



COMUNE DI VIAREGGIO

PIAZZA NIERI E PAOLINI – 55049 VIAREGGIO (LU)

VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER LA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA A VERDE ATTREZZATO PROSPICIENTE VIALE CARDUCCI DENOMINATA EX CASA DEL FASCIO

RELAZIONE GENERALE

(artt. 30, 31 e 32 L.R. n. 65/2014 e ss.mm.ii. - art. 21 Disciplina del PIT-PPR)

APPROVAZIONE

FEBBRAIO 2023

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
Servizio Pianificazione Urbanistica e Piani di Settore

Giulia Bernardini
Eleonora Panettella
Claudia Fruzza

Indice

1 Premessa.....	3
2 Inquadramento dell'area di intervento.....	3
3 Descrizione dell'intervento in progetto.....	12
4 Oggetto della Variante semplificata.....	13
5 Verifica di conformità alla disciplina del PIT/PPR.....	15
6 Partecipazione.....	18
7 Conclusioni.....	18
8 Allegati.....	19

1 Premessa

Il presente documento è la relazione inerente alla procedura di variante urbanistica redatta nell'ambito del progetto di riqualificazione dell'area a verde attrezzato denominata "ex Casa del Fascio". Dal momento che l'area interessata, sulla quale sussiste una destinazione d'uso di pubblico interesse, non rientra attualmente tra i beni per i quali il Regolamento Urbanistico approvato prevede l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, è stato deciso di ricorrere alla variante urbanistica per disporre il suddetto vincolo, ai sensi di quanto indicato dall'art. 10, c. 2, del D.P.R. n. 327/2001 Testo unico espropri.

La variante in oggetto rientra nell'ambito delle varianti semplificate, art. 30 della L.R. n. 65/2014, e segue il procedimento per la sua adozione e successiva approvazione previsto dall'art. 32 della L.R. n. 65/2014.

2 Inquadramento dell'area di intervento

L'area oggetto di variante è ubicata all'interno del Comune di Viareggio e confina a Nord con Via Gabriele D'Annunzio, ad Ovest con Viale Giosuè Carducci, a Sud con Via XX Settembre e Piazza Giuseppe Mazzini e ad Est edifici di civile abitazione di altra proprietà.



Figura 1 – Individuazione area di variante (fonte: Google Earth)

L'area di cui all'oggetto, allo stato attuale, è recintata con pannellatura di cantiere ed al suo interno la superficie risulta in uno stato di completo abbandono. Sull'area insistono alcune strutture di cantiere ormai fatiscenti e diversi accatastamenti di profilati metallici di notevoli dimensioni. Inoltre, nel tempo si è formata una notevole quantità di vegetazione spontanea composta da arbusti ed alberi. La superficie dell'area, avente forma quadrata di circa 2150 m² con perimetro di circa 190 m, risulta ancora oggi, per buona parte, coperta con asfalto.

Dal punto di vista catastale, il bene in oggetto risulta censito nel NCEU del Comune di Viareggio al foglio 12, mappali 289, 290 e 291, e al NCT del Comune di Viareggio al foglio 12

mappale 1124. Si precisa che il fabbricato riportato sulla mappa catastale insistente sul mappale 290 risulta ad oggi demolito.



Figura 2 – Individuazione area di variante su base catastale (NCEU foglio 12 mappali 289, 290, 291)

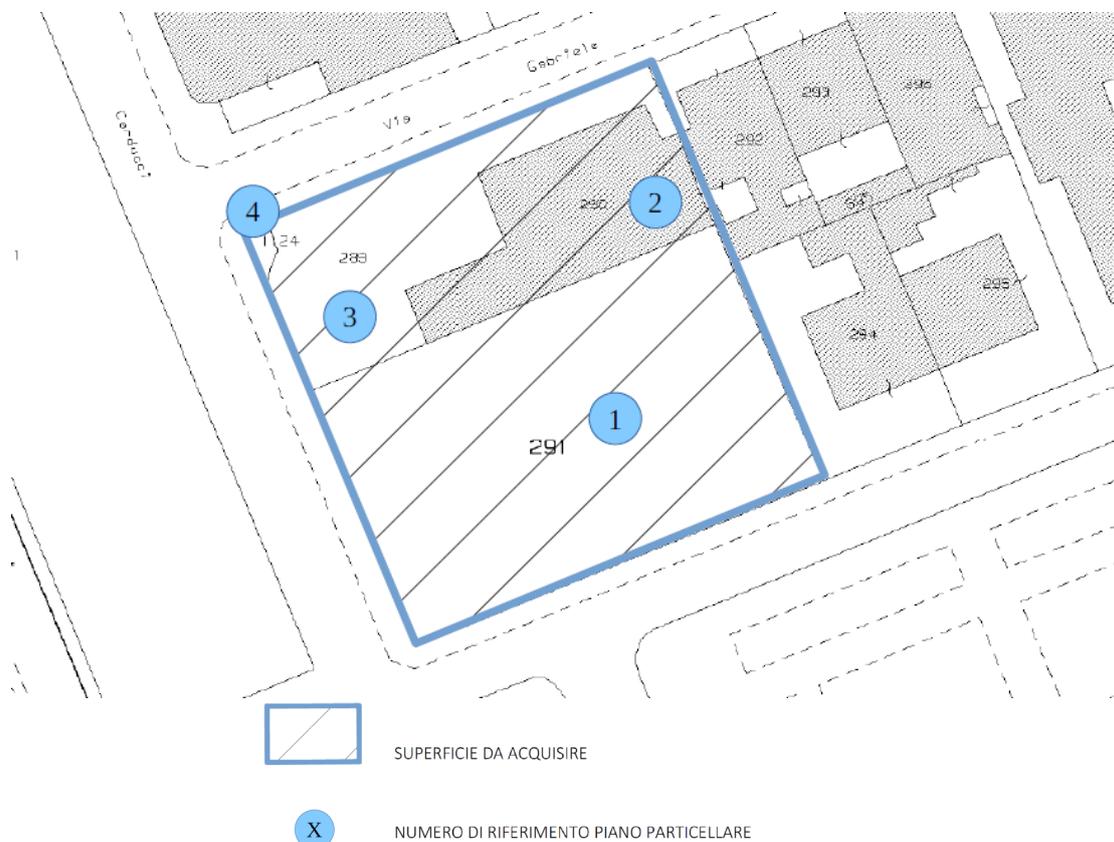


Figura 3 – Estratto da piano particellare di esproprio per individuazione dell'area (allegato alla D.C.C. n. 68/2022)

Per quanto attiene agli strumenti urbanistici vigenti, con particolare riferimento al Regolamento Urbanistico approvato nel 2019, l'area di variante è individuata all'interno dell'UTOE 4 - Passeggiata, con morfotipo T.R.1, disciplinato dall'art. 54, comma 2, delle NTA, ed ha destinazione d'uso "Verde Attrezzato" (di progetto), disciplinato dall'art. 65 delle NTA.

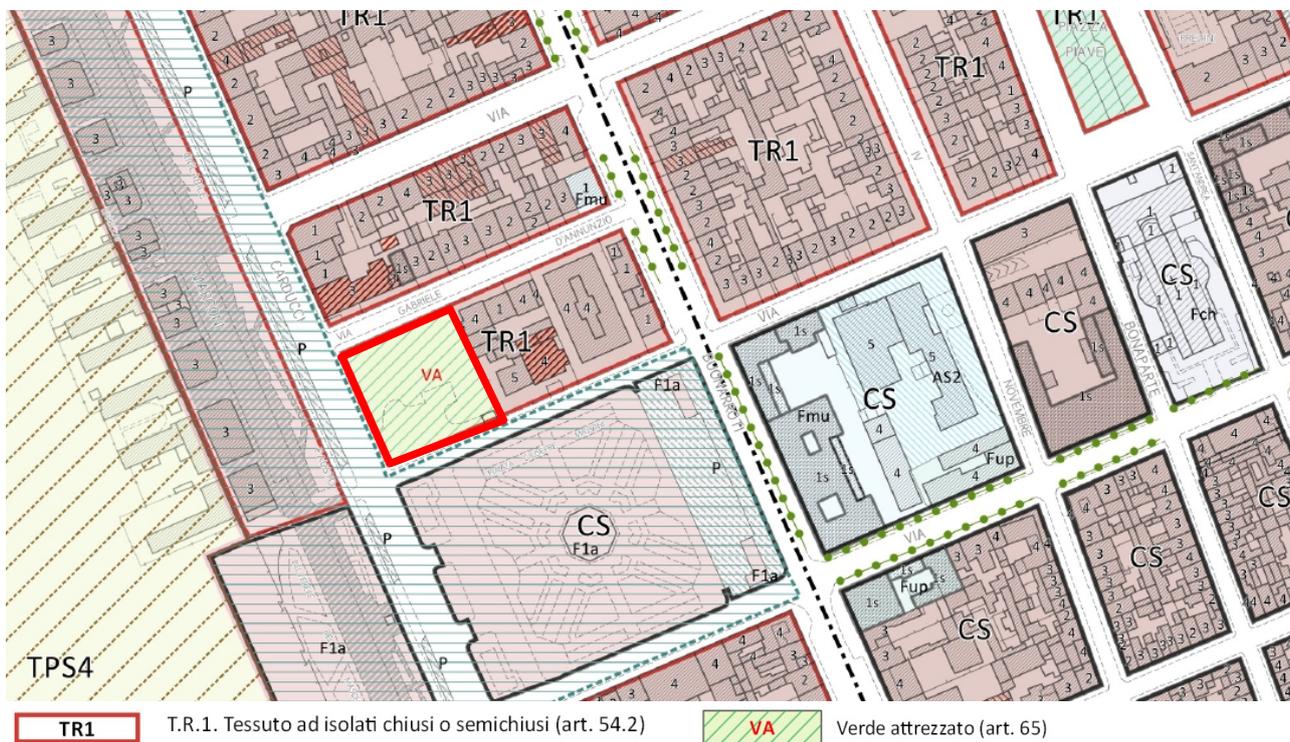


Figura 4 – Estratto da RU - Tavola c1.8) Disciplina dei suoli e degli insediamenti

Si riportano nel seguito gli articoli delle NTA sopra citati.

Art. 54 Morfotipi dei tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista

1. [...]

2. **T.R.1 – Tessuto ad isolati chiusi o semichiusi:** Tessuti a medio/alta densità, organizzati prevalentemente in isolati, chiusi o semichiusi, ordinati secondo un reticolo geometrico con chiara gerarchizzazione dei tracciati viari e ritmo piuttosto costante di assi di attraversamento e percorsi di distribuzione interna. Gli isolati sono edificati lungo il perimetro con cortina edilizia prevalentemente continua ed edifici allineati al fronte stradale ed impianto prevalente a corte. In questo tessuto si riscontra la presenza delle seguenti tipologie urbane definite dal P.S. all'Art. 75:

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

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 TR1 devono rispettare le seguenti disposizioni:

- a) gli edifici fronteggianti direttamente la viabilità dovranno mantenere, ove presente, la posizione della facciata dell'edificio lungo il perimetro del lotto a contatto con il fronte strada; per tali edifici è prescritto il mantenimento del colore delle facciate esistenti, in alternativa il colore delle facciate dovrà essere scelto tra le tonalità già presenti sulle facciate di altri edifici presenti lungo la medesima viabilità;
- b) 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.
- c) 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;
- d) le coperture di eventuali nuovi corpi di fabbrica dovranno essere della stessa tipologia dell'edificio esistente oppure a tipologia "capanna" o "padiglione" e la linea di ciascuna gronda dovrà essere costante. Tali nuovi corpi di fabbrica non potranno superare la quota di gronda della porzione di edificio esistente e non dovranno costituire elemento estraneo rispetto al fabbricato esistente mantenendo le medesime finiture e cromie esterne del fabbricato esistente;
- e) non è ammessa la realizzazione di terrazze "a tasca" in copertura per gli edifici contrassegnati con il simbolo 1s, 1, 2 e 3; negli altri casi non è ammessa la realizzazione di tali terrazze sulla falda fronte strada;
- f) 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;
- g) 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;

h) negli interventi ove si incrementa la superficie coperta, anche al fine di evitare la saturazione delle corti interne, si dovranno rispettare i seguenti parametri e prescrizioni:

- superficie permeabile minima pari a 25%;
- rapporto di copertura massima 70%;
- distanze da 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.;

i) le aree di superficie maggiore di 500 mq di pertinenza degli edifici classificati 1s, 1 e 2 interessati da interventi edilizi dovranno essere assoggettati ad uno specifico rilievo atto a verificare la presenza di parchi, giardini storici o di sistemazione delle aree pertinenziali storicizzate da sottoporre a specifico progetto a firma di tecnico specializzato (Architetto, Dott. Agronomo, Dott. Forestale) atto a mantenere l'andamento percorsi, delle finiture superficiali, dei manufatti ornamentali e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini);

j) le aree di pertinenza degli edifici diversi da quelle di cui alla lettera precedente 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:
 - VU verde urbano, aree verdi non attrezzate e piazze;
 - 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:
 - 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”;
 - ridurre l'assorbimento delle radiazioni solari al suolo migliorando il microclima e il benessere ambientale;

- perseguire ed ottenere la migliore continuità sia degli spazi verdi che delle reti della mobilità lenta rispetto alle aree circostanti;
 - 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.

Per quanto riguarda il regime vincolistico, con riferimento alla Tavola b6) Beni Architettonici e Beni Paesaggistici (art. 136 D. Lgs. 42/2004) del Regolamento Urbanistico, l'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Fascia costiera". Inoltre, con riferimento alla Tavola b7) Beni Paesaggistici (art. 142, D. Lgs. 42/2004) del Regolamento urbanistico, l'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Litorale sabbioso Apuano Versiliense".

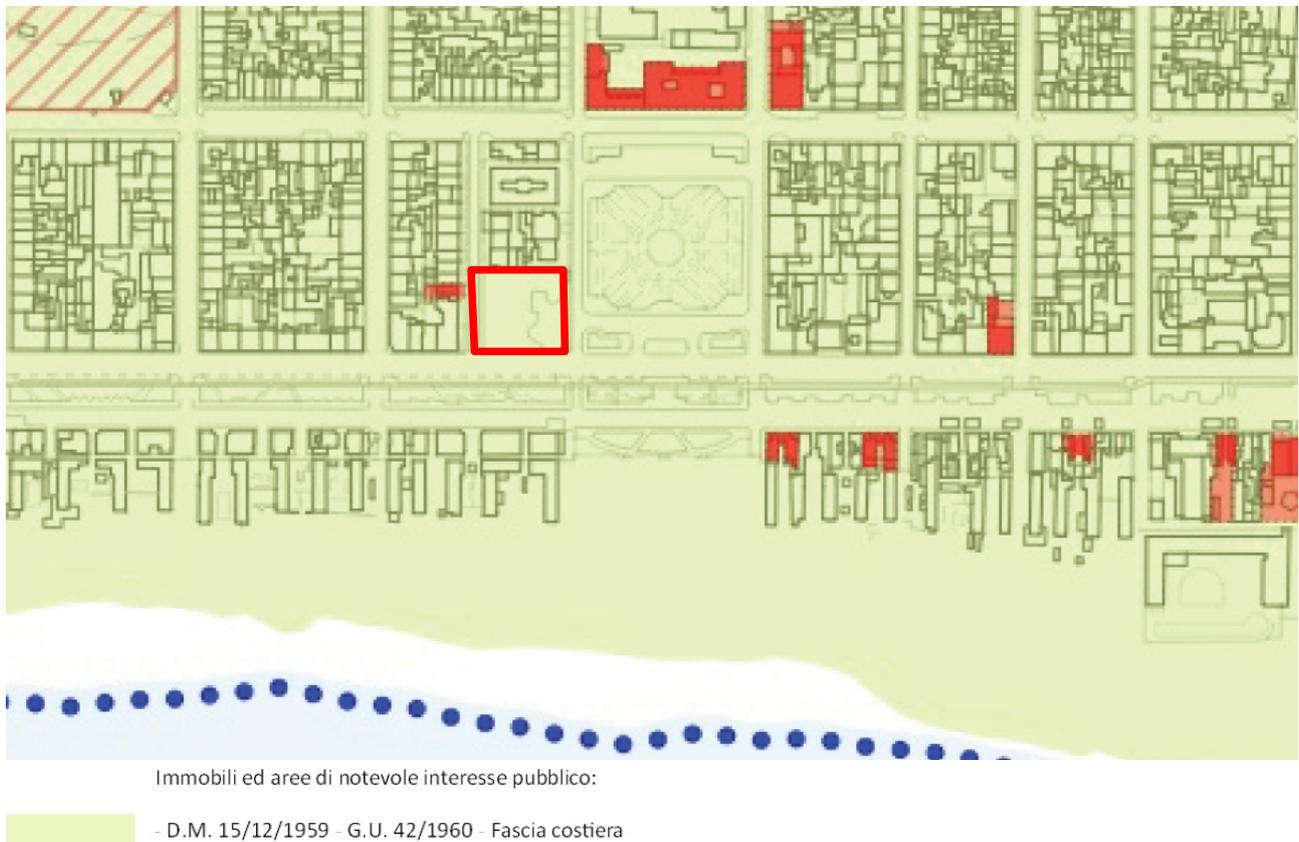


Figura 5 – Estratto da RU - Tavola b6) Beni Architettonici e Beni Paesaggistici (art. 136 D. Lgs. 42/2004)



Lettera a) - I territori costieri:

- 1. Litorale sabbioso Apuano-Versiliese

Figura 6 – Estratto da RU - Tavola b7) Beni Paesaggistici (art. 142 D. Lgs. 42/2004)

Infine, dall'analisi della tavola "Individuazione aree preordinate all'esproprio" si evince che l'area interessata dalla presente variante non ricade attualmente né tra le proprietà pubbliche del Comune di Viareggio né tra le aree sottoposte ad esproprio.



Figura 7 – Estratto da RU - Tavola "Individuazione aree preordinate all'esproprio"

Tale fattispecie, come citato in premessa, rende necessario il ricorso a variante urbanistica finalizzata non tanto ad una modifica della destinazione d'uso dell'area, quanto all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio secondo quanto indicato dall'art. 10, c. 2, del D.P.R. n. 327/2001, ai fini dell'acquisizione dell'area per la realizzazione del progetto.

3 Descrizione dell'intervento in progetto

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 68 del 24/10/2022 è stato approvato in linea tecnica il "Progetto definitivo di riqualificazione dell'area a verde attrezzato prospiciente Viale Carducci denominata Ex Casa del Fascio". Il Progetto prevede la realizzazione di un'area verde, in attuazione di quanto previsto dal R.U. relativamente alla destinazione d'uso dell'area, caratterizzata da ampie superfici a prato, con la messa a dimora di alberature autoctone di prima e terza grandezza ed una siepe perimetrale con essenze tipiche della macchina mediterranea; l'area sarà inoltre dotata di un nuovo impianto di irrigazione.

Come riportato nella Relazione Tecnica allegata alla Delibera C.C. n. 68/2022 sopra citata: "Un percorso principale con andamento sinuoso, segnato lungo il suo perimetro dalle alberature di nuovo impianto, creerà una divisione illusoria del parco in due parti e lo attraverserà in tutta la sua estensione collegando Via XX Settembre con Via G. D'Annunzio.

Il percorso sarà realizzato con una pavimentazione in conglomerato bituminoso colorato costituito con inerti di origine calcarea, confezionato con bitume e pigmento colorante.

Si prevede in progetto la realizzazione di un'area ludica per i più piccoli, una adeguata pavimentazione antitrauma si stenderà su tutta l'area giochi.

Sono previste soluzioni di arredo urbano per la sosta così da poter creare zone di relax all'interno dell'area verde, nuovi cestini porta rifiuti e nuove rastrelliere per le biciclette. Lungo il perimetro del parco verrà installata una recinzione perimetrale e sarà installato un impianto di illuminazione a LED".

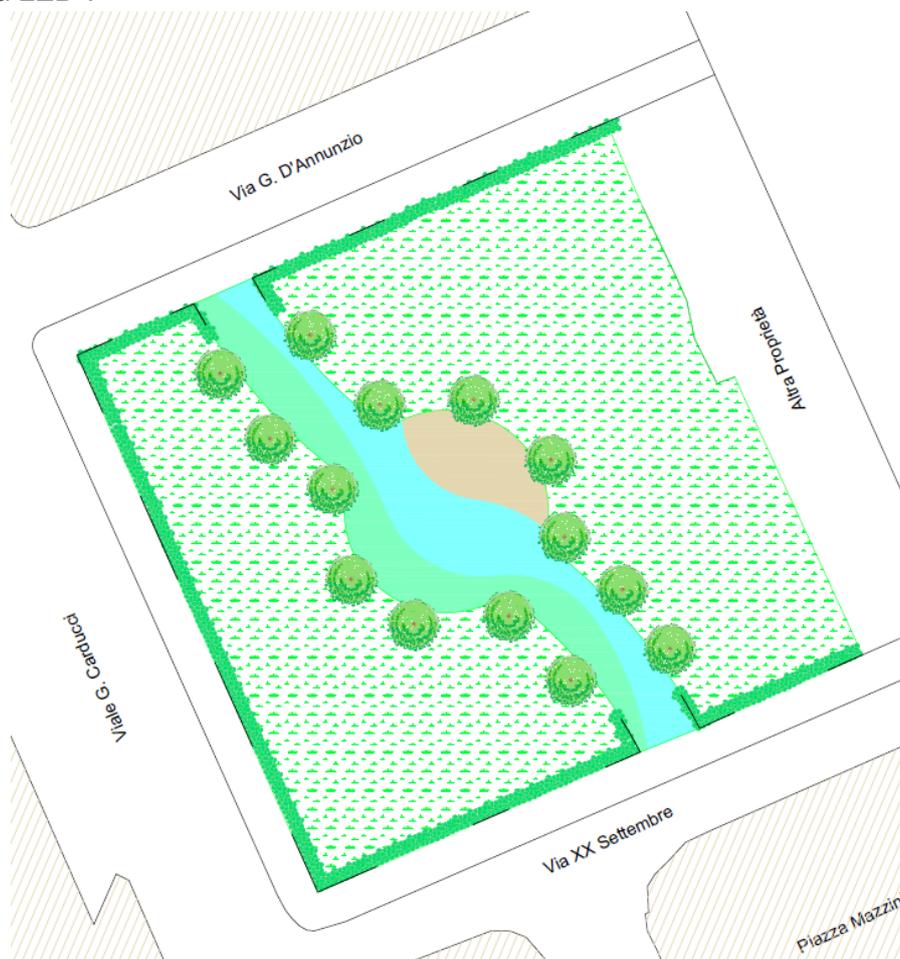


Figura 8 – Estratto da "Planimetria generale stato di progetto" allegata alla D.C.C. n. 68/2022

4 Oggetto della Variante semplificata

Come già evidenziato nei precedenti capitoli, l'area interessata dalla variante per la realizzazione del progetto di riqualificazione sopra descritto, che permette di mettere in atto le previsioni del Regolamento Urbanistico vigente relativamente alla destinazione d'uso di Verde Attrezzato, attualmente non è ricompresa all'interno delle aree sottoposte ad esproprio. La presente Variante semplificata si è dunque resa necessaria per integrare puntualmente l'elaborato di R.U. "Individuazione aree preordinate all'esproprio", mediante:

- l'inserimento della retinatura "Aree sottoposte ad esproprio", di colore rosso, all'interno del perimetro dell'area interessata dal progetto;
- l'inserimento di un riquadro "D" che, in analogia a quanto già fatto mediante la rappresentazione dei quadri A, B e C all'interno della tavola, individui la porzione di territorio comunale all'interno della quale sia compresa la nuova area sottoposta ad esproprio.

Di seguito si riportano alcuni estratti della tavola citata, sia allo stato attuale sia allo stato di proposta di variante. L'elaborato grafico di proposta di variante è riportato in Allegato 3.



Figura 9 – Estratto da RU - Tavola "Individuazione aree preordinate all'esproprio" – stato attuale (Allegato 2)

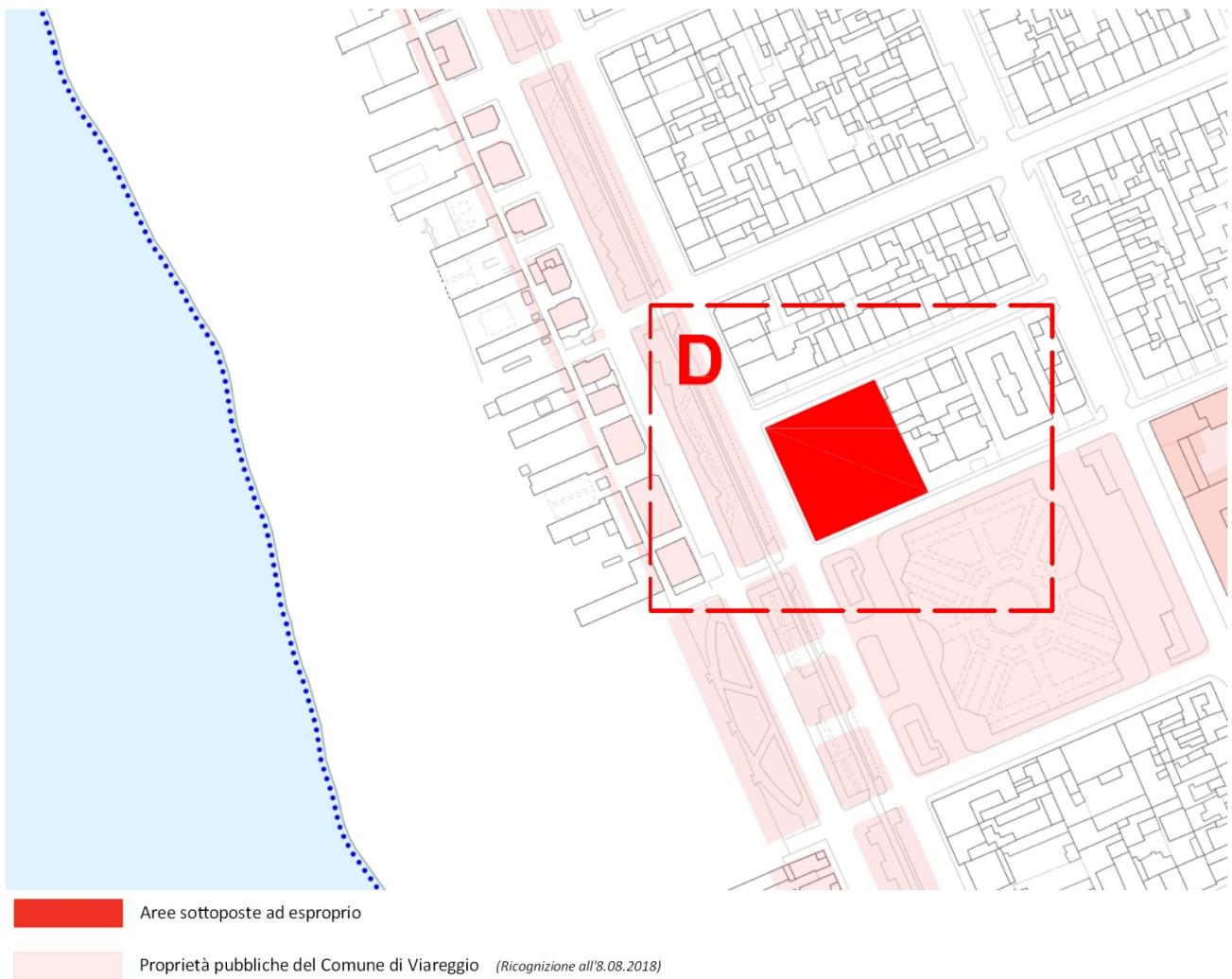


Figura 10 – Estratto da RU - Tavola “Individuazione aree preordinate all’esproprio” – stato proposta di variante (Allegato 3)

5 Verifica di conformità alla disciplina del PIT/PPR

Ai fini dello svolgimento della Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del PIT-PPR, così come indicato all'art. 4, c. 2, dell'Accordo ai sensi dell'art.31, c. 1, della L.R. n. 65/2014 tra MiBACT e Regione Toscana, nel presente paragrafo si procederà alla verifica della conformità della variante in oggetto alla disciplina statutaria del PIT-PPR.

L'area oggetto di variante urbanistica è interessata da 2 distinti livelli di tutela ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

Un primo livello di tutela è rappresentato dai vincoli di cui all'art. 136 del Codice, "Immobili e aree di notevole interesse pubblico". L'area è ricompresa entro il perimetro del seguente decreto:

- la fascia costiera sita nel Comune di Viareggio, Gazzetta Ufficiale n. 42 del 19 febbraio 1960, codice regionale 9046242.

Un secondo livello di tutela è quello delle aree tutelate *ex lege* di cui all'art. 142 del Codice:

- lettera a) "Territori costieri". E' una fascia che corrisponde ai 300 metri dalla linea di costa ed è divisa in due ambiti distinti, il Litorale sabbioso Apuano Versiliese fino alla darsena di Viareggio e il Litorale sabbioso dell'Arno e del Serchio più a sud.

Al fine di valutare la compatibilità dalla variante con la disciplina del PIT-PPR, è possibile costruire una matrice che valuti sinteticamente il perseguimento degli obiettivi previsti, l'attuazione delle direttive e il rispetto delle prescrizioni e delle prescrizioni d'uso del PIT-PPR. La matrice, che valuta separatamente il vincolo disposto dall'art. 136 e quello dell'art. 142 del Codice, è costruita considerando i soli aspetti pertinenti all'area di intervento e alle azioni di progetto. In Allegato 1 alla presente relazione sono riportati gli elaborati del PIT-PPR utilizzati per l'elaborazione della matrice.

Beni paesaggistici ex art. 136 D. Lgs. n. 42/2004 – Disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico

D.M. 15/12/1959 – G.U. 42 del 1960, codice regionale 9046242 - Fascia costiera

Elaborato 3B, sez. 4 del PIT-PPR

Obiettivo, direttiva, prescrizione	Verifica
<i>Obiettivo 2.a.5.</i> Mantenere e rafforzare le connessioni naturali attraverso la conservazione delle aree agricole, delle aree residuali e degli spazi liberi che permangono nel tessuto edificato.	Il progetto per cui si è resa necessaria la variante si pone come obiettivo quello di riqualificare un'area a verde attrezzato. L'obiettivo previsto dal PIT-PPR è pertanto perseguito.
<i>Direttiva 2.b.7:</i> Definire strategie, misure e regole/discipline volte a: <ul style="list-style-type: none">• assicurare il mantenimento e la conservazione delle relittuali aree agricole, boschetti ed aree umide, quale filtro tra gli insediamenti quasi continui della fascia costiera;• assicurare il mantenimento delle aree libere e a verde che qualificano il tessuto urbano storico conservandone i caratteri tradizionali, la consistenza e la	Gli interventi previsti riguardano la riqualificazione di un'area a verde attualmente in stato di abbandono, con l'utilizzo di alberi e piantumazioni autoctone. La direttiva del PIT-PPR è pertanto attuata.

Obiettivo, direttiva, prescrizione	Verifica
<p>qualità urbana, nonché quelle rurali situate a margine dell'edificato storico in stretta relazione funzionale e percettiva con lo stesso;</p> <ul style="list-style-type: none"> • tutelare/riqualificare i corridoi ecologici ancora esistenti e gli elementi del paesaggio agrario e forestale in grado di impedire la saldatura dell'urbanizzato (varchi ecologici); • mantenere gli alberi in filare ai bordi della viabilità salvaguardando la tipicità delle specie sulle singole strade. 	
<p><i>Direttiva 3.b.2:</i> Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> • [...] • 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; • [...] • 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; • [...] 	<p>Gli interventi previsti non alterano la sequenza di vuoti e pieni caratterizzanti lo skyline costiero; inoltre, gli stessi sono finalizzati a riqualificare l'area verde esistente, migliorando la qualità dell'area. La direttiva del PIT-PPR è pertanto attuata.</p>
<p><i>Prescrizione 3.c.3:</i> Non sono ammesse alterazioni della flora esistente e consolidata storicamente</p>	<p>Saranno messe a dimora alberature autoctone ed una siepe perimetrale con essenze tipiche della macchia mediterranea. La prescrizione del PIT-PPR è rispettata.</p>

Beni paesaggistici ex art. 142 D. Lgs. n. 42/2004 – Aree tutelate ex lege

Lettera a): i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mar

Elaborato 8B – Allegato C Schede dei sistemi costieri (1. Sistema Versilia) del PIT – PPR

Obiettivo, direttiva, prescrizione	Verifica
<p><i>Direttive 3.2 lett. e:</i> Garantire la conservazione integrale e l'eventuale riqualificazione delle porzioni del sistema dunale e retrodunale ancora presenti, nelle loro componenti geomorfologiche, vegetazionali, ecosistemiche e paesaggistiche, salvaguardando gli habitat e le specie di interesse regionale/comunitario o di interesse conservazionistico, contrastando la diffusione di specie aliene invasive (anche attraverso una coerente progettazione del verde negli stabilimenti balneari), i fenomeni di calpestio, sentieramento e riducendo l'inquinamento luminoso.</p>	<p>Gli interventi previsti prevedono l'utilizzo di specie arboree autoctone, l'inserimento di un percorso specifico per l'attraversamento dell'area a verde e l'utilizzo di illuminazione a LED per contenere il consumo energetico ed il fenomeno di inquinamento luminoso. La direttiva del PIT-PPR è pertanto rispettata.</p>
<p><i>Direttive 3.2 lett. o:</i> Individuare, mantenere ed incentivare il recupero degli spazi aperti residui, 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>	<p>Il progetto di riqualificazione prevede il mantenimento ed il miglioramento dello spazio aperto. La direttiva del PIT-PPR è pertanto rispettata.</p>
<p><i>Prescrizione 3.3 lett. n:</i> Gli interventi di realizzazione o adeguamento degli impianti di illuminazione esterna dovranno essere attuati con sistemi o dispositivi atti a limitare l'inquinamento luminoso e nel rispetto della normativa regionale vigente al fine di permettere la migliore percezione del paesaggio costiero.</p>	<p>L'intervento prevede l'installazione di un impianto di illuminazione a LED per contenere il consumo energetico e il fenomeno dell'inquinamento luminoso. La prescrizione del PIT-PPR è rispettata.</p>

6 Partecipazione

Per quanto attiene alla variante urbanistica, ai sensi dell'art. 36 della L.R. n. 65/2014, si è provveduto ad informare la cittadinanza dell'adozione della variante in oggetto, avvenuta con Delibera di Consiglio Comunale n. 68 del 24/10/2022, della quale ne è stata data comunicazione con pubblicazione sul B.U.R.T. n. 45 del 09/11/2022, mediante avviso pubblicato sul sito istituzionale, in particolare sulla pagina web del Garante dell'Informazione e della Partecipazione.

Relativamente alla procedura di esproprio, saranno seguite le procedure previste dal D.P.R. n. 327/2001 relativamente alle attività di informazione.

7 Conclusioni

La presente *Variante semplificata al Regolamento Urbanistico per la realizzazione del progetto di riqualificazione dell'area a verde attrezzato denominata "ex Casa del Fascio"* è stata predisposta per permettere l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio (art. 10, c.2, del D.P.R. n. 327/2001 Testo Unico Espropri) su di un'area attualmente non sottoposta ad esproprio al fine di realizzare un'opera di pubblica utilità, così come dichiarato nella Delibera di Consiglio Comunale n. 68 del 24/10/2022, consistente nella riqualificazione di un'area a verde attrezzato attualmente in stato di disuso.

La variante in oggetto rientra nell'ambito delle varianti semplificate, art. 30 della L.R. n. 65/2014, e segue il procedimento per la sua adozione e successiva approvazione previsto dall'art. 32 della L.R. n. 65/2014.

Dal momento che la variante in oggetto rientra tra quelle indicate all'art. 4, c.2, dell'Accordo tra MiBACT e Regione Toscana secondo l'art. 31, c.1, della L.R. n. 65/2014, ossia "*varianti agli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica già conformati che interessino Beni paesaggistici, non ascrivibili alla categoria di variante generale ai sensi della L.R. n. 65/2014*", la stessa deve essere sottoposta alla conferenza paesaggistica ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del PIT-PPR. Pertanto, all'interno della presente relazione, è stato predisposto uno specifico paragrafo riguardante la verifica di conformità, sintetizzata in forma matriciale, della variante agli obiettivi, direttive e prescrizioni del PIT-PPR specificatamente previsti per i vincoli paesaggistici all'interno dei quali ricade l'area interessata dal progetto.

8 Allegati

Allegato 1: Schede di vincolo

- PIT-PPR, Elaborato 3B, sezione 4: *Elementi identificativi, identificazione dei valori e valutazione della loro permanenza-trasformazione, disciplina d'uso articolata in Indirizzi, Direttive e Prescrizioni d'uso (Lucca – Massa – Carrara)*
- PIT-PPR, Elaborato 8B, Allegato C: *"N. 11 Schede dei sistemi costieri e cartografie in scala 1:50.000 relative al "Sistema costiero e aree protette" e al "Sistema costiero e vincoli di cui all'art. 136 del Codice: Schede dei sistemi costieri (1. sistema Versilia)"*

Allegato 2: Estratto da elaborato del RU "Individuazione aree preordinate all'esproprio" – Stato attuale (scala 1:2000)

Allegato 3: Estratto da elaborato del RU "Individuazione aree preordinate all'esproprio" – Stato proposta di Variante (scala 1:2000)