



CITTÀ DI VIAREGGIO

**VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER CAMBIO DI
DESTINAZIONE D'USO DA "PARCHEGGI PUBBLICI - P" A "PERTINENZE ESTERNE
SCOPERTE - Pes"**

RELAZIONE TECNICA

a supporto dell'avvio del procedimento di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica
(art.22 L.R.T. n.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 | Eleonora Panettella

Lorenzo Spadaccini

Maggio 2023

Indice

1. Premessa.....	3
2. Quadro di riferimento legislativo e pianificatorio.....	4
3. L'ambito di riferimento e lo stato dei luoghi in variante al R.U.....	4
4. Inquadramento urbanistico.....	7
5. Verifica dimensionamento standard urbanistici.....	11
6. Inquadramento paesaggistico.....	12
7. Conclusioni e sintesi.....	13

1. Premessa

Il presente documento costituisce la relazione tecnica a supporto del documento di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ex art.22 della L.R.T. n.10/2010 della Variante al Regolamento Urbanistico per cambio destinazione d'uso da "Parcheggi Pubblici – P" a "Pertinenze esterne scoperte – Pes". Oggetto di tale Variante al Regolamento Urbanistico vigente del Comune di Viareggio sono due aree (che nel seguito della relazione saranno indicate come area A e area B), interne al perimetro del territorio urbanizzato e comprese nell'UTOE 6 - Porto Darsena.

In particolare:

- **area A**, di superficie catastale pari a 758 m², identificata catastalmente al foglio 26 mapp. 629, ubicata tra il cavalcavia di Via delle Darsene e Via Nicola Pisano;
- **area B**, di superficie stimata circa pari a 168 m², identificata catastalmente al foglio 27 mappale 284 e parte di mappale 908, ubicata lungo Via Virgilio.

La Variante in oggetto si rende necessaria al fine di dare seguito a due procedimenti in atto:

- il primo, per l'area A, riguardante la permuta di aree di proprietà comunali con terreni di proprietà privata, approvata con Delibera del Commissario Prefettizio n.47 del 29/10/2012 (all'interno della quale il mappale di interesse era identificato come 541/p, a seguito di frazionamento del 13/12/2012 lo stesso è stato identificato con il numero 629);
- il secondo, per l'area B, relativo all'attuazione di quanto previsto dal Piano delle Alienazioni approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.82 del 19/12/2022.

Per quanto concerne le caratteristiche della nuova destinazione d'uso Pes, si anticipa che queste saranno sostanzialmente le medesime di quelle attualmente previste dalle NTA del RU per i parcheggi, fatta salva la proprietà pubblica delle aree, e non comporteranno la possibilità di nuova edificazione.

Tale variante si configura come semplificata in quanto, ai sensi dell'art.30, c.2, della L.R.T. n.65/2014, "*Sono definite varianti semplificate al piano operativo le varianti che hanno per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato*" e, pertanto, seguirà il procedimento di adozione e approvazione delineato dall'art.32 della suddetta legge.

Dal punto di vista ambientale, ai sensi dell'art.22 della L.R.T. n.10/2010, fermo restando che gli "*effetti significativi sull'ambiente*" sono già stati compiutamente analizzati nel procedimento di VAS del RU vigente, al fine di determinare se l'attuazione della Variante possa produrre effetti significativi sull'ambiente, e per conseguenza, stabilire la necessità di procedere o meno alla Valutazione Ambientale Strategica, 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".

Infine, la presente Variante non prevede impegno di suolo al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato; dal momento che sull'area B insiste il vincolo paesaggistico ex art.136 del D.Lgs. n.42/2004, la variante di cui trattasi verrà sottoposta alla procedura di conformazione al Piano di Indirizzo Territoriale (PIT), ai sensi dell'art.21 comma 1 della "Disciplina del Piano", e dell'art.4, comma 2, lett. d) dell'Accordo tra MiBACT e Regione Toscana ex art.31, comma 1, della L.R.T. n.65/2014 sottoscritto in data 17/05/2018. Sarà pertanto richiesta la convocazione della Conferenza Paesaggistica nell'ambito di quanto disposto dall'art.31 della L.R.T. n.65/2014.

2. Quadro di riferimento legislativo e pianificatorio

Con l'approvazione della 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.

Tenendo conto di quanto precedentemente trattato, l'Amministrazione Comunale intende, con una apposita Variante Semplificata al R.U., modificare la destinazione attuale delle porzioni di territorio comunale interessate e procedere con l'adeguamento e/o l'integrazione delle previsioni vigenti sulle stesse.

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

Come anticipato in premessa, l'ambito di interesse riguarda due aree interne al margine del territorio urbanizzato, comprese nell'UTOE 6 – Porto Darsena, in particolare:

- area A, di superficie catastale pari a 758 m², identificata catastalmente al foglio 26 mapp.629, ubicata tra il cavalcavia di Via delle Darsene e Via Nicola Pisano (v. Figure 1 e 2);
- area B, di superficie stimata circa pari a 168 m², identificata catastalmente al foglio 27 mapp.284 e parte di mappale 908, ubicata lungo Via Virgilio (v. Figure 3 e 4).

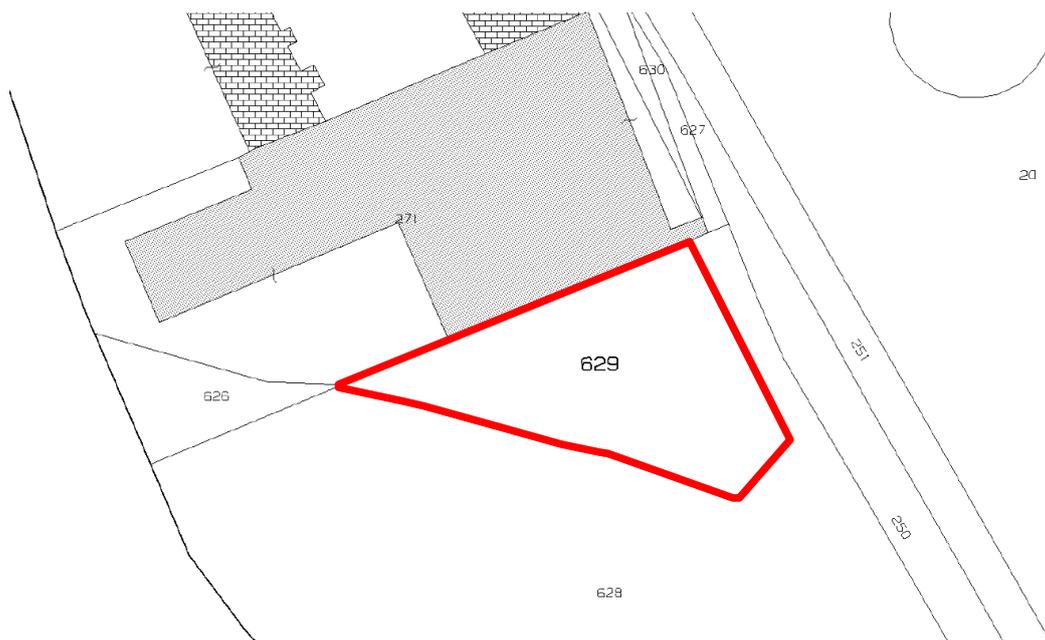


Figura 1 – Identificazione catastale area "A" (foglio 22, mapp. 629)



Figura 2 – Aerofotogramma area "A" (fonte Google Earth)

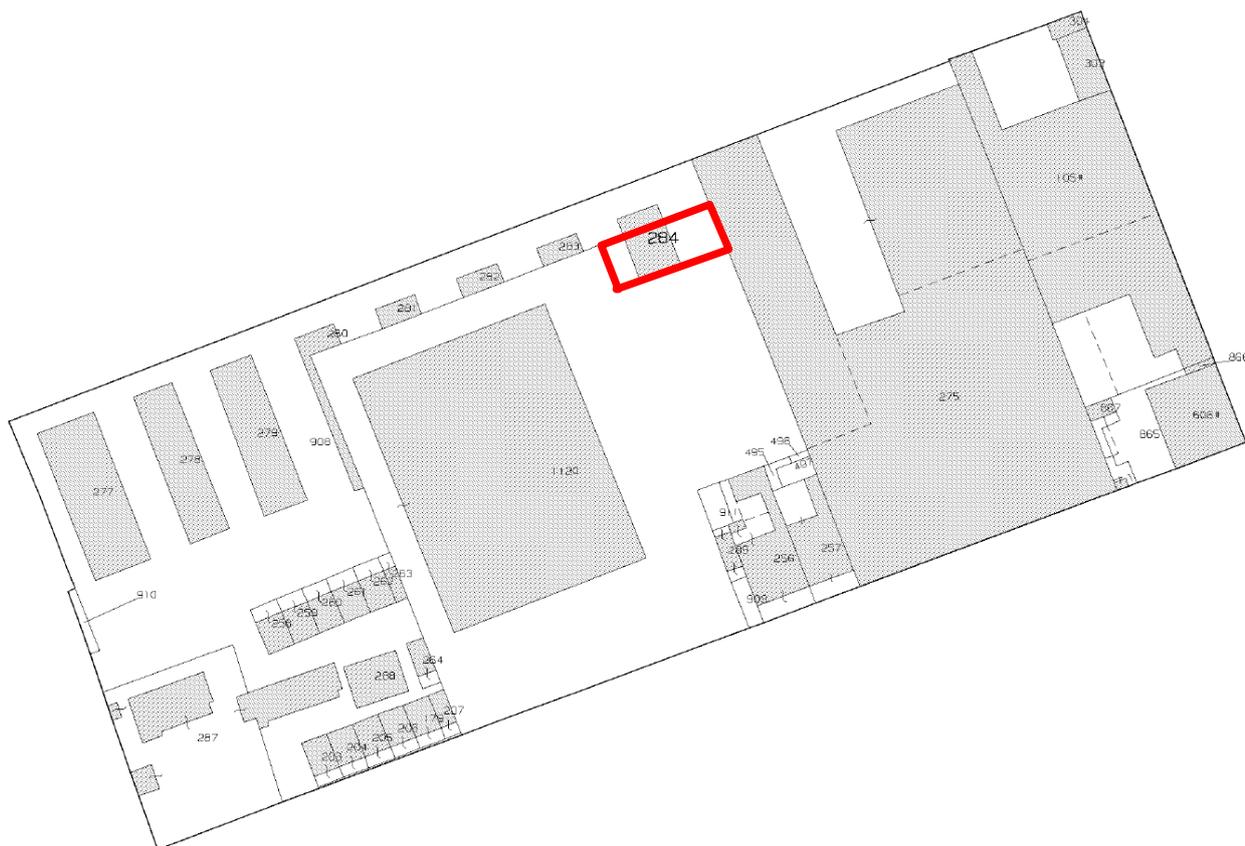
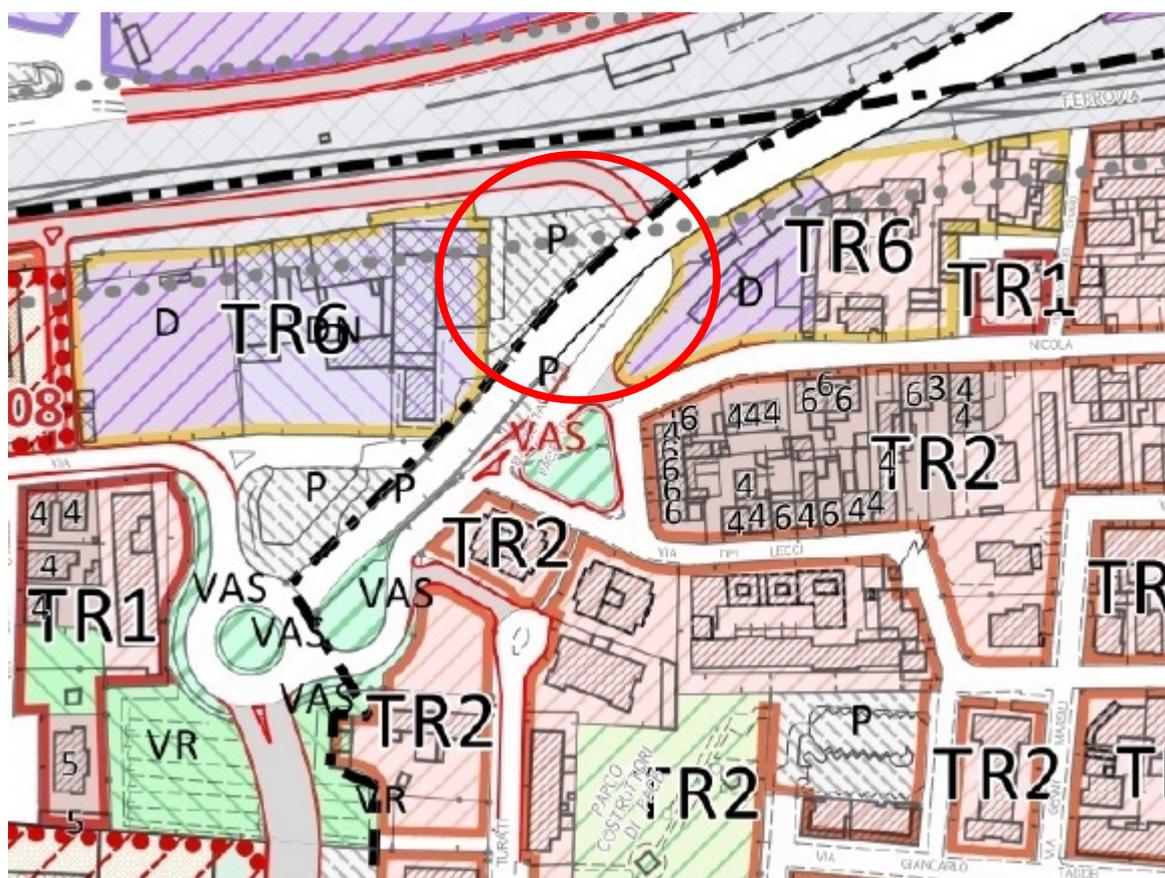


Figura 3 – Identificazione catastale area "B" (foglio 22, mapp. 284 e porzione mapp. 908)



Figura 4 – Aerofotogramma area "B" (fonte Google Earth)

4. Inquadramento urbanistico



Legenda

---	Limite U.T.O.E. e Sistema Territoriale di Torre del Lago
----	FASCE DI RISPETTO (art. 61)
.....	Limite fascia di rispetto ferroviaria
MORFOTIPI DELL'INSEDIAMENTO	
TR6	T.R.6. Tessuto a tipologie miste (art.54.5)
MOBILITA'	
ESISTENTE	DI PROGETTO
P	P
Parcheggi pubblici (art. 63)	
AREE PER ATTIVITA' ARTIGIANALI-INDUSTRIALI, COMMERCIALI-DIREZIONALI, TURISTICO-RICETTIVE	
ESISTENTE	DI PROGETTO
D	
Zone consolidate a prevalente destinazione artigianale-industriale (art. 43)	
DN	
Zone consolidate a prevalente destinazione commerciale (art. 44)	

Figura 5 – Estratto Tav.c.1 – Disciplina dei Suoli e degli Insempiamenti area "A" (fonte Regolamento Urbanistico)



Legenda

	Piano Regolatore Portuale
	Aree di trasformazione urbanistica (art. 57)
MORFOTIPI DELL'INSEDIAMENTO	
	T.P.S.1. Tessuto a proliferazione produttiva lineare (art. 56.1)
MOBILITA'	
ESISTENTE	DI PROGETTO
Parcheggi pubblici (art. 63)	
AREE PER ATTIVITA' ARTIGIANALI-INDUSTRIALI, COMMERCIALI-DIREZIONALI, TURISTICO-RICETTIVE	
ESISTENTE	DI PROGETTO
Zone consolidate a prevalente destinazione artigianale-industriale (art. 43)	

Figura 6 – Estratto Tav.c.1 – Disciplina dei Suoli e degli Insempiamenti area "B" (fonte Regolamento Urbanistico)

La **Variante Semplificata al RU per cambio di destinazione d'uso da "Parcheggi pubblici - P" a "Pertinenze esterne scoperte – Pes"** si rende necessaria al fine di dare seguito a due procedimenti in atto:

- il primo, per l'area A, riguardante la permuta di aree di proprietà comunali con terreni di proprietà privata, approvata con Delibera del Commissario Prefettizio n.47 del 29/10/2012 (all'interno della quale il mappale di interesse era identificato come 541/p, a seguito di frazionamento del 13/12/2012 lo stesso è stato identificato con il numero 629);

- il secondo, per l'area B, relativo all'attuazione di quanto previsto dal Piano delle Alienazioni approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.82 del 19/12/2022.

La disciplina dell'ambito territoriale del Regolamento Urbanistico compreso nell'UTOE 6 – Porto-Darsena, interna al margine del territorio urbanizzato, individua gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni che, sulla base del PIT/PPR vigente, costituiscono la "parte" operativa del Regolamento Urbanistico. Per queste specifiche porzioni di territorio comunale, collocate in aree destinate a "parcheggi pubblici", in particolare si ha:

- **Area A:** Destinazione d'uso "P - Parcheggi", art.63 delle NTA del R.U.:

Art. 63 - Parcheggi

1. Nella tavola del R.U. c1) *Disciplina dei suoli e degli insediamenti sono individuati con apposita campitura i parcheggi pubblici distinguendo quelli esistenti con la sigla P in colore nero e quelli di progetto con la sigla P in colore rosso.*

Sono inoltre indicati i Parcheggi di Interscambio con la sigla Pi ove sono ammesse soluzioni multipiano fuori terra.

2. *Tra i parcheggi pubblici sono individuate le aree, di norma collocate lungo gli assi di distribuzione primaria di cui all'art. 59 ed in particolare lungo l'asse di Via delle Darsene, destinate alla sosta lunga e all'interscambio fra mezzo privato e mezzo pubblico o bicicletta, evidenziate nella tavola c2 "Gerarchia del sistema stradale, nodi e aree d'interscambio". Al fine di rendere funzionali tali aree, esistenti e di progetto, l'amministrazione comunale promuoverà un accordo con la società di gestione del TPL al fine di assicurare, in particolare nei mesi estivi, servizi di linea ad elevata frequenza e regolarità per collegarle al litorale e agli altri principali punti di interesse del territorio comunale.*

3. *I progetti di riqualificazione di opere pubbliche dovranno prevedere la sistemazione unitaria di tutta l'area individuata e dovranno essere realizzati in maniera da garantire una adeguata superficie permeabile e una adeguata sistemazione con alberature.*

4. *Tutti i parcheggi di superficie oggetto di interventi di riqualificazione, pubblici e privati, devono essere dotati di alberature di specie tipiche locali, sia lungo il perimetro, sia al loro interno nella misura minima di un albero ogni 60 mq di superficie, fatte salve particolari disposizioni di tutela storica e ambientale. Nel caso in cui sotto tali parcheggi siano presenti strutture interrato potranno essere utilizzati arbusti o siepi ornamentali. In tutti i parcheggi le piazzole di sosta dovranno essere realizzate con materiale drenante e alberate.*

5. *Nella tavola c4) –Struttura del verde e degli spazi aperti- il regolamento Urbanistico individua i parcheggi pubblici con presenza di aree verdi alberate sia esistenti sia di progetto. Le alberature e le aiuole presenti devono essere mantenute e, ove possibile, incrementate. In caso di lacune degli apparati vegetazionali, questi devono essere reinseriti. Nelle aree di trasformazione sia di iniziativa pubblica sia privata, laddove sia prevista la realizzazione di parcheggi alberati, devono essere realizzate sulla base di una specifica progettazione che precisi i materiali, gli elementi di arredo, le alberature e la vegetazione, le eventuali recinzioni, l'illuminazione. I materiali dovranno essere permeabili o semipermeabili e si devono prevedere sistemi di raccolta e ritenzione, anche temporanea, delle acque meteoriche; gli spazi di manovra e di accesso potranno avere fondo asfaltato. Gli specifici requisiti progettuali per gli spazi di cui al presente comma sono specificati nelle "Linee guida e disciplina attuativa per il verde e la resilienza dell'insediamento".*

6. La superficie non occupata dai parcheggi e dalla viabilità di servizio dovrà essere sistemata a verde e attrezzata con percorsi pedonali e spazi di sosta.

7. I parcheggi di nuovo impianto o soggetti a sostanziale riqualificazione di dimensioni superiori a mq 1.500 dovranno essere frazionati e articolati in sezioni, a loro volta di superficie non superiore a mq 1.500, separate da elementi di verde o da altre sistemazioni paesaggistiche.

- **Area B:** Morfotipo TPS1 "Tessuto a proliferazione produttiva lineare", art.56.1 delle NTA del R.U. e destinazione d'uso "P - Parcheggi", art.63 delle N.T.A. del R.U.:

Art. 56 - Morfotipi tessuti della città produttiva e specialistica

"[...] 1. T.P.S.1 -Tessuto a proliferazione produttiva lineare: Tessuto prevalentemente produttivo e/o commerciale con lotti di capannoni di grandi e medie dimensioni disposti lungo un'arteria stradale di scorrimento, in pianura, fondovalle e/o su riviera fluviale, su un solo lato dell'arteria o su entrambi, spesso d'ingresso ai centri abitati, caratterizzati da una crescita incrementale per singoli lotti. In questo tessuto si riscontra la presenza delle seguenti tipologie urbane definite dal PS all'art.75:

- aree produttive recenti da confermare o attrezzare.

Gli interventi edilizi ed urbanistici che interessano l'aspetto esteriore degli edifici o le aree di pertinenza degli edifici stessi nelle aree ricomprese nel morfotipoTPS1devono rispettare le seguenti disposizioni:

a) considerata l'unitarietà compositiva degli edifici ricompresi nel tessuto, gli interventi di addizione volumetrica di qualsiasi tipo, di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e/o di sostituzione edilizia dovranno interessare l'intero edificio, anche se costituito da più unità immobiliari, al fine di garantire un intervento unitario;

b) gli interventi di addizione volumetrica di qualsiasi tipo, di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e/o di sostituzione edilizia dovranno avvenire mantenendo la tipologia edilizia esistente, valorizzando le opportunità tecnologiche connesse al risparmio energetico e alla produzione di energie rinnovabili;

c) 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;

d) negli interventi ove si incrementa la superficie coperta si dovranno rispettare i seguenti parametri e prescrizioni:

- superficie permeabile minima pari a 30%

- rapporto di copertura massima 50%

- distanze dalle strade e dai confini pari o superiore all'altezza massima dell'edificio più alto e nel rispetto del DM 1444/68 fatte salve eventuali deroghe espressamente previste nel presente R.U.;

e) 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. Le recinzioni dovranno rispettare i caratteri tipici dell'attuale tessuto; tale disposizione dovrà essere articolata nel RE;

f) le aree di pertinenza degli immobili produttivi o commerciali dovranno essere dotate di alberature disposte lungo i confini a contatto con la viabilità.

g) le aree ricomprese in questo tessuto potranno costituire APEA al fine di consolidare la propria dimensione produttiva parallelamente ad un incremento della sostenibilità ambientale delle attività.

[...]”.

Art. 63 – Parcheggi (si veda quanto riportato per area A)

5. Verifica dimensionamento standard urbanistici

In questo quadro, la Variante si sostanzia, ai sensi dell'art.30 della L.R.T. n.65/2014, come “*Variante semplificata al R.U.*” in quanto è riferita a previsioni che risultano localizzate in aree interne al perimetro del territorio urbanizzato. Considerato che essa interverrà sul cambio di destinazione d'uso da “Parcheggi pubblici - P” a “Pertinenze esterne scoperte – Pes”, ciò comporterà una riduzione dell'attuale dotazione di parcheggi pubblici per l'UTOE – 6 Porto Darsena che, tuttavia, non altererà il rispetto dello standard minimo previsto dalle normative vigenti per la stessa, così come da verifica del dimensionamento dello standard a parcheggio modificato dalla variante di seguito riportato.

Tabella 5.1 – Standard parcheggi stato vigente da P.S.2004

Abitanti UTOE 6	2810,00
Parcheggi pubblici min da D.M. n.1444/1968 (mq/ab)	2,50
Parcheggi pubblici min UTOE 6 (mq)	7025,00

Tabella 5.2 – Standard parcheggi stato vigente da R.U.2019

Parcheggi pubblici esistenti (mq)	47939,94
Dotazione parcheggi pubblici per abitante - stato attuale (mq/ab) ^(*)	17,06

(*) il numero di abitanti considerato è, in analogia a quanto fatto nel RU, quello rilevato dal PS 2004 per l'UTOE 6 di riferimento e riportato in Tabella 5.1.

Tabella 5.3 – Dimensionamento totale aree interessate dalla variante

Area parcheggio pubblico per cambio destinaz (ARCAPLANET) – area A (mq)	758,00
Area parcheggio pubblico per cambio destinaz (VIA VIRGILIO) – area B (mq)	168,00
Somma aree a parcheggio pubblico per cambio destinazione uso (mq)	926,00

Tabella 5.4 – Verifica rispetto standard parcheggi stato di proposta di variante

Parcheggi pubblici min UTOE 6 da PS (mq)	7025,00
Parcheggi pubblici esistenti da RU (mq)	47939,94
Totale aree a parcheggio pubblico per cambio destinazione uso (mq)	926,00
Parcheggi pubblici esistenti da RU decurtate aree A e B (mq)	47013,94
Dotazione di parcheggi pubblici per abitante stato di proposta di variante (mq/ab)	16,73
Parcheggi pubblici min da D.M. n.1444/1968 (mq/ab)	2,50
Differenza dotazione di parcheggi stato proposta di variante – standard minimo (mq/ab)	14,23

Per quanto sopra esposto, si evidenzia che il cambio di destinazione d'uso per le aree A e B all'interno dell'UTOE – 6 Porto Darsena non altererà il rispetto dello standard minimo previsto per l'UTOE stessa,

attestandosi la dotazione di parcheggi pubblici per abitante prevista dalla proposta di variante ampliamente al di sopra dello standard minimo previsto dal D.M. 1444/68.

6. Inquadramento paesaggistico

Come già anticipato in premessa, la porzione di territorio relativa all'area B, interessata dalla **Variante Semplificata al RU, per cambio di destinazione d'uso da "Parcheggi pubblici - P" a "Pertinenze esterne scoperte - Pes"** è interessata dalla presenza del vincolo paesaggistico ex art. 136 del D. Lgs. 42/2004, come da figura di seguito riportata:

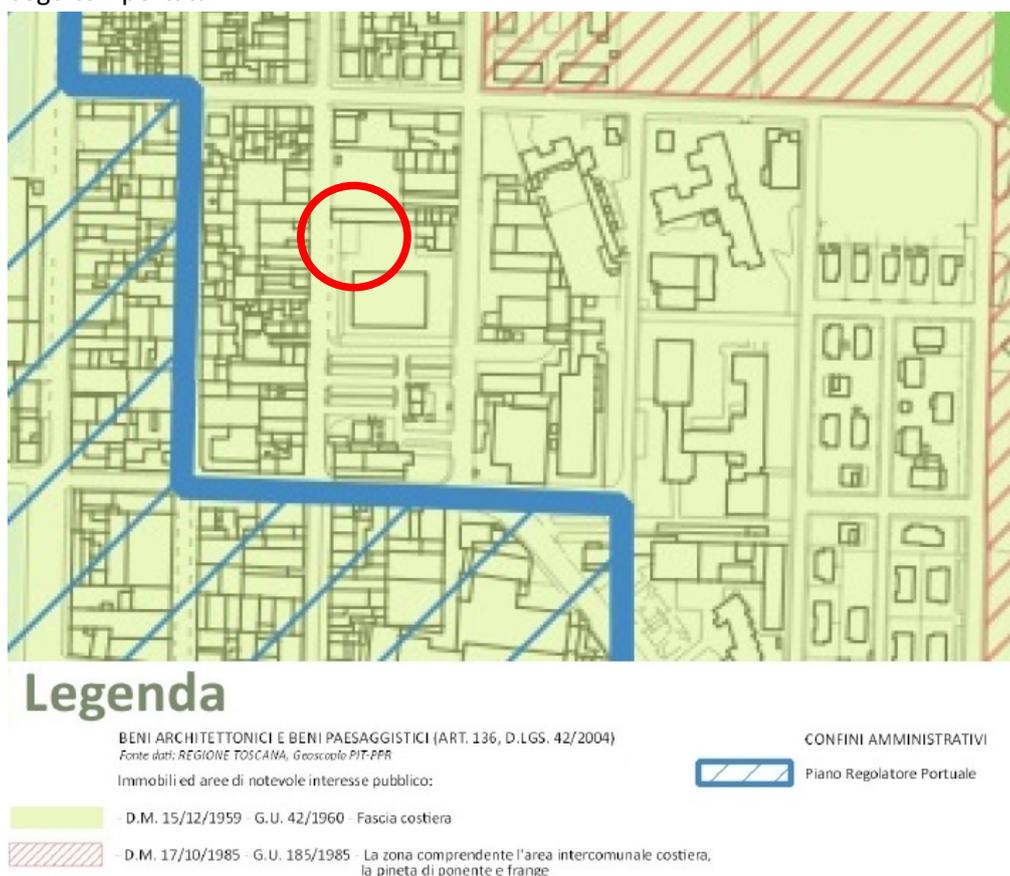


Figura 7 – Estratto Tav.b.6 - Beni Architettonici e Paesaggistici art.136 D.Lgs. n.42/2004.(fonte Regolamento Urbanistico)

In particolare, ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. n.42/2004, si ha:

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:

- le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale o di singolarità geologica;
- 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;
- i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale;
- 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.

Ed in particolare nelle N.T.A. del R.U. all'art.52, si ha che: - *Norme generali relative alla disciplina paesaggistica del R.U. - "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.

7. Conclusioni e sintesi

La **Variante semplificata al RU per cambio di destinazione d'uso da "Parcheggi pubblici - P" a "Pertinenze esterne scoperte - Pes"** si rende necessaria al fine di dare seguito a due procedimenti in atto, uno riguardante la permuta di aree di proprietà comunali con terreni di proprietà privata, approvata con Delibera del Commissario Prefettizio n.47 del 29/10/2012, l'altro relativo all'attuazione di quanto previsto dal Piano delle Alienazioni approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.82 del 19/12/2022.

Le aree interessate da detto procedimento sono interne al perimetro del territorio urbanizzato, in particolare sono comprese all'interno dell'UTOE 6 – Porto-Darsena, così come individuato dal P.S. e dal R.U. vigenti; la variante, ai sensi dell'art.30, comma 2, della L.R.T. n.65/2014, si configura pertanto come variante semplificata al Regolamento Urbanistico vigente e, in quanto tale, non è soggetta all'avvio del procedimento ex art.17 della L.R.T. n.65/2014.

Inoltre, per quanto esposto nelle tabelle riportate al capitolo 5 del presente documento, si evidenzia come il cambio di destinazione d'uso per le aree A e B oggetto di variante non altererà il rispetto dello standard minimo a parcheggio pubblico previsto per l'UTOE 6.

Infine per quanto riguarda l'inquadramento paesaggistico, una delle due aree (area B) ricade all'interno della fascia di vincolo paesaggistico art.136 D.Lgs. n.42/2004, per cui la variante, ai sensi dell'art.21 comma 1 della "Disciplina del Piano" e dell'art.4, comma 2, lett. d) dell'Accordo tra MiBACT e Regione Toscana ex art.31, comma 1, della L.R.T. n.65/2014 sottoscritto in data 17/05/2018, dovrà essere conformata al Piano di Indirizzo Territoriale (PIT). Si procederà pertanto a richiedere la convocazione della Conferenza Paesaggistica nell'ambito di quanto disposto dall'art.31 della L.R.T. n.65/2014.

Per quanto fin qui esposto, in via preliminare verrà svolta la verifica di assoggettabilità a VAS, mediante la redazione di un documento preliminare che darà avvio al procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS; a seguito delle risultanze del procedimento detto, si procederà all'adozione dello strumento, ai sensi dell'art.32 della L.R.T. n.65/2014, per poi procedere con le fasi successive, secondo quanto previsto dalla normative vigenti.