

***Variante al Regolamento Urbanistico per cambio di destinazione d'uso da  
"Parcheggi Pubblici – P" a "Pertinenze esterne scoperte – Pes"***

## **Osservazione n.1**

**Prot. gen. n.76929 del 28/08/2023**



**Oggetto: Comune di VIAREGGIO**

ID 95512 - L.R. 65/2014, art. 32 – Variante semplificata al regolamento urbanistico per cambio destinazione d'uso da “parcheggi pubblici P” a “pertinenze esterne scoperte PES” – ADOZIONE

**Contributo tecnico in fase di adozione**

Il Comune di Viareggio, con nota prot. R.T. n. 0361273 del 25/07/2023, ha trasmesso la D.C.C. n. 34 del 19/07/2023 di adozione della “Variante semplificata al R.U. per cambio di destinazione d'uso da parcheggi pubblici - P a pertinenze esterne scoperte PES” insieme alla documentazione per gli adempimenti ai sensi dell'art. 32 co. 1 della L.R. 65/2014.

L'avviso di adozione della variante in oggetto è stato pubblicato sul BURT n.31 del 02/08/2023..

Situazione urbanistica comunale (strumenti urbanistici generali):

Il Comune di Viareggio è dotato di :

- Piano Strutturale vigente (P.S.) approvato con D.C.C. n.27 del 29/06/2004 (BURT n. 32 del 11/08/2004);
- Regolamento Urbanistico (R.U.) approvato con D.C.C. n.52 del 04/11/2019 e conformato al PIT-PPR (BURT n. 51 del 18/12/2019).

Descrizione del procedimento in oggetto:

La variante al R.U. vigente è funzionale al cambio di destinazione d'uso di n. 2 aree, area A e area B, per la finalizzazione di due procedimenti in corso del comune di Viareggio (rispettivamente la permuta di aree comunali con aree di proprietà privata e l'attuazione di quanto previsto dal piano delle alienazioni).

La A.C. dichiara che la tipologia di variante urbanistica in oggetto rientra tra quelle individuate dall'art. 30 della L.R. 65/2014 e segue le procedure di cui all'art. 32 della medesima legge.

CONTRIBUTO ISTRUTTORIO

Le aree oggetto della variante urbanistica ricadono:

- all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014 dal R.U. vigente e nell'UTOE 6 – Porto Darsena;
- una delle due aree (**area B**) è interessata dalla presenza di vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 del D.Lgs 42/2004.

Le aree oggetto di variante sono localizzate l'**area A** tra il cavalcavia di Via delle Darsene e Via Nicola Pisano, mentre l'**area B** lungo via Virgilio, nelle zone individuate dal R.U. vigente come attrezzature di carattere generale e verde attrezzato, con destinazione d'uso “P – parcheggi pubblici” all'art. 63 della NTA.

Dalla lettura della documentazione presentata dalla A.C. si evince che la variante si sostanzia in una modifica cartografica di alcuni elaborati grafici del R.U., al fine di modificare la destinazione d'uso delle aree interessate dalla variante da “P – parcheggi pubblici” (art. 63 NTA) ad una nuova destinazione d'uso “PES – pertinenze esterne scoperte” attraverso l'inserimento di un nuovo articolo nelle NTA, art. 49bis.

Le aree comprese all'interno della nuova destinazione d'uso PES, individuate dall'art. 49Bis delle NTA, sono aree di pertinenza scoperte delle attività richiamate nell'articolo, non edificate e non edificabili.

Quadro vincolistico e procedimento di conformazione al PIT-PPR

In merito al PIT-PPR e al relativo quadro vincolistico, si evidenzia che il territorio comunale di Viareggio ricade nella d'Ambito n. 02 – *Versilia e Costa Apuana* e in particolare, si riportano di seguito, le direttive più attinenti

che possono essere di riferimento per le successive fasi del procedimento e per le future previsioni di trasformazione riguardanti le aree oggetto di variante:

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

- *Direttiva 4.1 – evitare ulteriori processi di consumo di suolo, contrastando i fenomeni di dispersione insediativa e l'erosione dello spazio agricolo anche attraverso il riordino degli insediamenti (aree di pertinenza, annessi e viabilità) e il recupero degli edifici e manufatti esistenti;*
- *Direttiva 4.3 – tutelare e valorizzare gli spazi aperti presenti all'interno del tessuto urbano, anche al fine di evitare la saldatura tra le espansioni dei centri litoranei assegnando ai varchi urbani funzioni ambientali, (...);*
- *Direttiva 4.11 – assicurare che i nuovi interventi siano coerenti con il paesaggio di riferimento per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne l'integrità morfologica e percettiva;*

Inoltre, l'area oggetto della variante urbanistica è interessata dalla presenza dei seguenti vincoli paesaggistici:

- ex art. 136 D.M. 15/12/1959 G.U. 42 del 1960 *“La Fascia costiera sita nel comune di Viareggio”* (in particolare le prescrizioni più attinenti da rispettare nelle successive fasi del procedimento e per le future previsioni di trasformazione riguardanti l'area oggetto di variante 3.c.4 – 3.c.5);

Per quanto riguarda le procedure di conformazione al PIT-PPR della variante urbanistica in oggetto si ricorda che, ai sensi dell'art. 4 co. 2 lett. d) dell'Accordo ai sensi dell'art. 31 co. 1 della L.R. 65/2104 tra Mibact e Regione Toscana per lo svolgimento della conferenza paesaggistica sottoscritta in data 17/05/2018, essendo il R.U. vigente conformato al PIT-PPR ed essendo l'**area B** della variante urbanistica interessata da vincolo paesaggistico ex art. 136 del Codice, la variante al RU in oggetto dovrà essere sottoposta alla conferenza paesaggistica ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del PIT-PPR, con le modalità dell'articolo 6 del medesimo Accordo.

*Il Funzionario per il territorio*  
Arch. Vitaliana Floresta

*Il Responsabile P.O.*  
Arch. Alessandro Marioni

***Variante al Regolamento Urbanistico per cambio di destinazione d'uso da  
"Parcheggi Pubblici – P" a "Pertinenze esterne scoperte – Pes"***

## **Osservazione n.2**

**Prot. gen. n.78680 del 01/09/2023**



## CITTÀ DI VIAREGGIO

Spazio riservato al Protocollo	Spazio riservato all'Ufficio Urbanistica  Osservazione n. _____
--------------------------------	---

Al Sindaco  
del Comune di Viareggio  
Piazza Nieri e Paolini, 1  
55049 – Viareggio (LU)

**OGGETTO:** Delibera n. 34 del 19/07/2023 - Variante Semplificata al R.U. per cambio di destinazione d'uso da "Parcheggi pubblici - P" a "Pertinenze esterne scoperte - Pes" – ADOZIONE.

- Osservazione alla Variante al Regolamento Urbanistico  
 Osservazione agli elaborati

## DATI ANAGRAFICI

Il/La sottoscritto/a \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_  
nato/a \_\_\_\_\_ VIAREGGIO \_\_\_\_\_ (Prov. LU ), il \_\_\_\_\_  
residente nel Comune di \_\_\_\_\_ VIAREGGIO \_\_\_\_\_ (Prov. LU )  
Via/P.zza \_\_\_\_\_ n. 2 \_\_\_\_\_ C.A.P. \_\_\_\_\_  
Tel. \_\_\_\_\_ indirizzo e-mail o pec \_\_\_\_\_

in qualità di:

- Privato cittadino  
 Proprietario di \_\_\_\_\_  
 Legale rappresentante (specificare Ente, Società o Associazione) \_\_\_\_\_  
 Tecnico libero professionista delegato incaricato da \_\_\_\_\_  
(allegare delega)  
 Altro (specificare) \_\_\_\_\_

## OGGETTO DI OSSERVAZIONE

Elaborato/i di riferimento \_\_\_\_\_



\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

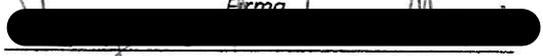
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

(luogo e data) Viareggio, 31/08/2023

Firma  


Firma del dichiarante (per esteso e leggibile)

(Allegare documento d'identità dell'osservante)

**CONSENSO AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

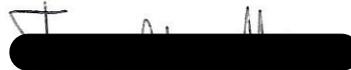
Il/La sottoscritto/a \_\_\_\_\_  
nato/a a VIAREGGIO il \_\_\_\_\_ CF \_\_\_\_\_  
Residente a VIAREGGIO via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_  
Tel. \_\_\_\_\_ Cell \_\_\_\_\_

**ACCONSENTE**

ai sensi e per gli effetti degli artt.13 e 23 del D.L.gs. n.196/2003, con la sottoscrizione del presente modulo, al trattamento dei dati personali secondo le modalità e nei limiti di cui all'informativa sul trattamento dei dati personali, riportata di seguito.

Letto, confermato e sottoscritto

VIAREGGIO, Li 31/08/2023

  
Firma del dichiarante (per esteso e leggibile)

**INFORMATIVA SUL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI FORNITI CON L'ISTANZA (AI SENSI DELL'ART.13 DEL REGOLAMENTO (UE)2016/679)****1. Titolare del trattamento**

Il Titolare del trattamento dei dati è il Garante per la protezione dei dati personali, con sede in Piazza Venezia 11, IT-00187, Roma (indirizzo PEC [protocollo@pec.gpdp.it](mailto:protocollo@pec.gpdp.it); telefono +39 06.696771).

**2. Responsabile della protezione dei dati**

Il Responsabile della Protezione dei Dati (RPD) è contattabile all'indirizzo sopra indicato o al recapito email: [rnd@gpdp.it](mailto:rnd@gpdp.it).

**3. Finalità del trattamento**

I dati personali, acquisiti nell'ambito del procedimento di accesso, saranno trattati dal Garante per la protezione dei dati personali, in qualità di titolare del trattamento, esclusivamente per l'esecuzione dei propri compiti di interesse pubblico o comunque connessi all'esercizio dei pubblici poteri di cui il medesimo Garante è investito ai fini del presente procedimento, in particolare al fine di fornire riscontro all'istanza di accesso, nonché, ricorrendone i presupposti, per tutelare in sede giudiziaria i propri diritti. I dati acquisiti nell'ambito del procedimento saranno conservati in conformità alle norme sulla conservazione della documentazione amministrativa.

**4. Natura del conferimento**

In assenza del conferimento dei dati personali qualificati come "obbligatori", non potrà essere fornito riscontro all'interessato.

**5. Categorie di soggetti ai quali i dati personali possono essere comunicati o che possono venirne a conoscenza in qualità di Responsabili o persone autorizzate al trattamento**

Potranno venire a conoscenza dei dati personali i dipendenti e i collaboratori, anche esterni, del Garante e i soggetti che forniscono servizi strumentali alle finalità di cui sopra (come, ad esempio, servizi tecnici). Tali soggetti agiranno in qualità di Responsabili o persone autorizzate al trattamento.

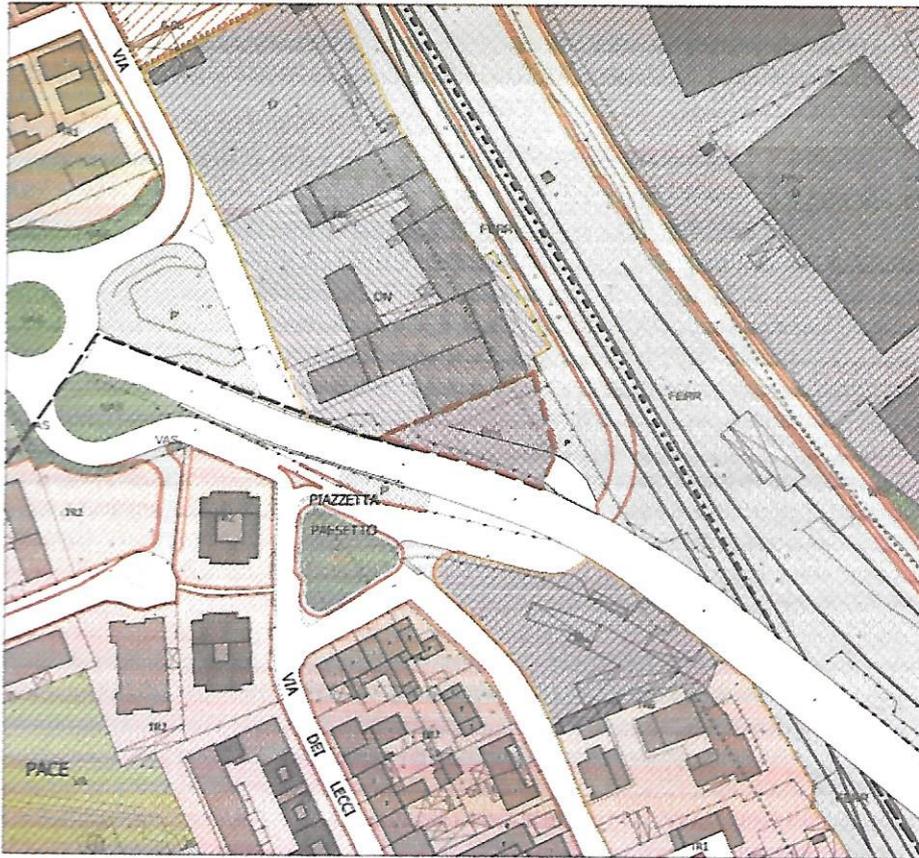
**6. Diritti dell'interessato**

All'interessato sono riconosciuti i diritti di cui agli artt.12 ss. del Regolamento (UE) 2016/679 e, in particolare, il diritto di accedere ai propri dati personali, di chiederne la rettifica, l'aggiornamento o la cancellazione se incompleti, erronei o raccolti in violazione di legge, o di opporsi al loro trattamento. Per l'esercizio di tali diritti, l'interessato può rivolgersi al Responsabile della protezione dei dati.

**7. Diritto di proporre reclamo**

Gli interessati che ritengono che il trattamento dei dati personali a loro riferiti sia effettuato in violazione di quanto previsto dal Regolamento (UE) 2016/679 hanno il diritto di proporre reclamo al Garante, come previsto dall'art.77 del Regolamento stesso, o di adire l'autorità giudiziaria (art.79).

### CARTOGRAFIA CON APPORTATE MODIFICHE



Estratto Cartografico da RU - Tav.C1 CP - Disciplina dei suoli e degli insediamenti - Proposta di Variante

- |  |  |
|--|--|
| A. Zone di insediamento residenziale di impianto storico (art. 40) | RP14 - Escluso a produzione produttiva lineare (art.50.4)                      |
| B. Zone di insediamento residenziale di impianto recente (art. 42) | G. Zone consolidate a prevalenza industriale artigianale industriale (art. 43) |
| Area di trasformazione urbanistica (art. 57)                       | BR - Zone camerali a prevalenza industriale (art. 44)                          |
| P. Parcheggio pubblico (art. 63)                                   | V. Verde (art. 60)   |
| Res. Portineria esterna scoperta (art. 49.6.1)                     |  |

### FOTO AEREA DELLA ZONA



T. N. M.

### **\*MOTIVAZIONE DELL'OSSERVAZIONE**

Si formula la presente osservazione con riferimento all'area individuata con la lettera "A" negli elaborati della variante adottata.

Relativamente all'immobile indicato la variante in questione è finalizzata a ottemperare a quanto stabilito con la delibera commissariale 47 del 29.10.2012.

Con quest'ultimo provvedimento è stato approvato l'accordo a suo tempo raggiunto tra l'Amministrazione comunale e la scrivente società che, per quanto qui di interesse, prevede:

- oltre alla permuta di due porzioni della proprietà AEG con un appezzamento di terreno comunale, affinché AEG adibisca quest'ultimo ad accesso al proprio compendio immobiliare e a parcheggio privato a servizio delle attività ivi insediate (la modifica di destinazione prospettata dalla variante, da parcheggio pubblico a "pertinenza esterna scoperta", è tesa a rendere possibili le indicate funzioni),

- la realizzazione di una viabilità alternativa che consentisse l'accesso carrabile diretto al suddetto compendio (che, in conseguenza alla realizzazione del cavalca-ferrovia, sarebbe rimasto intercluso; si vedano la relazione, pag. 4 e seguenti, e la planimetria allegata alla delibera commissariale).

Quest'ultima opera è stata realizzata: si tratta del tracciato che, partendo dalla via Pisano, corre parallelamente al cavalca-ferrovia per poi passare al di sotto di questo e sboccare nell'area triangolare oggetto di variante, ricompresa tra la ferrovia, il cavalca-ferrovia e il compendio AEG.

Coerentemente con la previsione di cessione alla AEG del mappale 629 (affinché venga adibito ad accesso e parcheggio privato) la segnaletica orizzontale realizzata sull'indicato percorso viario si arresta al confine del medesimo mappale 629.

Di tale viabilità la cartografia della variante non rappresenta l'ultimo tratto, quello ricompreso tra la proiezione a terra del cavalca-ferrovia e il confine del mappale 629: la relativa porzione ricade nella più ampia area che resta destinata a parcheggio pubblico.

Si ritiene, invece, che – per attuare correttamente quanto previsto dalla delibera commissariale 47/12 e garantire che la proprietà AEG resti servita dall'accesso realizzato – quell'ultimo tratto di viabilità pubblica debba ricevere una apposita individuazione grafica, che lo distingua dal (o all'interno del) parcheggio pubblico.

Per meglio illustrare quanto appena dedotto si allega alla presente una proposta di modifica cartografica per predisporre la quale si è utilizzata la tavola C1.12 della cartografia del Regolamento urbanistico vigente (nella quale è individuato graficamente l'intero percorso di accesso, ivi compresa la porzione di esso ricadente sullo stesso mappale 629).

A large black rectangular redaction covers the signature and stamp area of the document. The redaction is composed of two overlapping horizontal bars.