



CITTÀ DI VIAREGGIO

**VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER CAMBIO
DESTINAZIONE D'USO PER L'AREA DEL CENTRO POLIVALENTE DI TORRE DEL LAGO
DA "VERDE ATTREZZATO - VA" A "VERDE SPORTIVO - VS"**

RELAZIONE TECNICA

a supporto dell'avvio del procedimento di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica
(art. 22 L.R. 10/2010 e s.m.i.)

Sindaco

Assessore alla Pianificazione Strategica della Città

Dirigente Settore Opere Pubbliche e Pianificazione Urbanistica - R.P.

Garante della Comunicazione

Giorgio Del Ghingaro

Federico Pierucci

Silvia Fontani

Iva Pagni

Settore Opere Pubbliche e Pianificazione Urbanistica

Giulia Bernardini | Ilaria Conti

Eleonora Panettella | Lorenzo Spadaccini

Agosto 2023

Indice

1. Premessa.....	3
2. Quadro di riferimento legislativo e pianificatorio.....	3
3. L'ambito di riferimento e lo stato dei luoghi in variante al R.U.....	4
4. Inquadramento paesaggistico.....	8
5. Conclusioni.....	9

1. Premessa

Il presente documento costituisce la relazione tecnica a supporto del documento di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) della **Variante Semplificata al Regolamento Urbanistico per cambio di destinazione d'uso per l'area del centro polivalente di Torre del Lago da "Verde attrezzato - VA" a "Verde sportivo - VS"**.

La Variante riguarda un'area interna al perimetro del territorio urbanizzato di superficie catastale di circa 6.616,00 mq, identificata catastalmente al foglio 46 particelle 109-110-1236-1237-1238-1239-1240-1825-1978, ubicata all'interno di un'area di proprietà comunale ricadente nel Sistema Territoriale di Torre del Lago. L'area ricade all'interno della fascia di vincolo paesaggistico art.136 D.Lgs. n.42/2004.

La presente variante si rende necessaria al fine di rendere compatibili le strutture già esistenti nell'area (centro polivalente) con le previsioni urbanistiche definite dal RU per la stessa, anche in vista di eventuali interventi futuri di recupero e riqualificazione. Difatti, secondo il vigente Regolamento urbanistico, le aree VA *"sono destinate a verde attrezzato per luoghi di incontro, gioco, attività spontanee e di tempo libero; è ammessa inoltre la realizzazione di attrezzature sportive, anche temporanee, non specialistiche"* (rif. art. 65 NTA Regolamento Urbanistico), non prevedendo al loro interno attrezzature sportive di maggiori dimensioni quali i centri sportivi polivalenti, per le quali il RU indica la specifica destinazione d'uso "Verde sportivo – VS".

Per quanto sopra, con la presente variante verrà modificata la destinazione d'uso dell'area sopra menzionata passando da "Verde attrezzato VA" a "Verde sportivo VS"; ciò comporta una variazione di destinazione urbanistica, che, tuttavia, non altera il rispetto dello standard a verde minimo previsto, in quanto per l'area permane la valenza di verde pubblico in entrambe le destinazioni che afferiscono inoltre al medesimo dimensionamento.

Ai sensi dell'art. 30, comma 2, della L.R.T. n.65/2014 - "[...] 2. Sono definite varianti semplificate al piano operativo le varianti che hanno per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato. [...]", la variante di cui trattasi è quindi da considerarsi semplificata, pertanto seguirà il procedimento di adozione e approvazione delineato dall'art.32 della suddetta legge. Inoltre, la variante non è soggetta all'avvio del procedimento di cui all'art. 17 della L.R. 65/2014, come disciplinato dall'art. 28-bis della L.R. 65/2014.

Ai sensi dell'art.22 della L.R.T. n.10/2010, al fine di determinare se l'attuazione della Variante possa produrre effetti significativi sull'ambiente e per conseguenza di stabilire la necessità di procedere o meno alla verifica di VAS, è necessario avviare preliminarmente il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS, limitato "ai soli effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti normativamente sovraordinati".

In seguito all'esito della verifica di assoggettabilità a VAS, si procederà all'adozione della Variante semplificata al Regolamento Urbanistico.

2. Quadro di riferimento legislativo e pianificatorio

Con l'approvazione della nuova L.R.T. n.65/2014, la Regione Toscana ha complessivamente riformato le norme concernenti il "Governo del Territorio", rivedendo i contenuti della pianificazione comunale e riordinando i corrispondenti procedimenti ed adempimenti di natura tecnico-amministrativa che prefigurano, nel lungo termine, la necessità di adeguare e rivedere complessivamente i contenuti del Piano

Strutturale (P.S.), perseguendo in particolare i nuovi principi stabiliti dalla stessa legge regionale anche in adeguamento al Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), e successivamente di formare ed elaborare il nuovo Piano Operativo (P.O.) comunale che a regime sostituirà il vigente R.U..

Il Comune di Viareggio è dotato di Piano Strutturale, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.27 del 29 giugno 2004 e pubblicato in data 11 agosto 2004 sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (BURT) n.32.

Successivamente, con Delibera di Consiglio Comunale n.52 del 4 novembre 2019, esecutiva ai sensi di legge, il Comune ha approvato il Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art.19 della L.R.T. n.65/2014 e contestualmente:

- la Variante Semplificata al Piano Strutturale, ai sensi dell'art.19 della L.R.T. n.65/2014;
- il Rapporto Ambientale (VAS), ai sensi dell'art.23 della L.R.T. n.10/2010,

oltre all'elaborato "Individuazione delle aree preordinate ad esproprio".

Gli strumenti approvati hanno acquisito efficacia, ai sensi della L.R.T. n.65/2014, art.19, comma 7, decorsi 30 giorni dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURT n.51 del 18 dicembre 2019 e quindi il 17 gennaio 2020. Tale approvazione conclude il procedimento di formazione del Regolamento Urbanistico e della Valutazione Ambientale Strategica dello strumento stesso, avviato con Delibera di Giunta Comunale n.169 del 5 agosto 2014. Considerato quanto riportato in premessa, il Comune di Viareggio intende modificare, con una apposita Variante Semplificata al R.U., la destinazione d'uso dell'area sopra indicata e procedere con l'adeguamento e/o l'integrazione delle relative previsioni.

3. L'ambito di riferimento e lo stato dei luoghi in variante al R.U.

L'area interessata riguarda un'area interna al margine del territorio urbanizzato, compresa nel Sistema Territoriale di Torre del Lago; individuata al Catasto Terreni - Comune di Viareggio – Prov. Lucca – Foglio 46, particelle 109-110-1236-1237-1238-1239-1240-1825-1978, avente superficie catastale indicativa di circa 6.616,00 mq.



Fig.1 – Estratto Tav.c.1 – Disciplina dei Suoli e degli Insedimenti.

La disciplina Regolamento Urbanistico per la porzione di territorio interessata individua gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni che, sulla base del PIT/PPR vigente, costituiscono la "parte" operativa del Regolamento Urbanistico. In particolare, questa porzione di territorio comunale è collocata all'interno del morfotipo TR2, "Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati su lotto", disciplinato dall'art.54.3 delle NTA del R.U, in una zona classificata come "Verde attrezzato - VA", disciplinato dall'art.65 delle NTA del R.U..

La **Variante Semplificata al RU, per cambio di destinazione d'uso per l'area del centro polivalente di Torre del Lago da "verde attrezzato VA" a "verde sportivo VS"** è volta ad inquadrare meglio l'area rispetto alle esigenze della collettività, in coerenza al tessuto edilizio limitrofo, sviluppando la disciplina di dettaglio per le azioni di trasformazione dell'area interessata, le funzioni ammesse e l'uso degli spazi aperti. La Variante al R.U. vigente si concretizzerà pertanto nella sostituzione del retino corrispondente alla destinazione d'uso "Verde attrezzato - VA" (art.65 - NTA del R.U.) con quello relativo alla destinazione d'uso "Verde sportivo - VS" (art.66 - NTA del R.U.) all'interno delle Tav. c.1.25 "Disciplina dei suoli e degli insediamenti" per l'area oggetto di variante.

Con riferimento alle NTA del Regolamento Urbanistico vigente, si riportano gli articoli sopra citati per meglio inquadrare la destinazione urbanistica attuale dell'area e quella futura:

Art. 54.3 "Morfotipi dei tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista"

"[...]"

3. T.R.2. - Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati su lotto: Tessuti a medio/alta densità, tipici delle espansioni degli anni '50-'70, organizzati in isolati aperti con cortina edilizia discontinua ed edifici isolati su lotto, circondati da spazi di pertinenza talvolta privati e recintati, talvolta semiprivati ed in relazione con la strada. In questo tessuto si riscontra la presenza delle seguenti tipologie urbane definite dal P.S. all'Art.75:

- aree urbane storiche che presentano un forte grado di alterazione;
- aree urbane a formazione compatta che richiedono operazioni di ristrutturazione;
- aree urbane recenti a formazione spontanea.

Gli interventi edilizi ed urbanistici che interessano l'aspetto esteriore degli edifici o le aree di pertinenza degli edifici stessi nelle aree ricomprese nel morfotipo TR2 devono rispettare le seguenti disposizioni:

- a) per gli edifici fronteggianti direttamente il viale litoraneo non sono ammessi interventi che incrementino l'altezza massima dell'edificio esistente ad eccezione della realizzazione del cordolo strutturale ove previsto nel presente R.U.;
- b) in generale dovrà essere rispettato l'eventuale allineamento del sedime dell'edificio oggetto di intervento con gli edifici limitrofi laddove oggettivamente esistente e caratterizzante i fronti continui lungo la viabilità anche se arretrati rispetto al confine del lotto;
- c) non è ammesso l'inserimento di elementi edilizi e decorativi e di insegne e cartellonistica pubblicitaria estranei alla tipologia tradizionale dell'edificato. Tale disposizione potrà essere precisata nel Regolamento edilizio; nelle more di adeguamento del R.E. si applicano le discipline del R.E. vigente relativamente agli elementi richiamati nel presente punto;
- d) gli interventi di addizione volumetrica di qualsiasi tipo, di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e/o di sostituzione edilizia dovranno avvenire mantenendo la tipologia edilizia da riconoscere tra quelle di cui al comma 2 dell'Art. 30 e per le quali valgono le indicazioni specificate dall'art. 76 comma 6 del Piano Strutturale;
- e) i progetti afferenti gli edifici pubblici potranno eccepire rispetto alle discipline di cui alle lettere precedenti ma dovranno comunque garantire la coerenza con l'assetto morfologico di impianto, il mantenimento dei caratteri tipologici e di valore storico ed identitario degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con il contesto;
- f) negli interventi ove si incrementa la superficie coperta si dovranno rispettare i seguenti parametri e prescrizioni:

- superficie permeabile minima pari a 35%;
 - rapporto di copertura massima 60%;
 - distanze dalle strade e dai confini come stabilito negli interventi ammessi per gli edifici dotati di numerazione, dalla disciplina delle zone o, in assenza di specifiche da codice civile e nel rispetto del DM 1444/68 fatte salve eventuali deroghe espressamente previste nel presente R.U.;
- g) le aree di pertinenza degli edifici interessati da interventi edilizi dovranno essere organizzate in modo da ridurre la frammentazione dei corpi di fabbrica addossando eventuali nuovi corpi di fabbrica agli edifici esistenti evitando così di occupare intensamente eventuali spazi aperti sistemati a verde o comunque permeabili.

[...]”.

Art.65 “Aree a Verde Urbano e a Verde Attrezzato (VU-VA)”

“1. Nella tavola c4 – Struttura del verde e degli spazi aperti -sono indicativamente individuate le aree a verde pubblico esistenti e di progetto. Nella tavola c1) Disciplina dei suoli e degli insediamenti - il Regolamento urbanistico individua con apposita campitura le aree verdi pubbliche distinguendole con le seguenti sigle in base alla loro funzione prevalente:

- a) VU verde urbano, aree verdi non attrezzate e piazze;
- b) VA verde attrezzato.**

2. Le sigle in nero si riferiscono alle aree esistenti e quelle in rosso alle aree di progetto.

3. Le aree VU sono le piazze e le aree verdi più proprie del contesto urbano. La creazione di nuove aree di verde urbano e la loro trasformazione, sia per quanto attiene agli aspetti di impianto vegetazionale che prestazionale, dovrà tenere conto delle “Linee guida e disciplina attuativa per il verde e la resilienza dell’insediamento”. In generale La realizzazione delle nuove aree o la ristrutturazione di quelle esistenti, dovrà essere attuata con l'approvazione di un progetto esecutivo esteso a tutta l'area di intervento che indichi la consistenza, il tipo e l'ubicazione della vegetazione, la dimensione ed il trattamento delle superfici a prato e pavimentate, gli elementi di arredo, nonché le soluzioni tecniche che si intendono adottare per:

- a) assicurare la piena accessibilità degli spazi pedonali da parte di tutti gli utenti, ivi compresi i disabili motori, uditivi e visivi, secondo i principi del “design for all”;
- b) ridurre l'assorbimento delle radiazioni solari al suolo migliorando il microclima e il benessere ambientale;
- c) perseguire ed ottenere la migliore continuità sia degli spazi verdi che delle reti della mobilità lenta rispetto alle aree circostanti;
- d) garantire il massimo assorbimento e contenimento delle acque meteoriche, così come la qualità paesaggistica e biodiversità botanica degli interventi;

4. Le aree da cedere e da destinare a VU in caso di interventi privati devono essere per quanto possibile accessibili, fruibili ed unitarie.

5. Le aree VA sono destinate a verde attrezzato per luoghi di incontro, gioco, attività spontanee e di tempo libero; è ammessa inoltre la realizzazione di attrezzature sportive, anche temporanee, non specialistiche. Il progetto di ristrutturazione o di nuova utilizzazione dovrà essere esteso a tutta l'area di intervento e specificare il tipo e le quantità di alberi da mettere a dimora, le caratteristiche delle superfici a prato o pavimentate, i percorsi pedonali e gli accessi e percorsi meccanizzati di servizio, i punti di sosta attrezzati, le attrezzature da installare, gli elementi di arredo, nonché le soluzioni tecniche che si intendono adottare

- per assicurare la piena accessibilità degli spazi pedonali da parte di tutti gli utenti, ivi compresi i disabili motori, uditivi e visivi, secondo i principi del “design for all”;
- per ridurre l'assorbimento delle radiazioni solari al suolo migliorando il microclima e il benessere ambientale.

6. Nelle aree a verde attrezzato è ammissibile, nei limiti di un indice di copertura non superiore al 10%, la realizzazione di manufatti edilizi, di non più di un piano fuori terra, destinati alle attività di cura del verde e alle attività di fruizione collettiva e per il tempo libero, ivi comprese la vendita e la somministrazione di cibi e bevande e locali di servizio per le

attività previste.

7. La realizzazione di elementi di divisione interna è ammessa solamente ove rivolta a proteggere le zone destinate al riposo ed alla ricreazione degli utenti, ovvero i siti attrezzati per il gioco dei bambini ed eventuali aree per la sgambatura dei cani da realizzarsi con materiali congrui al contesto.

8. Le aree a verde attrezzato, possono essere realizzate, utilizzate e gestite, in conformità alla destinazione attribuita, da altri soggetti previa sottoscrizione di convenzione tra i proprietari e il Comune.

9. Nelle aree VU e VA si persegue la conservazione degli esemplari vegetali, ove non costituenti un pericolo per la sicurezza pubblica; la manutenzione degli alberi d'alto fusto e della vegetazione è rimandata alle norme del Regolamento comunale del verde urbano.

10. Nelle aree dovranno essere piantati alberi appartenenti alle specie tipiche del paesaggio di Viareggio elencate nel Regolamento comunale del verde pubblico e privato.

11. Per gli edifici esistenti di proprietà pubblica, classificati con il numero 5 oppure non classificati e non costituenti pertinenza di edifici classificati con una numerazione diversa dal numero 5, presenti all'interno delle aree VU e VA, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia conservativa, ristrutturazione ricostruttiva di tipo a) e b) ove la demolizione e la ricostruzione dei volumi può avvenire in altra posizione all'interno dell'area, dietro presentazione di un progetto di opera pubblica che preveda la demolizione delle costruzioni e dimostri la compatibilità urbanistico/ambientale delle nuove costruzioni proposte.

12. Nelle aree VA di progetto è ammessa la predisposizione di infrastrutture utili ad accogliere gli spettacoli viaggianti.”

Art. 66 “Aree a Verde Sportivo (VS)”

1. Le aree a Verde Sportivo VS sono destinate alle attrezzature sportive di maggiori dimensioni quali lo stadio, il palazzetto dello sport, i centri sportivi polivalenti, le piscine coperte. I parametri per le singole attrezzature, saranno definiti in sede di progetto in base alle normative Coni. Gli impianti dovranno assicurare, sia nelle parti destinate alle pratiche sportive e ai relativi spazi di servizio, sia nelle parti destinate al pubblico, così come in tutte le aree esterne liberamente fruibili, la piena accessibilità da parte di tutti gli utenti, ivi compresi i disabili motori, uditivi e visivi.

2. La realizzazione di nuovi impianti o la ristrutturazione/ampliamento di quelli esistenti nelle aree può essere effettuata anche da soggetti diversi dal Comune purché una convenzione disciplini l'uso pubblico delle attrezzature.

3. Nelle aree a Verde Sportivo oltre agli impianti per la pratica sportiva quali tribune, spogliatoi, servizi igienici, attrezzature di servizio, e ai parcheggi necessari, è consentito realizzare costruzioni accessorie quali locali di ritrovo (bar, ristorante) nei limiti di un indice di copertura non superiore al 10%, costituite da un piano fuori terra e di Superficie edificabile (SE) complessiva delle costruzioni accessoria inferiore a quella degli edifici degli impianti sportivi.

4. Per gli edifici esistenti, classificati con il numero 5 oppure non classificati e non costituenti pertinenza di edifici classificati con una numerazione diversa dal numero 5, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

5. Le aree classificate VS possono essere coperte con attrezzature mobili e/o permanenti per una superficie coperta massima pari al 40% della superficie territoriale, nel rispetto degli indici territoriali del Piano Strutturale.

6. Nell'area Vs dello Stadio dei Pini è ammessa la realizzazione di strutture per funzioni accessorie, esclusivamente nel caso in cui queste risultino funzionali all'attività sportiva e ricreativa (palestra, negozi di vicinato, foresteria ecc..) nel rispetto degli indici territoriali del Piano Strutturale.”

4. Inquadramento paesaggistico

Come già anticipato in premessa, la porzione di territorio interessata dalla **Variante Semplificata al RU, per cambio di destinazione d'uso da "Verde attrezzato VA" a "Verde sportivo VS"** è sottoposta a vincolo paesaggistico ex art.136 del D. Lgs. n.42/2004, come da figura di seguito riportata:

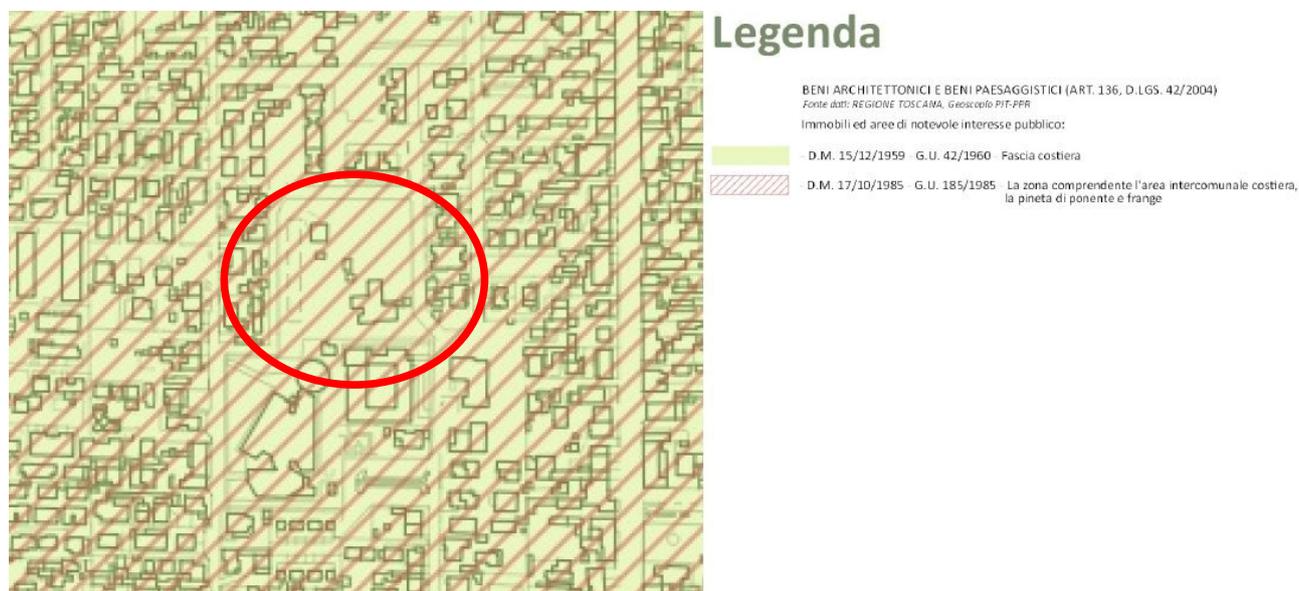


Fig.2 – Estratto Tav.b.6 - Beni Architettonici e Paesaggistici art.136 D.Lgs. n.42/2004.

L'area ricade all'interno della fascia di vincolo paesaggistico art.136 D.Lgs. n.42/2004, ovvero:

Capo II - Individuazione dei beni paesaggistici

Art.136 - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

1. Sono soggetti alle disposizioni di questo Titolo per il loro notevole interesse pubblico:

- a) le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale o di singolarità geologica;
- b) le ville, i giardini e i parchi, non tutelati dalle disposizioni della Parte seconda del presente codice, che si distinguono per la loro non comune bellezza;
- c) i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale;
- d) le bellezze panoramiche considerate come quadri e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.

In particolare nelle N.T.A. del R.U. all'**Art.52** si legge quanto di seguito riportato:

"1. Il R.U. disciplina la gestione del patrimonio edilizio esistente e le trasformazioni urbanistico-edilizie perseguendo gli obiettivi di tutela del paesaggio definiti dal Piano Strutturale e dal Piano Paesaggistico Regionale PIT-PPR.

2. La disciplina del Piano Strutturale relativa alle Invarianti Strutturali dello Statuto dei Luoghi trova attuazione nel TITOLO II delle presenti norme.

3. In continuità con quanto disciplinato al precedente art.13 il R.U. definisce nel presente CAPO le specifiche disposizioni di carattere paesaggistico a cui dovranno essere sottoposti gli interventi edilizi e urbanistici sulla base dell'appartenenza di ciascuna area di intervento ad uno specifico tessuto urbanistico del morfotipo

dell'insediamento. Gli interventi edilizi dovranno inoltre rispettare la disciplina del Piano del Colore vigente che integra le previsioni del morfotipo di appartenenza le quali, in caso di contrasto, prevalgono sul Piano del Colore.

4. Per le aree di trasformazione urbanistica si rimanda alle specifiche discipline di carattere paesaggistico dettagliate in ciascuna Scheda Norma di cui all'allegato d1) alle presenti norme.

5. Le norme del presente CAPO dettano limitazioni e eccezioni che prevalgono, qualora in contrasto, sulle norme relative alle categorie di intervento, alle classificazioni degli edifici e alle zone urbanistiche”.

5. Conclusioni

La **Variante Semplificata al RU, per cambio di destinazione d'uso per l'area del centro polivalente di Torre del Lago da “Verde attrezzato VA” a “Verde sportivo VS”** è tesa a sviluppare, per l'area di studio, la disciplina di dettaglio per le azioni di trasformazione, le funzioni ammesse e l'uso degli spazi aperti.

La porzione di territorio interessata dall'intervento è compresa all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, così come individuato dal R.U. vigente ai sensi dell'art.224 della L.R.T. n.65/2014; conseguentemente, ai sensi dell'art.28bis della L.R.T. n.65/2014, la Variante non è soggetta all'avvio del procedimento di cui all'art.17 della legge suddetta.

Si procederà pertanto ad una Variante Semplificata al Regolamento Urbanistico ex art.30 della L.R.T. n.65/2014; in conseguenza di ciò, sarà avviato esclusivamente il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS ex art.10 della L.R.T. n.10/2010 e, una volta acquisito il parere dell'Autorità Competente VAS, si seguirà il procedimento previsto dall'art.32 della L.R.T. n.65/2014 per l'adozione e la successiva approvazione delle Varianti semplificate.