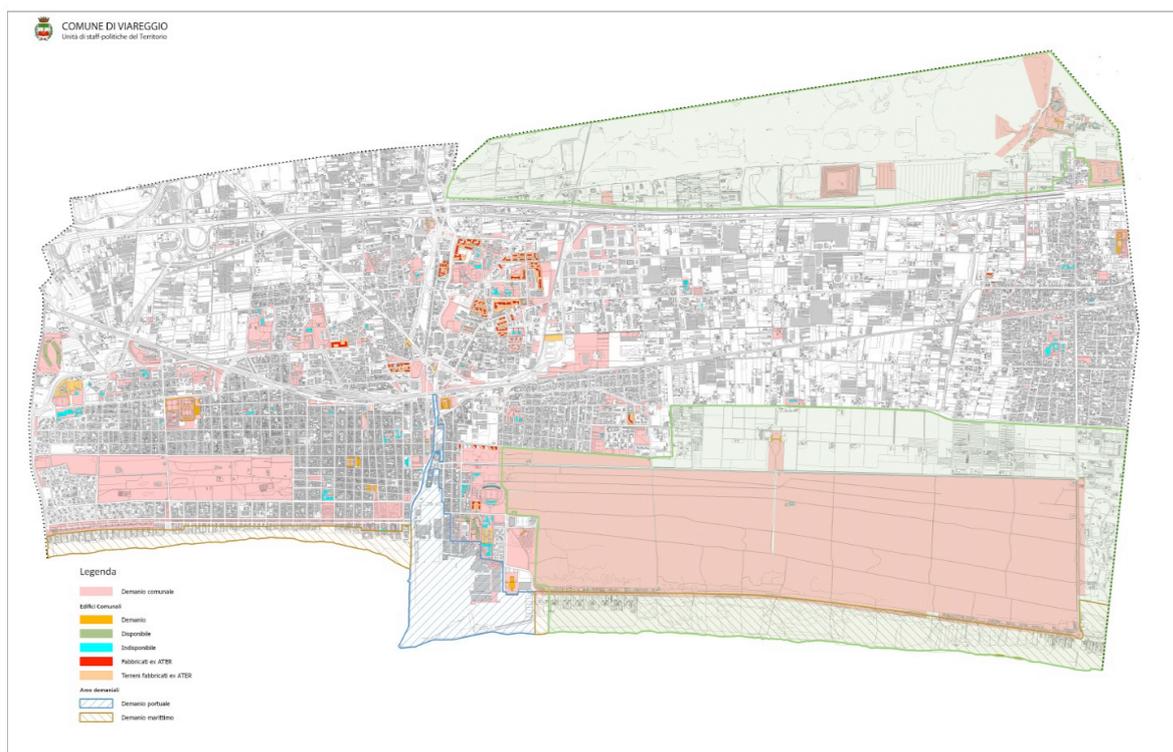


Figura 2. Tavola delle proprietà pubbliche (in aggiornamento)

3.2 Il quadro delle statistiche

3.2.1 L'analisi demografica

Il Comune di Viareggio, servizio statistica, ha condotto un'analisi inerente i dati provenienti dai censimenti ISTAT e dagli archivi dell'anagrafe comunale portando a sintesi uno studio che mostra il quadro attuale della popolazione. Lo studio, allegato al presente documento e costituente utile integrazione del quadro conoscitivo, riporta anche analisi che rapportano lo stato attuale alla recente evoluzione degli insediamenti. Lo studio indaga i seguenti temi:

- i censimenti della popolazione;
- la popolazione dal 2002 al 2016;
- popolazione e territorio;
- Il censimento del 2011: dati economico-sociali, pendolarismo, edifici e abitazioni.

A corredo dell'analisi è riportato un estratto delle proiezioni demografiche di breve periodo (5 anni) realizzate dall'Ufficio di Statistica della Provincia di Lucca. Le previsioni in oggetto indicano per il 2021 una riduzione attesa fra il 10-15% della popolazione più giovane (fino a 10 anni) rispetto al livello di partenza (2016), per effetto della riduzione delle nascite e dell'attenuazione dei fenomeni di ricongiungimenti familiari dei residenti stranieri.

3.2.2 Le dinamiche abitative e la domanda di edilizia sociale

Nelle fasi di revisione del quadro conoscitivo l'Ufficio Servizio Sociale del Comune di Viareggio ha fornito il quadro aggiornato a giugno 2018 della domanda di cittadini residenti nel Comune di Viareggio in lista di attesa per l'ingresso in strutture residenziali. La domanda risulta articolata nei seguenti tipi di strutture:

Centri Diurni Anziani non autosufficienti (CD): un servizio complesso a ciclo diurno che fornisce interventi a carattere socio-sanitario agli anziani. Ha la finalità di prevenire l'istituzionalizzazione e il decadimento psicofisico dell'anziano, di fornire sostegno e sollievo agli anziani e/o alle loro famiglie. È rivolto ad anziani con diversi profili di autonomia, in stato di disagio socio-sanitario, residenti presso il proprio domicilio.

Residenze Sanitarie Assistite per anziani non autosufficienti (RSA): struttura residenziale, che eroga prestazioni socioassistenziali e ad integrazione socio-sanitaria, destinata ad accogliere temporaneamente o permanentemente persone anziane non autosufficienti. Accoglie persone anziane non autosufficienti impossibilitate a rimanere presso il proprio domicilio, che necessitano di protezione diretta ad integrare o sostituire la limitazione totale e stabilizzata delle loro capacità.

Centri Diurni Disabili (CDD): è un servizio territoriale a carattere diurno rivolto a persone con disabilità con diversi profili di autosufficienza, che fornisce interventi a carattere educativo-riabilitativo-assistenziale. Ha finalità riabilitativa, educativa, di socializzazione, di aumento e/o mantenimento delle abilità residue.

3.2.3 Offerta e domanda turistica, dinamica delle attività produttive

L'Ufficio di Statistica della Provincia di Lucca ha fornito un'analisi dell'evoluzione della struttura del tessuto produttivo locale dal 2001 al 2015. Il rapporto evidenzia la notevole espansione sperimentata dall'economia e dal mercato del lavoro viareggini nel periodo immediatamente antecedente alla recessione globale, grazie soprattutto all'edilizia, ai servizi alla persona ed alla cantieristica navale. In relazione a quest'ultimo aspetto, si rileva che l'area della Versilia Meridionale (Viareggio, Massarosa, Camaiore) è uno dei pochissimi sistemi territoriali toscani in cui l'occupazione manifatturiera è cresciuta nel periodo in questione (2001-2008). A fronte di ciò viene analizzato il notevole impatto che la crisi economica successiva (2009-2014) ha avuto sull'economia locale, ricostruendo le dinamiche dei principali comparti dell'industria e dei servizi.

In ordine al turismo, viene ricostruita la dinamica dell'offerta (posti letto in strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere) e delle presenze, in base all'area di provenienza, con un dettaglio sia per la componente nazionale che per quella internazionale. Si segnala, a questo proposito, il crollo sull'arco dell'ultimo quindicennio delle presenze di turisti toscani e l'incremento costante di quelle di turisti stranieri (soprattutto tedeschi ed olandesi).

3.3 L'analisi delle aree degradate

Come citato in premessa, il 22 febbraio 2016 è stata firmata una Convenzione tra il Comune di Viareggio e il Dipartimento di Ingegneria, dell'Energia, dei Sistemi, del Territorio e delle Costruzioni dell'Università di Pisa (DESTEC) ai fini di sviluppare studi e ricerche relativi a:

- conservazione, Tutela e Valorizzazione del Patrimonio Artistico, culturale e Ambientale;
- progettazione, Riqualificazione e Sviluppo Sostenibile del territorio comunale;
- implementazione di azioni e progetti di rigenerazione urbana;
- ricerca di nuovi materiali per l'ambiente urbano, Sistemi energetici e formazione.

Nell'ambito della Convenzione quadro è stato avviato un processo di analisi di aree degradate individuate dall'Amministrazione comunale.

Per ciascuna area individuata è stato sviluppato uno studio sulla base delle indicazioni definite da Regione Toscana, in attuazione dell'art. 5, comma 9, del decreto-legge 13 maggio 2011, n. 70 "Prime disposizioni urgenti per l'economia", che promuove gli interventi di rigenerazione urbana quale alternativa strategica al nuovo consumo di suolo come stabilito dall'art.125 della L.R. n. 65/2014.

Questo studio ha prodotto una serie di schede analitiche (di cui è allegato un esempio al presente documento) riferite alle singole aree in cui è stato riscontrato uno stato di degrado urbanistico e/o socioeconomico.

Nella Figura 3 è riportata la tavola che localizza le singole aree oggetto dello studio.

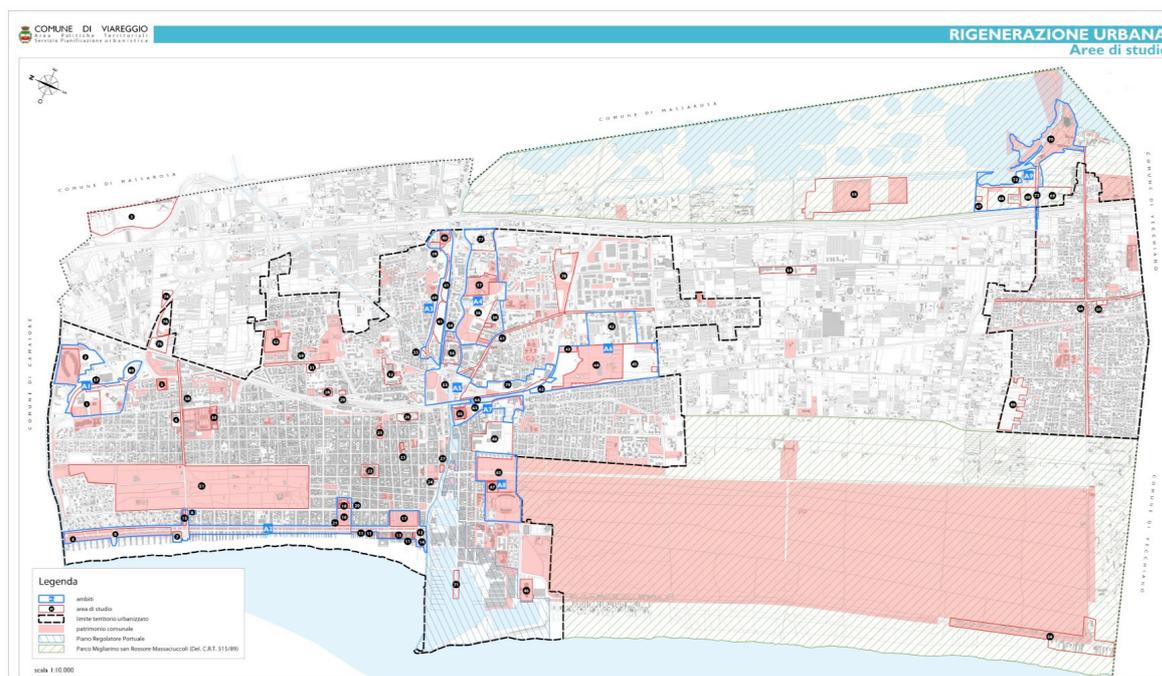


Figura 3. Localizzazione delle aree schedate dall'indagine dell'Università di Pisa

Al fine di definire ulteriori aree che avrebbero potuto essere eventualmente inserite nell'atto di ricognizione di cui all'art. 125 comma 2 della L.R. 65/2014, il Comune di Viareggio, con Del. G.C. n. 154 del 13 maggio 2016 ha approvato l'avviso pubblico e la scheda tipo per la presentazione da parte di tutti i cittadini, enti ed altri soggetti interessati di indicazioni e proposte per interventi di rigenerazione urbana. A seguito di tale avviso sono pervenuti al Comune di Viareggio n. 19 contributi.

L'indagine svolta costituisce un contributo alla conoscenza dello stato d'uso degli spazi urbani della città. Tuttavia, i suoi esiti non potranno trovare una diretta applicazione nel Regolamento Urbanistico, orientato a definire una visione complessiva e di sistema dell'assetto urbano, piuttosto che una sommatoria di soluzioni individuali e puntuali.

3.4 La revisione dell'analisi del patrimonio edilizio esistente

La redazione del nuovo regolamento urbanistico è un'occasione fondamentale per innovare profondamente i metodi e gli strumenti di gestione amministrativa delle trasformazioni edilizie e urbanistiche: è già stato avviato il progressivo trasferimento del complesso delle informazioni del nuovo strumento urbanistico nella struttura di un sistema informativo geografico, ciò che potrà consentire una sensibile facilitazione nelle pratiche di gestione del RU.

Mediante ulteriori approfondimenti, che tengono in considerazione anche le osservazioni e i contributi pervenuti nelle fasi di ascolto (osservazioni al RU poi Revocato, contributi pervenuti a seguito dell'Avvio del Procedimento del Regolamento Urbanistico del 2014), l'Ufficio di Piano sta portando avanti una serie di verifiche

Integrazione al documento di Avvio del Procedimento per la Formazione del Regolamento Urbanistico del Comune di Viareggio approvato con Del. G. C. n. 169 del 05/08/2014

della classificazione urbanistica degli edifici utili a ricondurli a una più precisa disciplina che garantisca la tutela e la valorizzazione degli immobili di valore storico-documentale-tipologico e che consenta una complessiva riqualificazione del patrimonio edilizio declinando i principi indicati agli Art. 75 e 76 delle N.T.A. del Piano Strutturale.

4. Il quadro propositivo

4.1 Gli obiettivi dell'Avvio del Procedimento

Il processo di definizione degli obiettivi del regolamento urbanistico si fonda sui principi del Piano Strutturale e sulle indicazioni definite nella fase di Avvio del procedimento, sintetizzate in queste parole chiave: **la città delle opportunità giuste, la città compatta e policentrica, la città della storia e delle bellezze riconoscibili, la città dell'apprendimento diffuso, la città della partecipazione responsabile**. Nel documento di Avvio del Procedimento alcuni temi sono posti a fondamento delle scelte del nuovo regolamento urbanistico; questi temi possono essere riconosciuti come perfettamente attuali: la gestione intelligente delle risorse e delle attività, l'arresto del consumo di suolo e la valorizzazione degli spazi inedificati in prospettiva multifunzionale, un atteggiamento più attento e consapevole delle condizioni economiche e sociali nel delineare le nuove previsioni, la valorizzazione dei beni comuni e il miglioramento delle loro condizioni d'uso, il miglioramento delle condizioni generali della mobilità, la salvaguardia della identità produttiva della città. Ulteriori obiettivi riportati nel documento di Avvio del Procedimento sono sintetizzabili nella volontà di attivare un processo di rigenerazione urbana "sostenibile e inclusivo"³, fondato su cinque assi di azione: (i) **privilegiare la manutenzione del patrimonio edilizio esistente attraverso gestione efficiente e tecnologicamente assistita**; (ii) **garantire la disponibilità del trasporto pubblico, promuovendo l'uso dei mezzi a basso impatto ecologico**; (iii) **promuovere un'economia competitiva in accordo al contesto locale evitando il consumo delle risorse, stimolando l'innovazione e lo sviluppo dei sistemi produttivi locali**; (iv) **promuovere innovazione e sperimentazione, anche attraverso la cultura e la formazione**; (v) **promuovere lo sviluppo sostenibile attraverso il miglioramento dell'efficienza energetica dell'uso delle energie rinnovabili, della riduzione della produzione di rifiuti, dell'incentivazione del trasporto pubblico e/o ciclo-pedonale, della protezione e gestione del verde urbano**.

Un ulteriore contributo alla formazione del regolamento dovrà essere tratto dall'imponente patrimonio di conoscenza presente nel Piano Paesaggistico Regionale e dall'articolazione delle disposizioni orientate alla pianificazione del paesaggio costiero.

4.2 Gli indirizzi dell'Amministrazione Comunale

Con Delibera di Consiglio Comunale N. 34 del 2.12.2015 è stato approvato l'Atto di indirizzo sulla pianificazione urbanistica (artt. 223 e 230 LR65/2014) che stabilisce di dare corso al completamento del procedimento avviato

³Il documento di Avvio del Procedimento poggia la propria impostazione teorica sui principi esposti nel documento "Dichiarazione di Toledo. Sulla rigenerazione urbana integrata e il suo potenziale strategico per uno sviluppo urbano più intelligente, sostenibile e inclusivo nelle città europee", un documento redatto in esito a una riunione informale dei Ministri responsabili dello sviluppo urbani per gli stati membri dell'Unione Europea svoltasi il 22 giugno 2010.

nel 2014 per la formazione del Regolamento Urbanistico riconoscendo altresì la validità degli obiettivi già definiti.

Tale atto di indirizzo, oltre a fornire alcune indicazioni procedurali, definisce alcuni obiettivi complementari a quelli già definiti nell'Avvio del Procedimento originario. **il Regolamento Urbanistico, dunque, individuerà le proprie linee di azione attraverso una integrazione degli indirizzi riportati nel documento di avvio di procedimento, di quelli, complementari, contenuti nell'atto di indirizzo, nonché degli esiti degli approfondimenti emersi in tema di dimensionamento (presentati al punto 2.2), nonché degli elementi di novità emerse dall'aggiornamento del quadro conoscitivo.**

Di seguito si riportano i tratti salienti del documento.

Il nuovo Regolamento Urbanistico dovrà rispondere alla grande sfida del superamento della dualità urbanistica: da una parte la città compatta, con la sua "griglia" e la sua configurazione, dall'altra la città dell'espansione per aggregazioni che ha prodotto zone marginali e periferiche. In particolare, il territorio di Torre del Lago necessita di interventi tesi essenzialmente alla definizione di identità in aree su cui è richiesto un forte impegno di rigenerazione, al fine di superare l'attuale caratteristica di "dispersione".

Sono compiti impegnativi che richiedono di pensare il Regolamento Urbanistico non solo come uno strumento di "regolamentazione", ma come mezzo per individuare le potenzialità e le occasioni d'intervento su una pluralità di aree e di contenitori oggi privi di funzioni.

Un disegno di lungo respiro, quindi, che dovrà risolvere anche le seguenti problematiche:

- il dimensionamento: dall'approvazione del Piano Strutturale ad oggi non si è mai giunti a quella del Regolamento Urbanistico. Il dimensionamento previsto nel Piano Strutturale è limitato ma oggi non è pensabile ipotizzare "grandi operazioni" anche a seguito della crisi economica che ha depresso l'iniziativa imprenditoriale nel settore urbanistico ed edilizio. Prova ne è anche l'andamento degli oneri di urbanizzazione: nel 2001 sono stati introitati sette milioni di euro, nel 2006 dodici milioni di euro, nel 2014 due milioni di euro con una tendenza ancora in calo nel corso di questo anno. Da qui la necessità di puntare sulla riqualificazione dell'esistente perseguendo una politica di consumo del "territorio zero" e incentivando processi di sostenibilità e risparmio energetico;
- la semplificazione amministrativa: ai fini della quale vanno aperti tavoli di confronto con tutti gli enti preposti al rilascio degli atti autorizzativi richiesti nelle varie fasi del procedimento;
- Il disagio abitativo: individuato già nel Piano Strutturale, dovrà essere affrontato nel Regolamento Urbanistico, previa verifica dello stato dell'arte;
- i beni comuni: già l'intera esperienza di progettazione del PIUSS aveva individuato l'esigenza di interventi sulla città nell'ottica della sua sostenibilità. Il procedimento della valutazione ambientale strategica (VAS) è stato attivato, evidenziandoli come opportunità di crescita qualitativa. Occorre che il Regolamento Urbanistico traduca questo tema in vere e proprie proposte di intervento;

- passeggiata: si ravvisa l'opportunità di perseguire una proposta di intervento organico che favorisca i processi di riqualificazione per un miglioramento dell'offerta turistica;
- trasporti: gli interventi sulla mobilità sono stati pensati, progettati e attuati in modo indipendente dalla pianificazione territoriale, trattati come un settore specialistico che non si è integrato nella pianificazione rimandando, o addirittura non incidendo, sulle forme della mobilità. Occorre un salto qualitativo sia di impostazione che di soluzioni. Da questo punto di vista appare prioritario il tema della dotazione di un sistema integrato di infrastrutture per la mobilità ciclistica e cicloturistica, da progettare e costruire, che rendano desiderabile usare la bicicletta come mezzo di trasporto alternativo all'auto. Le modeste distanze, sia del territorio urbano che del raccordo con la rete strategica della Versilia, (Bike Plan Versilia), rendono desiderabile usare la bicicletta come mezzo di trasporto alternativo all'auto. Spostarsi in bicicletta è un modo per occuparsi del nostro paesaggio contribuendo al suo riassetto, alla salubrità, vitalità e rappresentatività. Lo sviluppo della mobilità dolce di qualità è anche un presidio a difesa del patrimonio paesaggistico;
- il Piano Regolatore del Porto: approvato nel 2007, ha concluso un percorso dotando quest'area strategica di una pianificazione di cui la città non disponeva dal 1960. Oggi la necessità è quella di separare le criticità risolubili in un ambito di pianificazione "attuativo" da quelle più strategiche, così da poter dare risposte diversificate a seconda delle criticità riscontrate.

4.3 I temi di approfondimento progettuale del nuovo Regolamento Urbanistico

Il documento di Avvio del procedimento del 2014 contiene una serie di Allegati cartografici riferita ai quadri di intervento che continuano ad essere il riferimento di strutturazione a sistema degli interventi previsti dal nuovo Regolamento Urbanistico, fatte salve le conseguenze delle novità intercorse nel censimento del patrimonio pubblico.

Il confronto con il quadro restituito dall'attualità consiglia di concentrare l'attenzione del regolamento urbanistico rispetto a quattro temi essenziali:

- 1. la disciplina del patrimonio edilizio esistente;**
- 2. il ruolo e le funzioni del patrimonio pubblico e l'organizzazione della viabilità;**
- 3. la disciplina delle aree di trasformazione;**
- 4. la disciplina degli spazi non edificati interni al territorio urbanizzato.**

1. Il tema del rinnovamento della disciplina per la gestione del patrimonio edilizio esistente, benché spesso sottovalutato nel dibattito pubblico, appare di grande importanza per una città in cui le attività di trasformazione edilizia sono regolate da uno strumento approvato nel 1997. Le norme utilizzate nelle attività di gestione sono sovente incoerenti con le normative recenti; questa condizione rende difficile una loro applicazione lineare, e mette gli uffici nella necessità di provvedere puntualmente a una loro "interpretazione", coerente con le innovazioni giuridiche intervenute. Il RU dovrà dunque mettere a sistema le normative sulle discipline edilizie, tra le quali possono essere citate: DPR 380/2001 "Testo Unico dell'Edilizia"; LR 5/2010 "Norme

per il recupero abitativo dei sottotetti”; LR 24/2009 “Misure urgenti e straordinarie volte al rilancio dell’economia e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente”; DPGR 64/R/2013 “Unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi”; DPGR 41/R/2009 “Abbattimento barriere architettoniche”; “Linee guida sull’edilizia sostenibile in Toscana”. Deve essere rimarcato che il tema ha inoltre una grande rilevanza in quanto la condizione presente impedisce l’intrapresa di azioni efficaci per l’efficientamento energetico e, in generale, per la sostenibilità urbana.

2. L’aggiornamento all’attualità della ricognizione sul patrimonio pubblico mostra un quadro parzialmente modificato, e ridotto, per effetto delle condizioni di dissesto dell’Amministrazione. L’insieme delle proprietà pubbliche mantiene tuttavia una grande consistenza, malgrado debbano essere evidenziate, per alcuni immobili e spazi, situazioni di abbandono o di sottoutilizzo. Il RU dovrà provvedere ad individuare soluzioni adeguate alla rifunzionalizzazione e/o al miglioramento delle condizioni di utilizzo di tale patrimonio. Talvolta ciascun elemento dell’insieme potrà essere considerato puntualmente nelle proprie condizioni di contesto, come, ad esempio, nel caso dell’immobile “ex Caprice” collocato in corrispondenza della Terrazza della Repubblica; più spesso le soluzioni dovranno essere individuate valutando l’assetto di “sistema” che lega gli elementi tra loro, come, ad esempio, nel caso del sistema dei mercati urbani all’ingrosso (dei fiori, ortofrutticolo, ittico). In tutti i casi il RU dovrà riconoscere e amplificare il ruolo ordinatore degli elementi costitutivi del patrimonio pubblico urbano, sia edificati sia aperti, e dovrà immaginare le condizioni della loro connessione e accessibilità attraverso una rete efficiente e sostenibile capace di integrare tutte le forme di mobilità.

3. Nell’ambito urbano sono presenti molte aree dismesse e sottoutilizzate che hanno bisogno di essere rigenerate attraverso azioni di trasformazione correttamente disciplinate. La loro riattivazione costituisce una potente e straordinaria occasione di valorizzazione dei contesti e dei quartieri in cui queste realtà si collocano. Tuttavia, considerando il ruolo produttivo svolto dalla maggior parte di queste aree, occorrerà considerare prioritariamente le implicazioni ambientali connesse al loro recupero. Nella valutazione delle scelte di trasformazione saranno dunque da considerare prevalenti i principi di sostenibilità ambientale del carico insediativo, nonché di sicurezza e invarianza idraulica. Il recupero delle aree dismesse impone, stanti le condizioni economiche generali e particolari, la collaborazione dell’azione privata; tuttavia le scelte nella trasformazione dovranno essere costruite considerando prevalente l’interesse pubblico: per questo motivo i cambiamenti di destinazione d’uso nelle aree di trasformazione dovranno essere condizionati alla cessione di parti delle aree per miglioramenti della viabilità o l’aumento di dotazioni pubbliche. Le decisioni costruite dal RU su questo tema dovranno, infine, fondarsi su un principio generale di qualità urbana, oltre la pura valorizzazione delle opportunità contingenti e puntuali.

4. Il RU dovrà considerare adeguatamente la valenza strategica delle aree non costruite interne al territorio urbanizzato, nonché la loro capacità di fornire servizi ecosistemici di valore collettivo. Tale valenza deve essere valutata in molteplici aspetti: per la resilienza urbana e la mitigazione degli effetti dei cambiamenti climatici (picchi di precipitazioni, isole di calore); per il miglioramento della qualità dell’ambiente urbano e delle condizioni di svolgimento delle diverse attività (biodiversità, spazi pubblici); per il valore economico indotto,

dato dalla possibilità di fare agricoltura di prossimità (orti urbani o produzione per vendita). Le aree verdi e il reticolo idraulico e la loro rigenerazione assumono un valore centrale all'interno della revisione del RU. Ciò in considerazione del ruolo fondamentale che tali aree ed elementi possono svolgere se messi a sistema e considerati come fondamentali generatori non solo di qualità urbana ma anche di servizi ecosistemici adeguati ad accrescere la resilienza urbana, o capacità della città di ridurre rischi e costi connessi all'impatto dei cambiamenti climatici. In questa direzione il RU intende svolgere non solo un ruolo conoscitivo, regolativo e progettuale, ma valorizzare anche il ruolo pedagogico che questo strumento può assolvere anche incentivando comportamenti virtuosi da parte di cittadini e portatori di interesse. Fondamentale diviene integrare la struttura ecosistemica urbana con la rete della mobilità lenta, al fine di realizzare una rete fruitiva adeguata ed efficace alle esigenze di abitanti e turisti.

Questa attenzione dovrà materializzarsi, intanto, in una disciplina relativa alla corretta sistemazione delle superfici dei suoli in seguito ad azioni di trasformazione. Il RU potrà inoltre contenere, nei suoi allegati, linee guida per il miglioramento delle condizioni di resilienza urbana, offerti, senza disposizioni cogenti, all'attenzione di ogni soggetto interessato al miglioramento della qualità ambientale degli spazi scoperti urbani di propria competenza.

5. Enti e organismi ai quali si chiede un contributo tecnico o un parere

Gli Enti interessati e i soggetti con competenze ambientali, individuati in questa fase, che possono esprimere pareri e fornire contributi entro 15 giorni dal ricevimento del presente atto, sono rappresentati da:

- Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo (MIBACT)
- Regione Toscana;
- Provincia di Lucca;
- Soprintendenza dei Beni Architettonici e Patrimonio Storico di Lucca;
- Autorità Idrica Toscana;
- AUTORITÀ PER IL SERVIZIO DI GESTIONE RIFIUTI URBANI – Toscana Costa;
- ARPAT- Dipartimento provinciale di Lucca;
- Azienda USL 12 Versilia - Servizio Igiene pubblica;
- Autorità di Bacino del Fiume Serchio;
- Gestore del Servizio Idrico Integrato – GAIA spa;
- Gestore dei Servizi Ambientali Comunali - SEA Ambiente spa e SEA Risorse Spa;
- Consorzio di Bonifica “Versilia - Massaciuccoli”;
- Ufficio Regionale del Genio Civile - Area Vasta di Livorno, Lucca e Pisa;
- Ente Parco Migliarino-San Rossore-Massaciuccoli.

I soggetti competenti in materia ambientale ed enti territorialmente interessati sono i seguenti:

- Regione Toscana;
- Provincia di Lucca;
- G.A.I.A. S.p.A.;
- AUTORITÀ IDRICA TOSCANA (ATI - EX AATO 1) TOSCANA NORD;
- Autorità di Bacino;
- Consorzio di Bonifica toscana Nord;
- ARPAT;
- A.S. L. 12;
- Ministero per i Beni Culturali e le Attività Culturali;
- Genio Civile di Lucca;
- RFI- Rete Ferroviaria Italiana;
- Toscana Energia;
- Comune di Massarosa;
- Comune di Vecchiano;
- Comune di Camaiore;
- Parco Migliarino-san Rossore-Massaciuccoli;

Integrazione al documento di Avvio del Procedimento per la Formazione del Regolamento Urbanistico del Comune di Viareggio approvato con Del. G. C. n. 169 del 05/08/2014

- Capitaneria di Porto;
- Autorità Portuale.

6. Il programma della partecipazione

6.1 La nomina del garante dell'informazione e partecipazione

Il Comune di Viareggio con Delibera di Giunta Comunale n. 410/2017, ai sensi dell'Art. 37 della L.R. 65/2014 ha nominato la dott.ssa Iva Pagni, Dirigente Comandante e Direzione SUAP dell'Unità di Staff Polizia Municipale e SUAP", quale "Garante della Comunicazione per tutti i procedimenti inerenti gli atti di governo del territorio".

Ai sensi dell'Art. 36 c.3 I risultati delle attività di informazione e partecipazione poste in essere nell'ambito dei procedimenti di formazione degli atti di governo del territorio contribuiranno alla definizione dei contenuti degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, secondo le determinazioni che saranno motivatamente assunte dall'amministrazione comunale.

6.2 Le attività svolte utili al coinvolgimento dei cittadini, 2014/2017

Il Comune di Viareggio fin dall'approvazione del documento di Avvio del Procedimento del 2014 ha inaugurato una fase di ascolto rivolta ai cittadini in tema di urbanistica ed edilizia. In particolare, si segnalano una serie di occasioni in cui l'amministrazione ha coinvolto i cittadini in un processo volto ad un'ampia partecipazione. Sono stati attivati i seguenti processi di consultazione:

- richiesta contributi al documento di Avvio del Procedimento, 2014;
- avviso pubblico per manifestazione interesse rigenerazione, 2016;
- avviso pubblico per manifestazione interesse Caprice, 2017;
- raccolta di ulteriori contributi sulla pianificazione, dal 2014.

6.3 Il percorso di partecipazione, 2018

Il percorso di partecipazione, progettato dal Center for Generative Communication in stretta relazione con l'Amministrazione, ha previsto **tre incontri con diverse categorie di portatori d'interesse** finalizzato alla raccolta delle istanze dei partecipanti in relazione a determinati temi individuati dal Comune.

Il CfGC, quindi, in accordo con l'Unità di Staff Politiche del Territorio, ha organizzato e svolto 3 incontri di partecipazione funzionali a coinvolgere le seguenti categorie:

1. **categorie economiche:** incontro svolto il 4 maggio 2018
2. **ordini professionali:** incontro svolto l'11 maggio 2018
3. **associazioni:** incontro svolto il 16 maggio 2018

I partecipanti sono stati coinvolti attraverso due modalità:

- invito diretto da parte del Comune, attraverso e-mail personalizzata per ogni incontro;

Integrazione al documento di Avvio del Procedimento per la Formazione del Regolamento Urbanistico del Comune di Viareggio approvato con Del. G. C. n. 169 del 05/08/2014

- comunicazione del calendario degli incontri attraverso il sito web del comune e altri canali medialti (quotidiani online, etc.).

Gli incontri di partecipazione svolti nell'ambito del mese di maggio 2018 sono durati circa 2 ore ciascuno e si sono basati su due fasi:

1. comunicazioni frontali (saluti e introduzione degli argomenti di discussione)
2. registrazione delle istanze dei partecipanti divisi in tavoli tematici (max 12 persone a tavolo)

Di seguito lo schema dell'incontro-tipo:

- accoglienza e registrazione dei partecipanti, distribuzione del programma e dei materiali
- saluti istituzionali;
- presentazione delle modalità di partecipazione;
- presentazione dei temi e dei sottotemi;
- divisione dei partecipanti in tavolo/i tematici;
- registrazione istanze del/i tavolo/i tematici.

Per orientare i singoli incontri, l'Amministrazione ha individuato 4 temi strategici da trattare e da presentare ai partecipanti per la discussione:

1. il trattamento del patrimonio edilizio esistente;
2. la città pubblica;
3. il trattamento delle parti non costruite del territorio comunale;
4. interesse pubblico e aree private.

Per un'efficace gestione degli incontri di partecipazione, il CfGC ha articolato i suddetti temi in sotto-temi diversi per ogni incontro e, quindi, per ogni categoria coinvolta nel percorso, in maniera da orientare le istanze dei diversi tavoli sugli argomenti strategici per il Comune adattandoli di volta in volta agli interessi dei partecipanti.

Ogni tavolo tematico, inoltre, è stato gestito da un ricercatore del CfGC che si è assicurato che le istanze dei partecipanti restassero focalizzate sui temi e sui sottotemi previsti.

Parallelamente ai tre incontri previsti dal programma sono state coinvolte anche le tre confederazioni sindacali: in data 8 giugno 2018 è stato organizzato un incontro con i rappresentanti di CGIL, CISL e UIL, ai quali è stato presentato il percorso partecipativo. I rappresentanti hanno espresso un generale apprezzamento per l'iniziativa e hanno rimandato la condivisione delle rispettive istanze a una memoria scritta che sarà inviata all'indirizzo e-mail dedicato al percorso partecipativo, disponibile sul sito web del Comune.

Per quanto riguarda gli output del percorso, per ogni tavolo è stato redatto un *instant report* durante lo svolgimento stesso della discussione. A supporto delle attività di documentazione, inoltre, le discussioni di ogni tavolo sono state interamente video-registrate.

Integrando il report con gli elementi salienti individuati dalla registrazione, quindi, il CfGC ha prodotto un report esaustivo per ogni incontro.

Integrazione al documento di Avvio del Procedimento per la Formazione del Regolamento Urbanistico del Comune di Viareggio approvato con Del. G. C. n. 169 del 05/08/2014

Per tutti gli argomenti emersi dai singoli incontri si rimanda, quindi, ai singoli report che sono allegati a questo documento.

Per quanto riguarda la comunicazione del percorso e delle varie attività verso i portatori d'interesse e la cittadinanza, il CfGC ha supportato il Comune di Viareggio nello sviluppo della pagina web dedicata al percorso di partecipazione, collaborando alla realizzazione di:

- un testo informativo sul percorso partecipativo (sulla base dei contenuti forniti dal Comune);
- il calendario completo degli appuntamenti;
- materiali da scaricare (introduzione al RU, e temi di discussione forniti dal Comune) con l'obiettivo di permettere ai partecipanti di documentarsi prima degli incontri;
- una sezione con gli esiti degli incontri svolti (report e video-info).

Oltre al sito web, il CfGC ha ideato, progettato e implementato - per conto e in collaborazione con il Comune di Viareggio - una campagna di comunicazione su social media relativa al percorso partecipativo, animando la pagina Facebook ufficiale del Comune.

Per garantire alla campagna la necessaria coerenza ed efficacia, tutta la campagna si è basata su

- un'apposita *social media strategy*, che è stata preventivamente concordata con il Comune;
- un *social media planning* sviluppato ad hoc, che l'ufficio stampa ha potuto utilizzare come riferimento per le uscite.

Sempre con l'obiettivo di informare i portatori d'interesse e la cittadinanza sull'avanzamento e sulla consistenza del percorso, il CfGC ha realizzato 3 video-info (1 per ogni incontro): si tratta di 3 brevi video esplicativi sulle attività svolte nei singoli incontri e sui tratti salienti delle discussioni, che sono state messi a disposizione per il download sulla pagina web del comune e sul canale Facebook.

Il programma della partecipazione prevede l'organizzazione di un quarto incontro pubblico, in data da individuare, precedente alla adozione del RU, che presenterà alla cittadinanza i risultati del processo partecipativo svolto.

Tale attività era stata prevista anche dell'atto di indirizzo del 2015 che, oltre a fornire alcune indicazioni procedurali, aveva definito alcuni obiettivi utili ad una più estesa partecipazione:

(...) promuovere iniziative di confronto con le categorie economiche e sociali, le organizzazioni sindacali e di rappresentanza, in particolare, istituendo tavoli permanenti di lavoro con gli ordini professionali e con le associazioni di rappresentanza degli agricoltori, del terzo settore e del volontariato, con il cosiddetto "cittadino associato".

6.4 Le ulteriori attività di informazione e partecipazione

Al fine di proseguire nelle azioni già avviate relativamente alla informazione e partecipazione connessa alla formazione del nuovo Regolamento Urbanistico deve essere definito un programma di iniziative da intraprendere dopo l'adozione, che tenga conto del regolamento 4/R/2017 e delle linee guida della partecipazione approvate da Regione Toscana.

In merito ai procedimenti partecipativi, si ritiene dunque opportuno:

individuare forme e modalità di informazione e partecipazione - ai sensi delle vigenti disposizioni regionali - dopo l'adozione della proposta di Regolamento Urbanistico da parte del Consiglio Comunale, nella fase che coincide con la presentazione delle osservazioni, per raccogliere suggerimenti, proposte, istanze, critiche e sollecitazioni, che saranno consegnate all'esame consiliare;

invitare la Giunta a promuovere una serie di confronti pubblici su singole tematiche, con l'intento di coinvolgere personalità di rilievo nazionale e regionale, oltre agli interlocutori cittadini, anche per realizzare l'obiettivo di rilanciare Viareggio quale sede di un confronto politico e culturale e di attività convegnistica sulle politiche territoriali.

7. Elenco degli allegati

- Carta del limite del territorio urbanizzato
- Relazione analisi demografica
- Relazione statistica sulla struttura produttiva
- Scheda esempio ricognizione delle aree degradate
- I rapporti sugli esiti degli incontri di partecipazione sono pubblicati all'indirizzo <http://www.comune.viareggio.lu.it>