



CITTÀ DI VIAREGGIO

**VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER CAMBIO  
DESTINAZIONE D'USO AREA LIMITROFA A VIA DELLE DARSENE DA "ATTREZZATURE  
DI INTERESSE GENERALE AP" 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 | Eleonora Panettella

***Studi Geologici***

Paolo Sani – Studio di Geologia Barsanti, Sani & associati

***Studi Ambientali***

Elena Lanzi - ENVIarea snc stp

Marzo 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.....	7
5. Conclusioni.....	8

## 1. Premessa

Il presente documento costituisce la relazione tecnica a supporto del documento di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) della **Variante Semplificata al RU, per cambio di destinazione d'uso area limitrofa a via delle Darsene da "attrezzature di interesse generale AP" a "verde sportivo VS"**.

Si tratta di:

1. porzione di territorio interno al margine del territorio urbanizzato, compresa nell'UTOE 10 – Comparini, limitrofa al cavalcavia della via delle Darsene;
2. area ricadente all'interno della fascia di vincolo paesaggistico art.136 D.Lgs. n.42/2004.
3. ai sensi dell'art.30 L.R.T. n.65/2014 *"1. Sono definite varianti semplificate al piano strutturale le varianti che non comportano incremento al suo dimensionamento complessivo per singole destinazioni d'uso e che non comportano diminuzione degli standard. Sono altresì varianti semplificate al piano strutturale quelle che trasferiscono dimensionamenti, anche tra UTOE diverse, all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e quelle che trasferiscono dimensionamenti dall'esterno del territorio urbanizzato all'interno dello stesso. 2. Sono definite varianti semplificate al piano operativo le varianti che hanno per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato. [...]"*;
4. ai sensi dell'art.28bis L.R.T. n.65/2014 *"1. Le varianti disciplinate dal presente capo non sono soggette all'avvio del procedimento di cui all'articolo 17. [...]"*;
5. 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 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 attuale della porzione di zona interessata e procedere con l'adeguamento e/o l'integrazione di previsioni in oggetto.

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

L'ambito interessato riguarda un'area interna al perimetro del territorio urbanizzato, compresa nell'UTOE 10 – Comparini e adiacente al cavalcavia della via delle Darsene, avente superficie catastale indicativa di 41.500,00 m<sup>2</sup>.

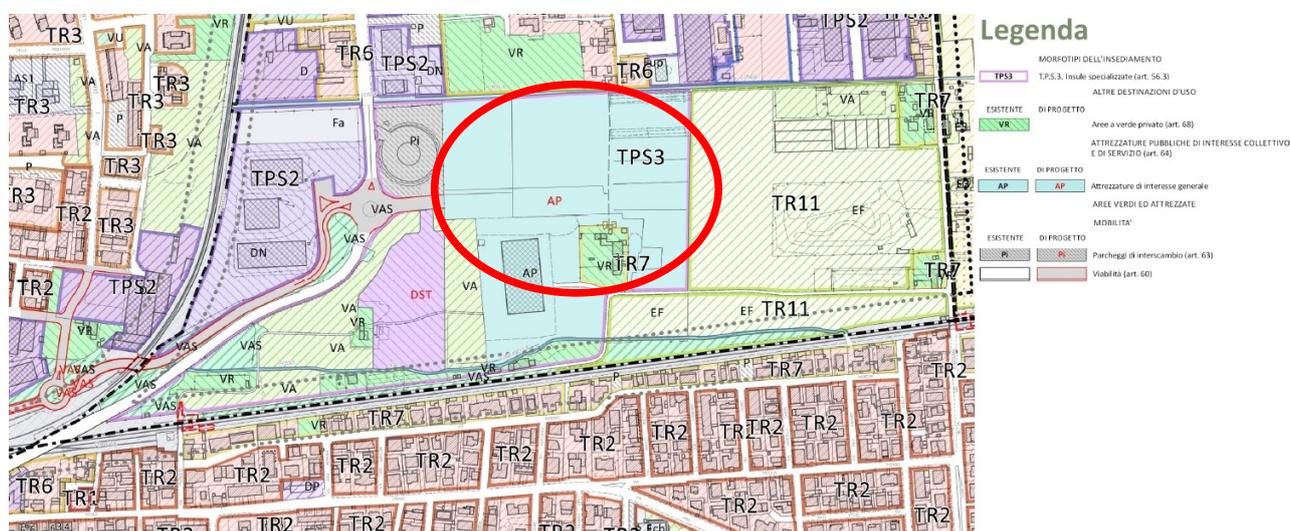


Fig.1 – Estratto Tav.c.1 – Disciplina dei Suoli e degli Insediamenti.

La **Varianti Semplificata al RU**, per cambio di destinazione d'uso area limitrofa a via delle Darsene da **“attrezzature di interesse generale AP”** 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 **“Attrezzature di interesse generale - AP”** (art.64 - 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.1.12 e Tav. c.1.13 "Disciplina dei suoli e degli insediamenti" per l'area oggetto di variante.

La disciplina Regolamento Urbanistico per la porzione di territorio interessata compresa nell'UTOE 10 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 specifica porzione di territorio comunale è collocata all'interno del morfotipo TPS3, in una zona destinata ad attrezzature di carattere generale:

- Morfotipo TPS3 "Insule specializzate", art.56.3 delle NTA del R.U.
- Classificazione AP "Attrezzature di interesse generale (di progetto)", art.64 delle NTA del R.U..

Con riferimento all'art.56.3 delle NTA del RU: "[...] 3. **T.P.S.3– Insule specializzate:** Aree specializzate per grandi attrezzature, destinate all'insediamento di funzioni specialistiche e servizi di interesse locale e territoriale autonome e separate dal contesto urbano di riferimento.

*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 TPS3 devono rispettare le seguenti disposizioni:*

*a) 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 R.E.*

*b) le aree di pertinenza degli immobili dovranno essere dotate di alberature disposte lungo i confini a contatto con la viabilità."*

Con riferimento all'art.64 delle NTA del RU: "1. Sono definite attrezzature pubbliche e di interesse collettivo le aree e gli immobili che fanno parte del patrimonio di una amministrazione pubblica e sono utilizzati per finalità amministrative, culturali, ricreative e per l'erogazione di servizi pubblici sanitari e specifici. È sempre ammesso il miglioramento e adeguamento funzionale e/o strutturale degli immobili pubblici purché si rispettino sempre i parametri fissati dal successivo comma 7 lett. a) e b) e nel rispetto del P.S.

2. Ai fini del calcolo degli standard di legge sono assimilati alle attrezzature pubbliche le aree e gli immobili utilizzati da enti pubblici, religiosi, associazioni private per attività culturali, religiose, sportive, ricreative, sanitarie, politiche, sociali e di interesse generale per la società e convenzionate con l'Amministrazione.

3. L'intervento sugli immobili e sulle aree di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione dovrà essere corredato da una documentazione fotografica dello stato dei luoghi, da un progetto planivolumetrico che definisca l'inserimento architettonico e ambientale, e dagli elaborati descrittivi delle soluzioni tecniche che si intendono adottare per assicurare la piena accessibilità degli spazi d'uso pubblico e l'utilizzo delle attrezzature e dei servizi da parte di tutti gli utenti, ivi compresi i disabili motori, uditivi e visivi, secondo i principi del "design for all".

4. Per i soggetti privati il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione che riconosca e disciplini l'uso pubblico delle attrezzature.

5. È fatto comunque obbligo osservare i seguenti criteri:

*a) il progetto delle attrezzature di nuovo impianto o di ampliamento di quelle esistenti dovrà essere esteso all'intera area perimetrata nelle tavole grafiche e dovrà tener conto dell'inserimento urbanistico, ambientale e paesaggistico dei manufatti e degli immobili;*

b) l'area di pertinenza non occupata da edifici o da percorsi, parcheggi, spazi di manovra, carico-scarico e simili dovrà essere sistemata a verde.

6. Nella tavola c1) – *Disciplina dei suoli e degli insediamenti* - il Regolamento urbanistico individua con apposita campitura le attrezzature distinguendole con le seguenti sigle in base alla loro funzione prevalente:

a) AP Attrezzature di interesse generale

b) AS1 Scuole dell'infanzia e scuole dell'obbligo

c) AS2 Scuole superiori e sedi universitarie, scuole di formazione e perfezionamento professionale, centri e poli scientifico – tecnologici

d) Fa Caserme e sedi forze dell'ordine

e) Fas Attività sociali, culturali

f) Fc Cimiteri

g) Fch Chiese ed altri edifici di culto

h) Fct Cinema, Teatri, Teatri all'aperto

i) Fh Presidi sanitari, case di cura, centri medici

j) Fm Mercati coperti e aree mercatali

k) Fmu Musei, gallerie, pinacoteche, biblioteche

l) Fs Stazioni ferroviarie

m) Ft Aree per impianti tecnologici

n) Fup Uffici pubblici (Uffici comunali - uffici di società partecipate comunali – uffici di altri enti locali – uffici statali – uffici finanziari – uffici giudiziari – uffici postali-)

7. Alle successive tipologie di attrezzature, sia di nuovo impianto che relativamente agli ampliamenti dell'esistente:

a) AP Attrezzature di interesse generale

b) Fa Caserme e sedi forze dell'ordine

c) Fas Attività sociali, culturali

d) Fch Chiese ed altri edifici di culto

e) Fct Cinema, Teatri, Teatri all'aperto

f) Fh Presidi sanitari, case di cura, centri medici

g) Fm Mercati coperti e aree mercatali

h) Fmu Musei, gallerie, pinacoteche, biblioteche

i) Ft Aree per impianti tecnologici

j) Fup Uffici pubblici (Uffici comunali - uffici di società partecipate comunali – uffici di altri enti locali – uffici statali – uffici finanziari – uffici giudiziari – uffici postali)

k) Fs Stazioni ferroviarie

si applicano i seguenti parametri:

a) IT- Indice territoriale massimo – pari a quello stabilito per la corrispondente Utoe come disciplinato dal Piano Strutturale. All'esterno dell'UTOE è ammesso un It massimo di 1mc/mc;

b) Hmax – 10 ml ad esclusione degli elementi puntuali (campanili, attrezzature tecnologiche, ecc.) che potranno raggiungere i limiti definiti dall'art. 77 del Piano strutturale;

c) alle restanti tipologie di attrezzature laddove non esplicitamente indicate si applicano le disposizioni derivanti dalle vigenti normative di settore nel rispetto dei parametri del P.S.

8. Le sigle in nero si riferiscono alle attrezzature esistenti e quelle in rosso alle attrezzature di progetto.

9. All'interno dell'area di trasformazione "9\_2.01 – Stazione Centrale-via della Gronda", di cui all'allegato d1, ubicata a monte della stazione ferroviaria e direttamente servita dalla viabilità di distribuzione primaria di cui all'art.59, è prevista la realizzazione di un nodo d'interscambio modale gomma-ferro (hub), comprendente il terminal delle autolinee urbane ed extraurbane, un parcheggio scambiatore e postazioni dedicate al car e bike sharing, collegati alla stazione ferroviaria di Viareggio attraverso il sottopasso ciclopedonale esistente di Via Aurelia nord, eventualmente prolungato al di là della strada. La definizione delle caratteristiche funzionali del nodo è demandata al Piano attuativo d'iniziativa pubblica relativo all'intera area di trasformazione. Si rimanda al contenuto della scheda norma per le precise discipline previste.

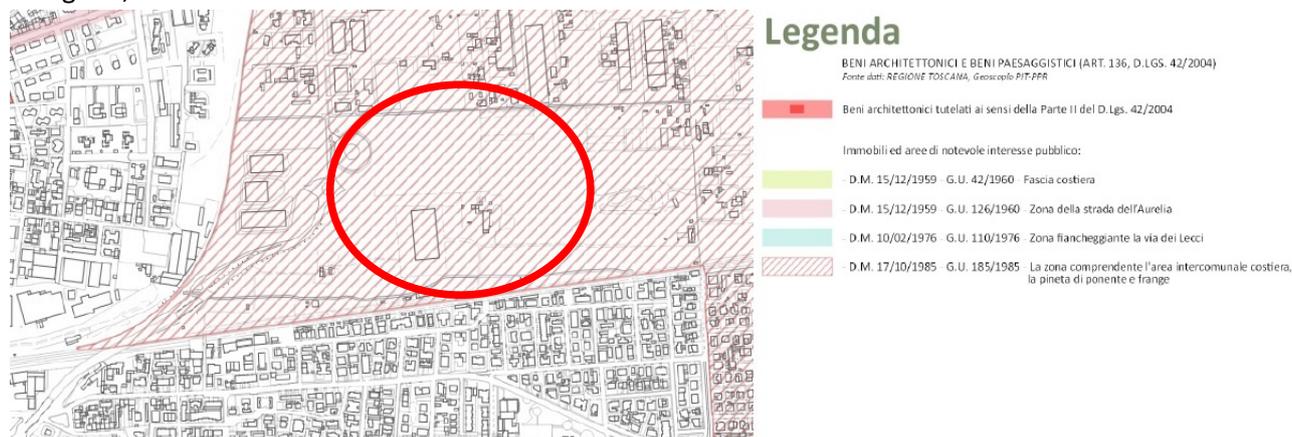
10. Per l'area Fm relativa al mercato di Piazza Cavour è ammessa la predisposizione di specifico progetto di riqualificazione delle attrezzature e delle volumetrie atte a razionalizzare gli spazi mercatali e commerciali. Tale progetto, di concerto con la Soprintendenza, potrà riarticolare l'attuale assetto dei loggiati e delle volumetrie.

11. Nell'area cimiteriale di Torre del Lago è ammessa la realizzazione del cimitero comunale degli animali.

12. Il R.U. individua sulle tavole c1) con la sigla CT i cinema e i teatri privati per i quali sono ammessi gli interventi consentiti per le aree Fct senza mutamento della destinazione di struttura ricreativa culturale. Il Piano attuativo della passeggiata definirà le discipline inerenti i cinema e teatri esistenti; nelle more di formazione di tale piano attuativo è prescritto il mantenimento della destinazione d'uso di struttura ricreativa culturale."

#### 4. Inquadramento paesaggistico

Come già anticipato in premessa, la porzione di territorio interessata dalla **Variante Semplificata al RU, per cambio di destinazione d'uso area limitrofa a via delle Darsene da "attrezzature di interesse generale AP" a "verde sportivo VS"** è sottoposta a vincolo paesaggistico ex art.136 del D. Lgs. n.42/2004, come da figura di seguito,



**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 Regolamento Urbanistico per cambio di destinazione d'uso area limitrofa a via delle Darsene da "Attrezzature di interesse generale - AP" 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.

Viareggio, lì 13 Marzo 2023

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
(Arch. Silvia Fontani)