



CITTÀ DI VIAREGGIO

VAS



RAPPORTO AMBIENTALE VERIFICA DEGLI ESITI ISTRUTTORI

Sindaco

GIORGIO DEL GHINGARO

Assessore alla rigenerazione urbana e del territorio

FEDERICO PIERUCCI

Dirigente Unità di Staff Politiche del Territorio - Responsabile

GIOVANNI MUGNANI

Garante della Comunicazione

IVA PAGNI

Unità di Staff Politiche del Territorio

Funzionari

Cesare Berti | Cristiana Bertuccelli
Antonio Bresciani | Claudia Fruzza
Luigi Gazzentini | Giuliano Pardini
Paola Gemma Paoli | Eleonora Lencioni
Sabrina Petri | Dino Pierotti

Collaboratori

Luca Dal Pino | Luca Del Carlo | Domenico Festa
Eleonora Gianecchini | Domenico Marocco
Leonardo Matteucci | Pier Camillo Mattioli
Claudio Opulo | Domenico Vinci

con il contributo di:

Comune di Viareggio, Ufficio Statistica
Sergio Baccelli

Provincia di Lucca, Ufficio Statistica
Lorenzo Maraviglia

SIGI - Mo.Ver. s.p.a.
Antonio Lazzini | Andrea Nesi
Antonio Pezzella



Progettazione urbanistica

Fabio Lucchesi (DIDA) | Fabio Nardini

Viabilità e mobilità dolce

Francesco Alberti (DIDA) | Sabine Di Silvio

Valutazione Ambientale Strategica

Giovanni Belletti (DISEI) | Marco Mancino

Resilienza urbana e sistema del verde

David Fanfani (DIDA) | Martina Romeo

Processo di partecipazione

Luca Toschi (DSPS) | Eugenio Pandolfini

Collaboratori esterni

Nicola Bianchi | Marina Visciano

Studi geologici

Enrico Galigani | Marco De Martin Mazzalon

APPROVAZIONE

2019





**PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE
AMBIENTALE STRATEGICA**

RAPPORTO AMBIENTALE

**VERIFICA DEGLI ESITI ISTRUTTORI
CONSEQUENTE ALL'ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI
DI RILEVANZA PER IL PROCEDIMENTO DI VAS**

VAS

A stylized illustration of a cityscape with various buildings and green trees, rendered in shades of blue and green, positioned behind the large 'VAS' text.

VALUTAZIONE
AMBIENTALE
STRATEGICA



PREMESSA

La presente relazione è redatta nell'ambito del procedimento di VAS al fine di verificare, successivamente all'esito della fase delle osservazioni, in che modo l'accoglimento dei contributi e delle richieste di modifica del quadro progettuale possa avere inciso sulle analisi della sostenibilità ambientale complessiva esperite per la fase di adozione del Regolamento Urbanistico.

In particolare, nella presente relazione saranno esaminati gli esiti istruttori, con particolare riferimento alle variazioni di quadro progettuale che possano avere rilevanza in rapporto agli esiti della VAS riportati nel Rapporto Ambientale adottato con Delibera C.C. 38 del 08-08-2018.

Come riportato nella relazione di quadro progettuale, a seguito dell'accoglimento di alcune osservazioni mediante due specifiche deliberazioni del Consiglio Comunale (D.C.C. n. 2 del 04-02-2019 e D.C.C. n.17 del 29-04-2019) sono stati modificati alcuni profili di carattere progettuale che potrebbero avere incidenza e rilevanza ai fini del procedimento di VAS.

A seguito di una breve sintesi istruttoria, saranno quindi esaminate complessivamente:

- Le variazioni al quadro progettuale oggetto di verifica della sostenibilità relative allo "stato originario degli edifici" previsto dalle NTA aggiornate con il cambio d'uso verso la residenza per le zone di insediamento residenziale di impianto recente.
- Le variazioni al quadro progettuale oggetto di verifica della sostenibilità relative alle Norme Tecniche di Attuazione del RU nella loro versione finale.
- Le variazioni al quadro progettuale oggetto di verifica della sostenibilità relative alle modifiche alle Schede relative alle aree di trasformazione.
- Le variazioni relative all'approvazione di specifiche osservazioni aventi incidenza in merito al procedimento di VAS.



INQUADRAMENTO PROCEDIMENTALE

Il Comune di Viareggio ha dato avvio al procedimento di redazione del Regolamento Urbanistico con Delibera di G.C. n. 169 del 5/08/2014, ai sensi dell'art. 15 della L.R.T. n. 1/2005 "*Norme per il governo del territorio*" e avvio della procedura VAS (Valutazione Ambientale Strategica), ai sensi del Titolo II della L.R.T. n. 10/2010, per la redazione del RU.

La L.R.T. n. 65 del 10/11/2014 "*Norme per il governo del territorio*", ha sostituito la L.R.T. n. 1/2005, apportando significative modificazioni/integrazioni alla precedente disciplina urbanistica; nello specifico, la legge 65/2014, all'art. 223 dispone che gli atti di avvio del procedimento effettuati ai sensi della L.R.T. 1/2005, sono validi anche ai sensi della nuova legge urbanistica.

L'art. 230 della L.R.T. 65/2014 prevede che i Comuni – fra i quali il Comune di Viareggio - che abbiano avviato il procedimento di VAS del RU, ai sensi della L.R.T. 10/2010 e abbiano concluso le consultazioni, possano adottare e approvare il RU avvalendosi dei contenuti della L.R.T. 1/2005, solo in riferimento al territorio urbanizzato, così come definito dall'art. 224 della L.R.T. 65/2014 mentre, per le aree individuate a esclusiva o prevalente funzione agricola nei piani strutturali e nei piani territoriali di coordinamento provinciali vigenti, debba farsi riferimento ai contenuti della L.R.T. 65/2014.

La strumentazione vigente del Comune di Viareggio al momento dell'avvio del procedimento era costituita da:

- **Piano Regolatore Generale e Variante Generale**, approvati con Delibera di C.C. n. 66 del 27/10/1997;
- **Piano Strutturale**, approvato con Delibera di C.C. n. 27 del 29/06/2004, ai sensi della L.R.T. 5/95.

Antecedentemente all'atto di avvio, a seguito dell'approvazione del Piano Strutturale, era necessario avviare la procedura per la formazione del RU e a seguito di apposita gara è stato affidato l'incarico di redazione del RU al Prof. Arch. Marco Massa (Determinazione Dirigenziale n. 2988 del 30/07/2004).

La bozza di RU tuttavia, non è mai stata approvata.

Successivamente, con, l'Ufficio Urbanistica è stato incaricato di provvedere alla revisione e integrazione della proposta iniziale di RU (Delibera di G.C. n. 170 del 7/04/2009).



Pertanto, è stato adottato il primo RU (Delibera di C.C. n. 69 del 28/11/2011), nella versione integrata da parte dell'Ufficio Urbanistica, sulla base della iniziale proposta redatta dal Prof. Arch. Marco Massa.

A seguito dell'adozione del RU sono pervenute oltre 600 (seicento) osservazioni. Successivamente, il RU è stato REVOCATO (Delibera di C.C. n. 20 del 25/07/2012).

La stesura del documento del Regolamento Urbanistico riprende con l'avvio del procedimento (Delibera di G.C. n. 169 del 5/08/2014), dato ai sensi dell'art. 15 della L.R.T. 1/2005 e avvio della procedura VAS, ai sensi del Titolo II della L.R.T. 10/2010; a far data dalla trasmissione del documento preliminare e del documento di avvio del procedimento circa il RU, sono partiti i termini per la presentazione di eventuali contributi, osservazioni, manifestazioni d'interesse, istanze. Tali termini, con, sono stati prorogati di 30 gg (Delibera di G.C. n. 199 del 7/10/2014).

A seguito dell'avvio del procedimento, sono pervenuti cinquanta contributi.

Dei cinquanta contributi, 47 contributi nei termini e 3 fuori termine. Tutto il materiale è stato suddiviso secondo i quadri d'intervento.

Gran parte dei contributi sono stati prodotti da privati cittadini che manifestano interesse su specifiche aree; inoltre, sono pervenuti contributi da parte di partiti politici e associazioni/portatori di interessi/*stakeholders*.

Anche specifici Enti hanno prodotto un proprio contributo,:

- Contributo **REGIONE TOSCANA**
- Contributo **Autorità di Bacino**
- Contributo **ARPAT**

Tutti i contributi sopra richiamati sono stati sottoposti ad una attenta analisi in fase di formazione dello strumento del RU.

In seguito, nel giugno 2015 si sono svolte le consultazioni amministrative per l'elezione del nuovo Sindaco e il rinnovo del Consiglio Comunale, che hanno determinato l'insediamento dell'Amministrazione Comunale attuale, guidata dal Sindaco Giorgio Del Ghingaro.

Con Delibera di C.C. n. 3434 del 2/12/2015 è stato approvato l'Atto di indirizzo sulla pianificazione urbanistica (artt. 223 e 230 L.R.T. 65/2014), che stabilisce di dare corso al completamento del procedimento avviato nel 2014 per la formazione del RU, riconoscendo altresì la validità degli obiettivi già definiti.

In data 31/05/2017 il Comune di Viareggio ha inviato al Settore Paesaggio di Regione Toscana, alla Provincia di Lucca e al Ministero dei Beni Culturali la documentazione relativa all'Avvio del Procedimento Urbanistico e quella relativa alla VAS del RU ai fini del procedimento di conformazione al piano di indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico ai sensi dell'art. 21 della disciplina del PIT dello strumento operativo.



A seguito di tale trasmissione è pervenuto da Regione Toscana uno specifico contributo volto a richiedere una **integrazione dell'Avvio del Procedimento del RU del 2014**, utile ad aggiornare il quadro conoscitivo e ad individuare il perimetro del Territorio Urbanizzato, ai sensi degli artt. 230 e 224 della L.R.T. 65/2014.

Pertanto, con apposito atto (Delibera di G.C. n. 183 del 15/06/2018) è stato integrato il documento di avvio del procedimento del RU di cui alla Delibera di G.C. n. 169/2014, costituito dai seguenti documenti:

- Relazione di Integrazione Avvio del Procedimento e relativi allegati:
 - 1) Analisi demografica
 - 2) Statistiche struttura produttiva
 - 3) Esempio scheda ricognizione aree degradate
 - 4) Limite territorio urbanizzato
- Valutazione Ambientale Strategica – Documento Preliminare

Con nota in data 22/06/2018, sono stati trasmessi i seguenti atti:

- Delibera di G.C. n. 183 del 15/06/2018
- Relazione di Integrazione Avvio del Procedimento e relativi allegati:
 - 1) Analisi demografica
 - 2) Statistiche struttura produttiva
 - 3) Esempio scheda ricognizione aree degradate
 - 4) Limite territorio urbanizzato
- Valutazione Ambientale Strategica – Documento Preliminare

La trasmissione è avvenuta tramite via telematica ai seguenti Enti/Organismi al fine di acquisire il relativo parere, entro 15 giorni dall'invio.

- MINISTERO DEI BENI E DELLE ATTIVITA' CULTURALI E DEL TURISMO – MIBACT
- SOPRINTENDENZA DEI BENI ARCHITETTONICI E PATRIMONIO STORICO DI LUCCA
- REGIONE TOSCANA
Urbanistica e Politiche abitative
Settore Pianificazione del Territorio
Direzione Ambiente ed Energia
Settore VIA VAS – Opere pubbliche di Interesse Strategico Regionale
- UFFICIO REGIONALE DEL GENIO CIVILE – AREA VASTA DI LIVORNO, LUCCA E PISA
- ENTE PARCO MIGLIARINO-SAN ROSSORE-MASSACIUCCOLI
- AUTORITA' PORTUALE DELLA REGIONE TOSCANA



- ARPAT – DIPARTIMENTO PROVINCIALE DI LUCCA
- PROVINCIA DI LUCCA
- AUTORITA' IDRICA TOSCANA
- CONSORZIO DI BONIFICA TOSCANA NORD
- AUTORITA' PER IL SERVIZIO DI GESTIONE RIFIUTI URBANI – TOSCANA COSTA
- AZIENDA ASL 12 VERSILIA – SERVIZIO IGIENE PUBBLICA
- AUTORITA' DISTRETTUALE – AUTORITA' DI BACINO DEL FIUME SERCHIO
- G.A.I.A. S.p.A.
- GESTORE DEI SERVIZI AMBIENTALI COMUNALI – SEA AMBIENTE S.p.A. E SEA RISORSE S.p.A.
- RFI – RETE FERROVIARIA ITALIANA
- TOSCANA ENERGIA
- COMUNE DI VECCHIANO
- COMUNE DI CAMAIORE
- COMUNE DI MASSAROSA
- CAPITANERIA DI PORTO DI VIAREGGIO
- GARANTE DELLA PARTECIPAZIONE
Dirigente Dott.ssa Iva Pagni
- COMMISSIONE DEL PAESAGGIO
Autorità competente VAS

Gli stessi documenti sono stati pubblicati sul Sito Internet del Comune (Urbanistica e Ambiente) e depositati per la libera consultazione presso:

- Servizio Pianificazione Urbanistica
- Ufficio Ambiente
- Garante della Comunicazione.

In esito all'invio della documentazione, sono pervenuti n. 3 pareri/contributi:

- 1) Regione Toscana – Direzione Ambiente e Energia – Settore VIA VAS – Prot. n. 45727 del 4/07/2018
- 2) Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale – Prot. n. 0044592 del 29/06/2018
- 3) Soc. GAIA S.p.A. – Prot. n. 47378 del 11/07/2018

che il Dirigente Unità di Staff Politiche del Territorio Arch. Giovanni Mugnani (Soggetto Proponente RU) ha inviato alla Commissione del Paesaggio, nelle persone dell'Arch. Marco Gronchi, Arch. Graziano Massetani e Ing. Gianluigi Ottani, con funzione di Autorità Competente



VAS del Comune di Viareggio (Delibera di G.C. n. 42 del 6/03/2014), che ha ritenuto opportuno indicare quanto segue:

[- nell'Ambito della redazione del Rapporto Ambientale, dovranno essere presi in prioritaria considerazione, al fine della definizione di adeguate verifiche della sostenibilità ambientale, gli aspetti qualitativi e quantitativi dei sistemi ambientali oggetto di trasformazione, nell'ambito del quadro progettuale del Regolamento Urbanistico, con particolare riferimento al Sistema Acqua ed al Sistema Suolo, individuati a livello preliminare quali particolarmente critici.

- i riscontri acquisiti mediante il Gestore del Servizio Integrato Acquedotto e depurazione confermano le criticità altresì delineate nel documento preliminare ed indicano la necessità di porre particolare attenzione al corretto dimensionamento delle opere di urbanizzazione primaria, con particolare riguardo alla rete acquedottistica. Si evidenzia inoltre la necessità di monitorare e censire le zone urbane non servite da fognatura nera e considerare le problematiche di promiscuità tra fognature bianche e nere, in rapporto all'efficacia dei sistemi di depurazione.

- la documentazione relativa a quanto attiene la Valutazione di incidenza ecologica, ritenuta adeguata per il livello di approfondimento, dovrà essere raccolta in apposito e separato fascicolo in modo da agevolare le attività di verifica tecnico-istruttoria da parte degli Enti Competenti.

- al fin di favorire la comprensione e la partecipazione del pubblico, si richiede di raccogliere in apposito fascicolo la cosiddetta "Sintesi non Tecnica".]

La fase di elaborazione e predisposizione della documentazione relativa al Regolamento Urbanistico si è conclusa con l'atto di Adozione (Del.C.C. n.38 del 08/08/2018) del Regolamento Urbanistico e Contestuale Variante Semplificata al Piano Strutturale ai sensi dell' art. 230 l.r.65/2014, nonché ai sensi dell' art. 19 della l.r. 65/2014, rapporto ambientale (VAS) ai sensi dell' art. 23 della L.R. 10/2010 e valutazione, costituiti dai seguenti elaborati:

- a) Relazione generale
- b) Quadro conoscitivo
 - b1) Stato di Attuazione del P.R.G. – n. 1 tavola (scala 1:10.000)
 - b2) Zone connotate da condizioni di degrado – n. 1 tavola (scala 1:10.000)
 - b3) Fasce di Rispetto – n. 1 tavola (scala 1:10.000)
 - b4) Proprietà del Comune di Viareggio – n. 1 tavola (scala 1:10.000)
 - b5) Perimetro del territorio urbanizzato e morfotipi dell'Urbanizzazione contemporanea – n. 1 tavola (scala 1:10.000)
 - b6) Beni Architettonici e Beni Paesaggistici (art. 136, D. Lgs. 42/2004) – n. 1 tavola (scala 1:10.000)
 - b7) Beni Paesaggistici (art. 142, D. Lgs. 42/2004) – n. 1 tavola (scala 1:10.000)



c) Quadro Progettuale

c1) Disciplina dei suoli e degli insediamenti n. 30 tavole (scala 1:2.000)

c2) Gerarchia del sistema stradale, nodi ed aree di interscambio - n. 1 tavola (scala 1:10.000) c3) Ambiti di moderazione del traffico e reti della mobilità ciclopedonale – n. 1 tavola (scala 1:10.000)

c4) Struttura del verde e degli spazi aperti - n. 1 tavola (scala 1:10.000)

d) Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.)– costituiscono parte integrante delle presenti N.T.A. i seguenti allegati:

d1) Schede norma degli Ambiti di trasformazione urbana

d2) Localizzazione delle aree di trasformazione – N. 1 Tavola (scala 1:10.000) d3) Norme tecniche di attuazione geologiche

e) Studi Geologici – idraulici

e1) Carta geologica – n. 1 tavola (scala 1:10.000) e2) Carta idrogeologica – n. 1 tavola (scala 1:10.000)

e3) Carta litotecnica e dei dati di base – n. 1 tavola (scala 1:10.000) e4) Carta della Pericolosità geologica – n. 1 tavola (scala 1:10.000)

e5) Carta delle MOPS 1/10.000 – n. 1 tavola (scala 1:10.000) e6) Carta della Pericolosità sismica – n. 1 tavola (scala 1:10.000)

e7) Carta della Pericolosità idraulica – n. 1 tavola (scala 1:10.000)

e8) Carta di riferimento delle norme di Piano nel settore rischio idraulico – Variante al Piano di Bacino Stralcio “Assetto idrogeologico” – Primo Aggiornamento – Dicembre 2010 – n. 1 tavola

e9) Relazione geologica di fattibilità

f) Valutazione Ambientale Strategica VAS

f1) Rapporto Ambientale f2) Sintesi non tecnica

f3) Dossier elaborati cartografici del Rapporto Ambientale

f3.1) Tavole quadro conoscitivo rapporto ambientale f3.2) Tavole analisi delle criticità ambientali

f3.3) Tavole analisi aree rilevanza strategica

g) Valutazione d’Incidenza Ecologica

g1) Relazione screening valutazione di incidenza

g2) Tavole Valutazione Incidenza

Elaborati costituenti la Variante semplificata al Piano Strutturale

a) Relazione variante al Piano Strutturale



- b) Norme tecniche Variante da art. 101 ad art. 109
- c) Norme Piano Strutturale – Allegati

- Rapporto del Garante della Comunicazione
- Rapporto del Responsabile Unico del Procedimento (RUP)

La delibera del Consiglio Comunale n.38 del 08/08/2018 completa degli allegati è stata trasmessa alla Regione Toscana (con nota prot. 55176 del 16/08/2018) e alla Provincia di Lucca (con nota prot. 55173 del 16/08/2018).

L'avviso di adozione è stato pubblicato sul B.U.R.T. N.34 del 22/08/2018 e sul sito istituzionale del Comune; sulla home page del Comune di Viareggio è stato pubblicato il modello per la presentazione delle osservazioni.

Presso l'Ufficio Tecnico del Genio Civile di Lucca sono state depositate (in data 06/08/2018) le indagini geologiche conformi al D.P.G.R. 25/10/2011 n. 53/R; l'Ufficio del Genio Civile ha comunicato l'iscrizione in registro al n. 2120 ed il contestuale avvio del procedimento (con nota del 06/08/2018 prot. A00-GRT 387711).

La documentazione di cui alla delibera di Consiglio Comunale 38/2018, è stata trasmessa (in data 23/08/2018 prot. 56183) per le valutazioni ed eventuali osservazioni alla stessa, ai seguenti Enti/aziende:

- o Ministero Beni e delle Attività Culturali del Turismo per la Toscana
- o Ministero dei Beni e delle Attività Culturali, del Turismo –MIBAC Soprintendenza dei Beni Architettonici e patrimonio storico di Lucca,
- o Regione Toscana
- o Ufficio Regionale del Genio Civile – area vasta di Livorno Lucca e Pisa
- o Ente Parco Migliarino San Rossore Massaciuccoli
- o Autorità portuale della regione Toscana
- o ARPAT dipartimento provinciale di Lucca
- o Provincia di Lucca
- o Autorità Idrica Toscana (ex AATO1)
- o Consorzio di Bonifica Toscana Nord
- o Autorità per il servizio di gestione rifiuti urbani – Toscana Costa
- o Azienda ASL 12 Versilia – servizio igiene pubblica



- o Autorità Distrettuale – Autorità di Bacino Fiume Serchio
- o GAIA spa
- o ENEL Distribuzione spa
- o TIM spa
- o Gestore dei Servizi Ambientali Comunale – SEA Ambiente spa e SEA risorse spa
- o RFI – rete ferroviaria italiana
- o Toscana Energia
- o Comune di Vecchiano
- o Comune di Camaiore
- o Comune di Massarosa
- o Capitaneria di Porto di Viareggio
- o Commissione comunale del paesaggio – autorità competente VAS

Allo scadere dei termini per la presentazione dei contributi e osservazioni alla documentazione di cui alla delibera di Consiglio Comunale 38/2018, sono pervenute n. 405 osservazioni, comprensive di quelli pervenuti dagli Enti e Aziende sopra elencati, di cui n. 396 nei termini di scadenza e n. 9 oltre i termini.

Successivamente, l’Autorità Competente ha ricevuto, ai fini delle proprie valutazioni di competenza, due fascicoli (fascicolo parte A in data 13-11-2018 e fascicolo parte B in data 28-11-2018) contenenti complessivamente n. 432 osservazioni agli atti adottati.

Da una verifica puntuale delle Osservazioni pervenute, queste sono state classificate per tipologia e ne sono state estratte diverse in relazione alla specifica rilevanza in merito al procedimento di VAS, come di seguito esposto:

- L’osservazione prot. n. 67177 è risultata relativa all’apporto delle Associazioni: Amici della Terra Versilia, Legambiente Versilia, WWW Alta Toscana che hanno rilevato che tra i documenti pubblicati, in merito al Regolamento Urbanistico e contestuale variante semplificata al Piano Strutturale, adottato l'8 agosto 2018, mancava il documento di Valutazione d’Incidenza.
- L’osservazione prot. n. 69003 è risultata relativa all'eccessivo carico urbanistico che interessa diverse parti del centro di Viareggio e che dovrebbe essere accentuato per effetto di politiche basate su frazionamenti delle unità edilizie, con riduzione delle dimensioni minime degli alloggi e mutamenti di destinazione d'uso.



- L'osservazione prot. n.69234 riguardava alcune considerazioni di carattere generale da cui sono derivate richieste di integrazioni e modifiche al RU. In particolare, in relazione al tema dell'Acqua, viene richiesta la riduzione, tra gli obiettivi, del deficit idrico, la tutela delle falde e l'invarianza idraulica. Si richiedeva di conseguenza la non autorizzazione di nuovi locali sotterranei e di limitare la nuova edificazione solo a fini sociali. Si richiedeva con l'osservazione il miglioramento della qualità dell'Acqua con la riapertura dei fossi tombati. Si richiedeva infine di eliminare le interconnessioni tra fognatura nera e fognatura bianca.

In relazione al tema dell'Aria si richiedeva di inserire negli obiettivi la realizzazione e l'ampliamento di aree pedonali, nonché la realizzazione di aree boscate seminaturali. Veniva rilevato infine che il clima non viene considerato nel rapporto ambientale con conseguente richiesta una integrazione in merito.

In relazione alla gestione dei rifiuti, chi osserva chiedeva di rinunciare a nuova edificazione, eccetto quanto attiene il soddisfacimento del fabbisogno a fini sociali, con l'integrazione di obiettivi ulteriori quali previsione di spazi di raccolta dei rifiuti non a scomparsa, incentivazione del compostaggio domestico e realizzazione di isole per la raccolta ed il recupero degli ingombranti.

In relazione al tema dell'Energia, chi osserva rilevava che gli obiettivi sono generici e male espressi e richiedeva l'integrazione con una lista di ulteriori obiettivi, principalmente derivanti dal Piano di Azione per le Energie Sostenibili- PAES.

In relazione al tema del Suolo e Sottosuolo, chi osservava chiede di aggiungere l'obiettivo della riduzione del consumo di suolo e della tutela del sottosuolo con il divieto di costruzioni sotterranee. Veniva richiesto inoltre che la cessione di volumetria destinata ad edilizia sociale sia compensata con agevolazioni fiscali.

In relazione alle Aree a Verde, veniva richiesto di aumentare le superfici non artificializzate, gli spazi verdi e i filari di alberi, prevedendo specie autoctone a basso fabbisogno irriguo.

In relazione alle aree Protette, chi osservava ritiene che le trasformazioni previste dal RU esercitino un forte impatto sui siti di interesse comunitario e regionale, principalmente dovuto all'aumento di carico urbanistico. Veniva richiesta quindi una valutazione approfondita in quanto la prescrizione prevista relativa all'effettuazione della VIEC a scala di ambito di intervento è ritenuta inefficace.

In merito alle Aree Agricole, chi osservava ritiene in contrasto alcune norme tecniche di attuazione con la qualità dell'aria e il bilancio idrico. Veniva richiesto di vincolare l'attività agrituristica con la destinazione d'uso agricola.



- L'osservazione prot. n. 69393 richiedeva la previsione di un'area verde pubblica e di rimboschimento, in luogo della destinazione a parcheggio nell'area ex Fervet, nella porzione posta a sud, lungo il prolungamento di Via delle Darsene. Tale istanza si basava sulla volontà di non prevedere un'area a parcheggio ad ovest della linea ferroviaria, bensì di corredare la nuova viabilità con ulteriori interventi di mitigazione.
- L'osservazione prot. n.69504 era relativa al contributo della Direzione Ambiente Energia (Settore VIA e VAS) la quale osservava che il Rapporto Ambientale del procedimento di VAS risponde ai contenuti richiesti dalla normativa ed è strutturato in modo chiaro ed efficace, identificando le problematiche presenti sul territorio. In relazione al Piano Particolareggiato degli Arenili, veniva rilevato che in fase di adozione ed approvazione debba svolgersi una specifica procedura di VAS.- La Direzione Ambiente ed Energia-Setvizi pubblici locali, energia e inquinamenti riportava contributi di carattere generale sulle principali componenti ambientali di competenza per incrementare i quadri conoscitivi degli strumenti di pianificazione. In particolare nel contributo, in relazione alla componente Atmosfera, erano riepilogate le principali e più aggiornate norme di settore in relazione all'elaborazione dei Piani di Azione Comunale e relativamente all'entrata in vigore del Piano Regionale per la Qualità dell'Aria che detta misure prescrittive per gli strumenti di pianificazione. In relazione alla componente Energia, successivamente alla disamina dei nuovi obiettivi di azione ambientale per il 2030, sono state riepilogate le principali prescrizioni da recepire all'interno degli strumenti di pianificazione, con particolare riferimento alle misure per l'efficienza energetica, le fonti energetiche rinnovabili, gli impianti di teleriscaldamento/teleraffreddamento ed gli impianti energetici non direttamente connessi alle esigenze energetiche dell'edificio. In relazione alla componente Rumore, il contributo riportava norme più aggiornate ricordando la necessità di aggiornamento ed adeguamento del Piano Comunale di Classificazione Acustica. In relazione alla componente Radiazioni non ionizzanti e ionizzanti, veniva riportata la più recente normativa in merito all'inquinamento elettromagnetico a bassa frequenza (con riferimento alle distanze prescrittive dai tracciati degli elettrodotti), normativa in merito all'inquinamento elettromagnetico ad alta frequenza (con riferimento alla localizzazione degli impianti di radiocomunicazione) ed alla normativa inerente la radioattività ambientale per la presenza di Radon, con l'elenco dei comuni (da cui è escluso Viareggio) a maggiore rischio. In relazione alla componente Rifiuti il contributo rimandava al Piano Regionale Rifiuti (2014) ed al relativo Piano Straordinario dell'ATO Costa (2015) ricordando che gli strumenti urbanistici sarebbero dovuti essere coerenti a questo e riportare anche la localizzazione dei siti di bonifica ambientale. In relazione alla componente



Risorse Idriche, viene rilevato che il Comune di Viareggio è classificato in zona vulnerabile ai nitrati ai sensi del Regolamento 76/R/2012 e pertanto in fase di redazione del Piano Strutturale sarà necessario richiedere parere all'Autorità Idrica Toscana per le variazioni di carico di fabbisogno idropotabile e di smaltimento reflui. Seguono ulteriori misure di mitigazione relativa alla riduzione dei consumi idrici ed alla migliore gestione dei sistemi fognari e di depurazione. - la Direzione Ambiente ed Energia-Settore tutela della natura e del mare precisava con proprio contributo che la denominazione dei Siti di Interesse Regionale e Comunitario presenti nel territorio comunale (Macchia Lucchese, Dune Litoranee di Torre del Lago, Lago di Massaciuccoli) ha assunto anche la denominazione di Zone Speciali di Conservazione e Zone di Protezione Speciale, mantenendo le stesse norme di riferimento. Veniva inoltre ricordato che le aree di collegamento ecologico e funzionale e gli elementi di connessione della rete ecologica sono individuati, anche ai sensi del Piano di Indirizzo Territoriale, dagli strumenti della pianificazione territoriale. In relazione al procedimento di Valutazione di Incidenza Ecologica, veniva segnalato che, ai sensi della L.R. 30/2015, l'autorità competente per la valutazione è l'Ente Parco Migliarino San Rossore Massaciuccoli.

- L'osservazione prot. n. 12405 riguardava il parere di competenza dell'Ente Parco in merito ai contenuti dello Studio di Incidenza ecologica redatto a livello di screening del RU. Con l'atto è dichiarata la conclusione, ai sensi della L.R.T. n.30/2015, del procedimento di valutazione di incidenza ecologica a livello di screening condizionato all'adozione delle misure di mitigazione riportate nel Rapporto Ambientale VAS e nello Studio di Incidenza Ecologica. Condividendo gli esiti della Valutazione di Incidenza si prescrive, in fase di redazione dei piani attuativi, degli interventi ExFervet, Mercato Ittico e quelli prossimi al sito "Lago e Padule di Massaciuccoli", la predisposizione di puntuali e dettagliati studi di incidenza per ciascun intervento citato da sottoporre alla Valutazione di competenza dell'Ente Parco.

Successivamente, in esito a quanto sopra, il Consiglio Comunale ha deliberato con atto n. 2 del 04-02-2019 e con atto n.17 del 29-04-2019 l'approvazione delle controdeduzioni come redatte dal proponente in apposito elenco tabellare delle osservazioni registrate e numerate con indicazione del nominativo, della data di presentazione protocollo, la sintesi delle osservazioni, con proposta di controdeduzione delle osservazioni istruite e parere della Commissione Urbanistica (allegate agli atti suddetti).



A seguito delle rilevanti modifiche scaturite dall'accoglimento delle osservazioni, il Consiglio Comunale ha deliberato nella seduta del 29-04-2019 altresì la nuova adozione di alcune delle previsioni urbanistiche la cui ripubblicazione sul BURT è attualmente in corso di definizione (di cui all'allegato 4 della Del. C.C. 17/2019), così come ritenuto dalla Commissione Urbanistica nella seduta del 24.04.2019, ha rilevato la necessità di provvedere ad una nuova pubblicazione delle relative schede norma e precisamente:

- a) 6.06 - "ex Fervet"
- b) 6.09 - "via Nicola Pisano 2"
- c) 8.05 - "Vetraia"

Unitamente alle aree denominate "Ex Casa del Fascio Tav. C 1/8", e "Nuova viabilità TDL – Tav. C 1/26", " Viabilità area Fervet Tav. C 1/12".

Gli elaborati allegati alle delibere ed il documento relativo alla nuova adozione parziale sono depositati in libera visione al pubblico presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Viareggio per 60 (sessanta) giorni a decorrere dal 5/06/2019 (giorno di pubblicazione dell'avviso sul BURT n. 23 del 5/06/2019) e altresì pubblicati sul sito del Comune nelle corrispondenti aree tematiche. Entro la data del 5/08/2019, è possibile produrre contributi osservazioni tramite apposita modulistica.



ANALISI DELLE VARIAZIONI DEL QUADRO PROGETTUALE

Con riferimento alle variazioni del quadro progettuale per effetto dell'accoglimento di specifiche osservazioni agli atti adottati, di seguito sono indicate le schede variate con specifica rilevanza ai fini del procedimento di VAS.

Scheda n.	1.01	Cittadella del Carnevale
------------------	------	---------------------------------

La scheda mantiene lo stesso dimensionamento previsto in fase di adozione con una modifica da definire in dettaglio in sede di predisposizione del Piano Particolareggiato in relazione alla collocazione dei parcheggi pubblici all'interno dell'area di trasformazione, mantenendo una superficie minima pari a 6000 mq. L'area posta lungo il margine occidentale dell'area di trasformazione sarà destinata a funzioni a servizio del carnevale per lo stoccaggio di materiali.

Pur non trattandosi di modifica sostanziale al quadro progettuale, si ritiene opportuno associare a questa scheda la prescrizione relativa alla realizzazione di piazzali, per le aree di stoccaggio, dotati di idonei sistemi di impermeabilizzazione e gestione delle AMD.

Scheda n.	2.02	Via Aurelia Nord 1
------------------	------	---------------------------

Per la scheda è prevista una differente allocazione delle superfici, con suddivisione in ulteriore comparto (Via Aurelia Nord 1 e Via Aurelia Nord 2), a seguito della deperimetrazione per effetto della presenza di un sito (Cod. LU1031) attualmente sottoposto ad analisi di rischio, preliminare alla bonifica per pregresso uso a distributore carburanti.

Il dimensionamento di progetto, riportato nello schema seguente in sovrapposto ai dati della scheda adottata, prevede, in termini di destinazioni d'uso, che la SUL commerciale sia ricavata dal 100% della SUL esistente, anziché di 2.500 mq.

Totale ST (mq)	% su ST
2150 905 mq	100%
ST Dotazioni pubbliche di progetto (mq)	% su ST



860-285 mq	50%30%
ST Verde Pubblico (mq)	% Verde Pubblico su ST
550 285	30%
ST Parcheggi e Viabilità (mq)	% Parcheggi e Viabilità su ST
310	25%
Superficie Fondiaria destinazioni d'uso di progetto	% su ST
1290 620	50%70%
SUL funzione commerciale	di cui aggiuntivi
650 mq. A parità di SUL esistente	2500 mq
IT di progetto (mc/mq)	IT MAX da PS (mc/mq)
1,5 max	1,5

Parametri urbanistico-edilizi da rispettare nell'attuazione del progetto

In relazione ai parametri urbanistico-edilizi da rispettare nell'attuazione del progetto non si rilevano variazioni sostanziali in merito alle destinazioni d'uso ad eccezione della non attuazione della funzione direzionale precedentemente prevista.

Area indicata con il n. 1 in planimetria:

Funzione commerciale: commercio di vicinato	
Rc	Nei limiti dell'area di concentrazione dell'edificato indicato in planimetria
SUL massima commerciale – negozio di vicinato (mq)	300A parità di SUL esistente
N. piani max	2
H max (ml)	7
Tipo edilizio	Specialistico commerciale
Distanze minime	È ammessa la costruzione fino al confine dell'area destinata alla concentrazione dell'edificato in planimetria nel rispetto delle distanze fissate dal DM 1444/68
Dotazioni parcheggio privato minimo	Ai sensi del D.P.G.R. 15/R del 01.04.2009
Dotazioni standard pubblico minimi	Ai sensi del DM 1444/68 – tali quantità potranno essere reperite nelle aree di cessione come indicato nella planimetria anche nell'area n.2



Area indicata con il n. 2 in planimetria:

Funzione direzionale	
Re	Nei limiti dell'area di concentrazione dell'edificio indicato in planimetria
SUL massima direzionale	300 mq
N. piani max	2
H max	7ml
Tipo edilizio	Specialistico direzionale
Distanze minime	È ammessa la costruzione fino al confine dell'area destinata alla concentrazione dell'edificio in planimetria nel rispetto delle distanze fissate dal DM 1444/68
Dotazioni parcheggio privato minime	Ai sensi del D.P.G.R. 15/R del 01.04.2009
Dotazioni standard pubblico minime	Ai sensi del DM 1444/68 – tali quantità potranno essere reperite nelle aree di cessione come indicato nella planimetria anche nell'area n.1

Scheda n.	8.03	Porte Vinciane
-----------	------	----------------

Per la scheda è prevista una variazione in aumento del dimensionamento per effetto dell'incremento della ST e SF (+54%) dovuta alla ripermimetrazione dell'area.

Totale ST (mq)	% su ST
3845 5.940	100%
ST Dotazioni pubbliche di progetto (mq)	% su ST
1200 1.850 (>1320 = 80% della SUL ai sensi dell'Art. 77 del P.S.)	31%
Superficie Fondiaria destinazioni d'uso di progetto	% su ST
2645 4.090	69%
SUL commerciale (mq)	di cui aggiuntivi (mq)
720 1.200	720 1200
SUL direzionale (mq)	di cui aggiuntivi (mq)
450	450
IT di progetto (mc/mq)	IT MAX da PS (mc/mq)
1.11	2



In relazione ai parametri urbanistico-edilizi da rispettare nell'attuazione del progetto viene mantenuta la destinazione commerciale e direzionale con un incremento fino a 1200 mq dovuto alla inclusione del fabbricato esistente della SUL commerciale e il mantenimento di 450 mq di SUL direzionale.

Superficie di cessione minima (mq)	1200
Destinazioni ammesse	Commerciale e direzionale
SUL max (mq)	1170 Commerciale: 1200 esclusa Media Struttura di Vendita; Direzionale: 450.
N. piani max	2
H max (ml)	7
Tipo edilizio	Specialistico commerciale
Distanza min da strade e confini	Nei limiti dell'area di concentrazione dell'edificio come indicato in planimetria
Categorie di intervento ammesse	Demolizione e nuova costruzione; Ristrutturazione urbanistica

Scheda n.	8.05	Vetraia
------------------	------	----------------

Per la scheda è prevista una variazione in diminuzione del dimensionamento per effetto della variazione della percentuale di cessione di dotazioni pubbliche. Inoltre si rileva un incremento significativo della SUL residenziale (+ 265%) e del numero massimo di alloggi realizzabili (+300 %).

Totale ST (mq)	% su ST
5981	100%
ST Dotazioni pubbliche di progetto (mq)	% su ST
3550 2991	58% 50%
Superficie Fondiaria destinazioni d'uso di progetto	% su ST
2481 2990	42% 50%
SUL residenziale (mq)	di cui aggiuntivi (mq)



670 1780	670 1780
N MAX alloggi	di cui aggiuntivi
721	721
IT di progetto (mc/mq)	IT MAX da PS (mc/mq)
0.84	2

I parametri urbanistico edilizi, riportati nello schema seguente in sovrapposto ai dati della scheda adottata, ad eccezione dell'altezza massima e numero di piani, non risultano variati in termini di destinazioni d'uso ammesse, né di tipologie edilizie.

Superficie di cessione minima (mq)	3500 2990
Destinazioni ammesse	residenziale
Sul max (mq)	670 1780
N. alloggi max	721
N. piani max	2; il nuovo edificio da realizzare nell'area di concentrazione dell'edificato più Est può raggiungere i 3 piani
H max (ml)	7; il nuovo edificio da realizzare nell'area di concentrazione dell'edificato più Est può raggiungere i 10 ml
Tipo edilizio	Casa a schiera – edificio in linea
Distanze minime	È ammessa la costruzione fino al confine dell'area destinata alla concentrazione dell'edificato in planimetria nel rispetto delle distanze fissate dal DM 1444/68
Dotazioni parcheggio privato minimo	Ai sensi della L. 122/89
Dotazioni standard pubblico minimi	Ai sensi del DM 1444/68 – tali quantità potranno essere reperite nelle aree di cessione
Categorie di intervento ammesse	Demolizione e nuova costruzione



Scheda n.	10.01	Vieta dei Comparini
------------------	-------	----------------------------

Il dimensionamento di progetto è riportato nello schema seguente in sovrapposizione ai dati della scheda adottata. Si rileva un incremento della ST non particolarmente rilevante (+ 37%) con una variazione della percentuale per la superficie di cessione pubblica e relativo incremento della SF di progetto.

Totale ST (mq)	% su ST
4.352 5.990	100%
ST Dotazioni pubbliche di progetto (mq)	% su ST
2.300	53% 38%
Superficie Fondiaria destinazioni d'uso di progetto	% su ST
14.000 3.690	47% 62%
SUL residenziale (mq)	di cui aggiuntivi (mq)
450	450
N MAX alloggi	di cui aggiuntivi
4	4
IT di progetto (mc/mq)	IT MAX da PS (mc/mq)
0.31 0,23	1.5

Parametri urbanistico-edilizi da rispettare nell'attuazione del progetto

I parametri urbanistico edilizi, riportati nello schema seguente in sovrapposto ai dati della scheda adottata, non risultano variati in termini di destinazioni d'uso ammesse né di tipologie edilizie.

Superficie di cessione minima (mq)	2.300
Destinazioni ammesse	<i>Residenziale</i>
SUL max (mq)	450
N. alloggi max	4
N. piani max	2
H max	7
Tipo edilizio	Villino mono o plurifamiliare
Distanze minime	È ammessa la costruzione fino al confine dell'area destinata alla concentrazione dell'edificato in planimetria nel rispetto delle



	distanze fissate dal DM 1444/68
Dotazioni parcheggio privato minimo	Ai sensi della L. 122/89
Dotazioni standard pubblico minimi	Ai sensi del DM 1444/68 – tali quantità potranno essere reperite nelle aree di cessione
Categorie di intervento ammesse	Nuova costruzione

ALLOCAZIONE DEL DIMENSIONAMENTO

In relazione alle modifiche al quadro progettuale, di seguito sono indicate le Superfici Edificabili suddivise per funzioni e la relativa allocazione nella diverse UTOE, fermo restando il limite previsto dal Piano Strutturale.

			Totale	di nuova previsione	da recupero
UTOE 1	<i>Funzione residenziale</i>	<i>N° alloggi</i>	0	0	0
		<i>SE SUŁ (mq)</i>	0	0	0
	<i>Funzione commerciale Medie strutture di vendita</i>	<i>SE SUŁ (mq)</i>	0	0	0
		<i>n.</i>	0	0	0
	<i>Funzione direzionale</i>	<i>SE SUŁ (mq)</i>	0	0	0
<i>Funzione produttiva industriale/art.</i>	<i>SE SUŁ (mq)</i>	0	0	0	
UTOE 2	<i>Funzione residenziale</i>	<i>N° alloggi</i>	0	0	0
		<i>SE SUŁ (mq)</i>	0	0	0
	<i>Funzione commerciale Medie strutture di vendita</i>	<i>SE SUŁ (mq)</i>	1800 2030	0	1800 2030
		<i>n.</i>	<u>1</u>	0	<u>1</u>
	<i>Funzione direzionale</i>	<i>SE SUŁ (mq)</i>	300 0	300 0	0
<i>Funzione produttiva industriale/art.</i>	<i>SE SUŁ (mq)</i>	0	0	0	
UTOE 3	<i>Funzione residenziale</i>	<i>N° alloggi</i>	0	0	0
		<i>SE SUŁ (mq)</i>	0	0	0
	<i>Funzione commerciale</i>	<i>SE SUŁ (mq)</i>	0	0	0



	<u>Medie strutture di vendita</u>	n.	0	0	0
	Funzione direzionale	SE SUL (mq)	0	0	0
	Funzione produttiva industriale/art.	SE SUL (mq)	0	0	0
UTOE 4	Funzione residenziale	N° alloggi	0	0	0
		SE SUL (mq)	0	0	0
	Funzione commerciale	SE SUL (mq)	0	0	0
	<u>Medie strutture di vendita</u>	n.	0	0	0
	Funzione direzionale	SE SUL (mq)	0	0	0
	Funzione produttiva industriale/art.	SE SUL (mq)	0	0	0
UTOE 5	Funzione residenziale	N° alloggi	0	0	0
		SE SUL (mq)	0	0	0
	Funzione commerciale	SE SUL (mq)	0	0	0
	<u>Medie strutture di vendita</u>	n.	0	0	0
	Funzione direzionale	SE SUL (mq)	4000	3000 0	1000 4000
	Funzione produttiva industriale/art.	SE SUL (mq)	0	0	0
UTOE 6	Funzione residenziale	N° alloggi	46 48	5 0	41 48
		SE SUL (mq)	5325 5005	640 0	4685 5005
	Funzione commerciale	SE SUL (mq)	300 1000	0	300 1000
	<u>Medie strutture di vendita</u>	n.	0	0	0
	Funzione direzionale	SE SUL (mq)	350 3850	0	350 3850
	Funzione produttiva industriale/art.	SE SUL (mq)	4800	0	4800
UTOE 7	Funzione residenziale	N° alloggi	0	0	0
		SE SUL (mq)	0	0	0
	Funzione commerciale	SE SUL (mq)	0	0	0
	<u>Medie strutture di vendita</u>	n.	0	0	0
	Funzione direzionale	SE SUL (mq)	0	0	0
	Funzione produttiva industriale/art.	SE SUL (mq)	0	0	0
UTOE 8	Funzione residenziale	N° alloggi	19 21	13 21	6 0
		SE SUL (mq)	2020 1780	1470 1780	550 0
	Funzione commerciale	SE SUL (mq)	2200 1400	200 1400	2000 0



	<u>Medie strutture di vendita</u>	n.	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	Funzione direzionale	SE SU L (mq)	2000 <u>7850</u>	400 <u>6000</u>	1600 <u>1850</u>
	Funzione produttiva <u>industriale/art.</u>	SE SU L (mq)	0	0	0
UTOE 9	Funzione residenziale	N° alloggi	7 <u>13</u>	7 <u>13</u>	0
		SE SU L (mq)	670 <u>1530</u>	670 <u>1530</u>	0
	Funzione commerciale	SE SU L (mq)	720 <u>3950</u>	0 <u>450</u>	720 <u>3500</u>
	<u>Medie strutture di vendita</u>	n.	<u>1</u>	<u>0</u>	<u>1</u>
	Funzione direzionale	SE SU L (mq)	7650 <u>3800</u>	6000 <u>300</u>	1650 <u>3500</u>
	Funzione produttiva <u>industriale/art.</u>	SE SU L (mq)	0	0	0
UTOE 10	Funzione residenziale	N° alloggi	4	4	0
		SE SU L (mq)	450	450	0
	Funzione commerciale	SE SU L (mq)	0	0	0
	<u>Medie strutture di vendita</u>	n.	0	0	0
	Funzione direzionale	SE SU L (mq)	0	0	0
	Funzione produttiva <u>industriale/art.</u>	SE SU L (mq)	0	0	0
UTOE 11	Funzione residenziale	N° alloggi	3	3	0
		SE SU L (mq)	300	300	0
	Funzione commerciale	SE SU L (mq)	0	0	0
	<u>Medie strutture di vendita</u>	n.	0	0	0
	Funzione direzionale	SE SU L (mq)	0	0	0
	Funzione produttiva <u>industriale/art.</u>	SE SU L (mq)	0	0	0
TDL	Funzione residenziale	N° alloggi	18	3 <u>2</u>	15 <u>16</u>
		SE SU L (mq)	2120	1750 <u>200</u>	370 <u>1920</u>
	Funzione commerciale	SE SU L (mq)	200	200	0
	<u>Medie strutture di vendita</u>	n.	0	0	0
	Funzione direzionale	SE SU L (mq)	200	200	0
	Funzione produttiva <u>industriale/art.</u>	SE SU L (mq)	0	0	0



TOTALE COMU NALE	Funzione residenziale	N° alloggi	97 107	35 43	62 64
		SE SUŁ (mq)	10885 11185	5280 4260	5605 6925
	Funzione commerciale Medie strutture di vendita	SE SUŁ (mq)	5020 8580	200 450	4820 8130
		n.	2	0	2
	Funzione direzionale	SE SUŁ (mq)	14300 19700	9700 6500	4600 13200
Funzione produttiva industriale/art.	SE SUŁ (mq)	4800	0	4800	

Dall'analisi dell'allocazione per posizione (UTOE) non risultano variazioni rispetto al quadro localizzativo oggetto di analisi, mentre sul totale della superficie territoriale del Comune di Viareggio, il totale degli alloggi nella versione aggiornata del quadro progettuale di riferimento presenta un incremento di 10 unità e passa da 97 a 107 (di cui 43 di nuova previsione e 64 da recupero).

In relazione alla superficie edificabile (SE) per la funzione commerciale si ha un incremento con una variazione da 5.020 mq a 8.580 mq di cui il 8.130 da recupero di superfici esistenti.

La funzione direzionale incrementa la superficie edificabile totale da 14.300 a 19.700 con 6.500 mq di nuova previsione e 13.200 mq da recupero.

La funzione industriale si mantiene su un valore di superficie edificabile pari a 4.800 mq, tutti derivanti da recupero.

Il quadro delle variazioni percentuali, rispetto al quadro progettuale oggetto di analisi in fase di adozione, indica una prevalenza nell'incremento della SE commerciale (+71%) principalmente derivante da superfici di nuova previsione. L'incremento della superficie direzionale è più modesto (+38%), con un incremento notevole delle superfici da operazioni di recupero (+187%).

			Totale	di nuova previsione	da recupero
VARIAZIONI TOTALI COMUNALE	Residenziale	N° alloggi	+ 10 %	+ 23%	+ 3%
		SE (mq)	+ 3 %	- 19 %	+ 23%
	Commerciale	SE (mq)	+ 71 %	+ 125 %	+ 69 %
		n.	<u>2 - invariato</u>	<u>0 - invariato</u>	<u>2 - invariato</u>
	Direzionale	SE (mq)	+ 38 %	- 33 %	+ 187 %
Industriale/artigianale	SE (mq)	4800 invariato	0 invariato	4800 invariato	



CONCLUSIONI

Le variazioni al quadro progettuale, dovute al potenziale ripristino dello “stato originario degli edifici” dalle NTA aggiornate, risultano di complessa quantificazione ed individuazione. Ciò in rapporto alla verifica puntuale delle previsioni trasformative che si andranno a realizzare ed alla complessità nella definizione di un quadro puntuale, correlato alle potenziali variazioni di destinazione d’uso (e relativo dimensionamento). In termini di verifica della sostenibilità ambientale complessiva del sistema urbano e delle relative capacità di carico, la rifunzionalizzazione, per altri usi, di superfici e volumi attualmente dismessi e/o sottoutilizzati potrebbe portare un beneficio in termini di risparmio nel consumo di suolo per effetto dell’implementazione di progetti di riuso e rigenerazione urbana. Allo stesso tempo le variazioni di carico urbanistico dovute al cambio di destinazione d’uso con ripristino dello stato originario potrebbero portare incrementi di consumo di risorse e generazione di output negativi che, se relazionati alla complessiva variazione delle superfici attualmente in disuso, generare criticità localizzate in aree già oggi fragili in termini di capacità di carico residuo.

In relazione alle modifiche del quadro progettuale oggetto di verifica nel presente approfondimento, in particolare per le Schede Norma delle Aree di Trasformazione (qui analizzate solo in riferimento alle previsioni con specifica rilevanza strategica a fini VAS) risulta opportuno rilevare quanto segue relativamente a:

- scheda **1.01 Cittadella del Carnevale**: il dimensionamento resta invariato rispetto a quanto previsto nel quadro progettuale adottato, sebbene sia stato inserito un diverso layout distributivo delle funzioni, con inserimento di aree per lo stoccaggio di materiali.
- scheda **2.02 Via Aurelia Nord 1**: si rileva una diversa configurazione del comparto generata dalla deperimetrazione di un’area sottoposta a procedura di bonifica (presenza impianto di erogazione carburanti), con contestuale suddivisione in 2 aree distinte (Via Aurelia Nord 1 e Via Aurelia Nord 2).
- scheda **8.03 Porte Vinciane**: si rileva un incremento della superficie territoriale e conseguentemente della superficie fondiaria per effetto della riperimetrazione dell’area con associata aggregazione di ulteriori superfici poste in diretta prossimità. Si rileva quindi un incremento della superficie commerciale e della superficie oggetto di cessione pubblica.



- scheda **8.05 Vetraia**: si rileva un modesto incremento della superficie fondiaria con l'aumento notevole della superficie utile lorda residenziale con una variazione rilevante del numero degli alloggi.
- scheda **10.01 Vietta dei Comparini**: si rileva un modesto incremento della superficie utile lorda a destinazione commerciale (esclusa comunque la MSV) con l'introduzione di una modesta superficie utile lorda a destinazione direzionale.

Relativamente alla scheda norma per l'area di trasformazione n. 6.06 Ex Fervet, per effetto delle variazioni considerate sostanziali in merito al quadro progettuale ed ai parametri urbanistico edilizi e di dimensionamento, si riscontra che la stessa è oggetto di pubblicazione (Delibera C.C. n.17 del 29-04-2019).

In linea generale le modifiche rilevate risultano principalmente ascrivibili a modesti incrementi della superficie fondiaria e della relativa superficie utile lorda per effetto di una differente distribuzione ed allocazione delle quote percentuali da destinare a superficie pubblica. I limiti dimensionali sono comunque inclusi nell'ambito dei parametri massimi previsti dal Piano Strutturale vigente. Si rilevano comunque modesti incrementi, per le schede esaminate, della superficie commerciale, con l'inserimento di superfici direzionali di integrazione al disegno complessivo delle previsioni puntuali. La diversa ripartizione della superficie oggetto di cessione pubblica, oltre che variare i layout di progetto ha incrementato la percentuale di superficie fondiaria.

In relazione invece alle previsioni che si caratterizzano per una maggiore rilevanza in merito agli incrementi dei parametri edilizi-urbanistici, che comunque rimangono coerenti con il dimensionamento massimo residuo del Piano Strutturale, si rileva che queste non risultano localizzate o comunque correlate a contesti territoriali che, in base agli esiti delle verifiche del quadro ambientale di riferimento, presentano profili di criticità o fragilità ulteriori rispetto a quelli già esaminati e di particolare rilievo per la struttura funzionale del sistema urbano nel suo complesso.