



CITTÀ DI VIAREGGIO

COMUNE DI VIAREGGIO

**VARIANTE SEMPLIFICATA AL PIANO STRUTTURALE E CONTESTUALE VARIANTE AL
REGOLAMENTO URBANISTICO PER LOCALIZZAZIONE DI IMPIANTO DI EROGAZIONE
CARBURANTE PER AUTOTRAZIONE IN VIA S. M. GORETTI VIA SP1 FRANCIGENA
PER CAMAIORE**

RELAZIONE DI VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

(artt.30 e 107 L.R. 65/2014)

Sindaco

Assessore alla Pianificazione Strategica della Città

Dirigente Settore Opere Pubbliche e Pianificazione Urbanistica - R.P.

Garante della Comunicazione

Giorgio Del Ghingaro

Federico Pierucci

Silvia Fontani

Iva Pagni

Settore Opere Pubbliche e Pianificazione Urbanistica

Giulia Bernardini | Eleonora Panettella

Data
Febbraio 2023

Indice

Indice.....	2
1. Premessa.....	3
2. Le condizioni normative per l'approvazione della Variante.....	3
3. L'ambito di riferimento e lo stato dei luoghi.....	4
3.1 - Quadro conoscitivo attuale e di riferimento.....	5
3.2 - Quadro progettuale di riferimento.....	6
4. Elementi di coerenza e adeguatezza della Variante al R.U., al P.I.T./P.P.R.....	7
4.1 Riferimenti al PIT-PPR.....	9
4.2 Prescrizioni sugli spazi aperti per la resilienza urbana.....	11
4.3 Prescrizioni scaturite dalla Conferenza di Co-pianificazione (art.25 L.R.T. n.65/2014).....	11
5. Elementi di coerenza e conformità della Variante, al R.U. vigente.....	12
5.1 - Quadro conoscitivo del R.U. vigente.....	12
5.2 - Articolazione, forma e contenuti del Quadro propositivo del R.U.....	13
5.3 - La proposta in variante al R.U.....	15
5.3.1 – Obiettivi e finalità.....	17

1. Premessa

Il presente documento riguarda l'Adozione per la formazione della **Variante Semplificata al P.S. e contestuale Variante al R.U., per localizzazione di impianto di erogazione carburante per autotrazione in via S.M. Goretti e via SP1 Francigena per Camaiole**. Si tratta dunque di adottare strumenti urbanistici distinti tra loro:

1) la **Variante semplificata al Piano Strutturale** riguarda una porzione di territorio esterno al margine del territorio urbanizzato, limitrofo al limite nord del UTOE 1 – Cittadella del Carnevale e la Fossa dell'Abate, a confine col Comune di Camaiole.

Il Piano Strutturale integra la disciplina del P.T.C. provinciale attraverso il Quadro Conoscitivo, specificandone le disposizioni e fornendo alle stesse gli estremi di operatività nonché le strategie e gli obiettivi delle azioni urbanistiche comunali, ai sensi e con le finalità dell'art.24 della L.R.T. n.5/95. Il P.S. definisce le indicazioni strategiche di carattere insediativo, infrastrutturale, produttivo e ambientale per il governo del territorio comunale.

2) la **Variante al Regolamento Urbanistico** interessa una porzione di territorio esterno al margine del territorio urbanizzato, limitrofo al limite nord del UTOE 1 – Cittadella del Carnevale e la Fossa dell'Abate, a confine col Comune di Camaiole.

Tale Variante individua gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni che, sulla base del PIT/PPR e della disciplina del Piano Strutturale vigente costituiscono la "parte" operativa del Regolamento Urbanistico per questa specifica porzione di territorio comunale;

3) il **Progetto** detto riguarda la localizzazione di un nuovo distributore di carburanti per autotrazione in area agricola, fuori dal perimetro del territorio urbanizzato del Comune di Viareggio; esso è di iniziativa privata, prende la sua ragione di sviluppo a seguito di sentenza del TAR Regione Toscana n.00639/2021 Reg. Prov. Coll. n.00666/2016, pubblicato il 04/05/2021, relativa al Permesso di Costruire Pratica Edilizia n.2253/2013; il tribunale si pronuncia accogliendo il riesame del PdC anzi detto.

Le varianti al P.S. ed al R.U., di cui trattasi, sono volte ad inquadrare l'inserimento della previsione nel contesto ambientale, sia in rapporto con gli aspetti rurali e agricoli, sia rispetto al tessuto edilizio limitrofo che compone la prima fascia urbana di Viareggio, sviluppando la disciplina di dettaglio per le azioni di trasformazione dell'area interessata dall'intervento, le funzioni ammesse e l'uso degli spazi aperti.

Come già esplicitato, la porzione di territorio interessata dall'intervento, ricade in territorio agricolo, non ricompresa nel perimetro del territorio urbanizzato, così come individuato dal P.S. e dal R.U. vigenti, ciò costituisce quindi, ai sensi dell'art.222 della L.R.T. n.65/2014, nuovo impegno di suolo non edificato esterno al territorio urbanizzato, quindi formalmente implica una Variante Semplificata al Piano Strutturale e una Variante ordinaria al Regolamento Urbanistico, di cui all'art.29 della L.R.T. n.65/2014; in conseguenza di ciò, è stata espletata preliminarmente alla verifica di assoggettabilità a VAS, con la formazione del documento di Avvio del Procedimento, previo parere favorevole della conferenza di copianificazione, di cui all'art.25 della L.R.T. n.65/2014.

2. Le condizioni normative per l'approvazione della Variante

Il Comune di Viareggio è ad oggi dotato di Piano Strutturale (P.S.), approvato con Delibera di C.C. n.27 del 29/06/2004; (precedentemente adottato con Delibera del C.C. n.9 del 08 febbraio 2002) e di Regolamento Urbanistico (R.U.), approvato con Delibera di C.C. n.52 del 04/11/2019 (precedentemente adottato con Delibera di C.C. n.38 del 08 agosto 2018); quest'ultimo divenuto efficace dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul B.U.R.T. n.51 del 18/12/2019.

In particolare l'art.228 della L.R.T. n.65/2014 (*Disposizioni transitorie per i comuni dotati di P.S. e di R.U. approvati*) stabilisce che *"...Ove sia scaduta l'efficacia delle previsioni del R.U. ai sensi dell'art.55, commi 5 e 6, della L.R.T. n.1/2005, [...], per un periodo non superiore a tre anni dall'entrata in vigore della [...] legge, sono consentite le varianti di cui all'art.222, comma 1, nonché le varianti semplificate al P.S. e al R.U. di cui agli artt.29, 30, 31, comma 3 e 35 ..."*.

L'art.222 della L.R.T. n.65/2014 (*Disposizioni transitorie generali*), stabilisce altresì che “... nei cinque anni successivi all'entrata in vigore della [...] legge, i comuni possono adottare ed approvare varianti [...] al R.U. che contengono anche previsioni di impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, come definito dall'art.224, previo parere favorevole della conferenza di copianificazione di cui all'art.25 ...”.

In attesa dell'aggiornamento degli strumenti urbanistici, ai sensi di legge e secondo quanto indicato dal P.I.T. con valenza di P.P.R., la stessa legge regionale (art.224 L.R.T. n.65/2014) chiarisce anche cosa debba intendersi, in via transitoria, per territorio urbanizzato. In particolare (art.224 L.R.T. n.65/2014) “1. Nelle more della formazione dei nuovi strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica adeguati ai contenuti della [...] legge, ai fini del perfezionamento degli strumenti e della formazione delle varianti al P.S., al R.U. [...] si considerano territorio urbanizzato le parti non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola nei P.S. vigenti al momento dell'entrata in vigore della [...] legge [...]”.

In questo quadro, anche tenendo conto degli specifici obiettivi indicati e descritti al successivo capitolo, la variante di che trattasi, si sostanzia come “*Variante ordinaria al R.U.*” (pertanto non semplificata) in quanto riferita a previsioni che risultano in linea generale, localizzate in aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato (e quindi in territorio rurale) individuato in via transitoria e preliminare ai sensi dell'art.224 della L.R.T. n.65/2014.

Secondo le indicazioni stabilite dalla legge regionale alle Varianti agli strumenti urbanistici, si applicano le “*Disposizioni procedurali comuni*” di cui al Titolo II Capo I, artt.17, 18, 19 e 20 della L.R.T. n.65/2014.

Con l'Avvio del Procedimento il Comune ha trasmesso gli atti agli altri soggetti istituzionali al fine di acquisire eventuali apporti tecnici e conoscitivi. Per gli strumenti urbanistici soggetti a VAS ai sensi dell'art.5 della L.R.T. n.10/2010, l'Avvio del procedimento è stato effettuato contemporaneamente all'invio del Documento Preliminare, di cui all'art.23, comma2, della stessa L.R.T. n.10/2010, in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), le cui procedure e contenuti della documentazione necessaria per il suo svolgimento sono regolate dalla Direttiva europea 2001/42/CE, dal D.Lgs. n.152/2006, oltre alla citata legge regionale.

La proposta così come esposto, data la sua collocazione territoriale, prevede nuovo impegno di suolo al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato, per cui ai sensi dell'art.25 della L.R.T. n.65/2014, il procedimento è stato sottoposto a Conferenza di Co-pianificazione, svoltasi in data 07/11/2022, il cui verbale è pervenuto con prot. n.7859 del 23/01/2023.

Acquisiti i pareri/contributi di cui sopra, ed aggiornati gli elaborati, in recepimento degli stessi, ai sensi del D.P.G.R. n.5R/2020 questi vengono trasmessi alle strutture regionali competenti per l'acquisizione del parere di completezza formale, a seguito del quale il Comune provvede all'Adozione della *Variante Semplificata al P.S. e contestuale Variante al R.U., per localizzazione di impianto di erogazione carburante per autotrazione in via S.M. Goretti e via SP1 Francigena per Camaiole.*

L'avviso di adozione della variante è pubblicato sul BURT e ne viene dato tempestivamente comunicazione agli altri soggetti istituzionali.

I provvedimenti e gli atti adottati sono depositati presso l'A.C. per 60 (sessanta) giorni dalla data di pubblicazione sul BURT ed entro tale termine, chiunque può prenderne visione, presentando osservazioni.

Decorsi tali termini, note le osservazioni pervenute, il Comune elabora le controdeduzioni, provvede alla verifica di conformità e accoglimento delle stesse con il riferimento puntuale delle osservazioni pervenute e l'espressa motivazione delle determinazioni conseguentemente prese.

Le varianti di cui trattasi, i cui elaborati sono stati aggiornati a seguito delle controdeduzioni, sono quindi approvati e trasmessi ai soggetti di cui all'art.8 L.R.T. n.65/2014. Trascorsi almeno 15 (quindici) giorni, da detta trasmissione, l'avviso di approvazione della variante è pubblicato sul BURT; gli strumenti urbanistici acquistano efficacia decorsi 30 (trenta) giorni dalla pubblicazione sul BURT.

3. L'ambito di riferimento e lo stato dei luoghi

L'ambito interessato riguarda una piccola porzione di territorio agricolo compreso tra via SP1 Francigena per Camaiole, parallela alla Fossa dell'Abate, al confine col Comune di Camaiole, e la via S. M. Goretti, verso sud, avente superficie catastale indicativa di 5.132mq.

Premesso che l'area non è inserita all'interno dell'UTOE1 – Cittadella del Carnevale, contraddistinta da un impianto urbanistico di tipo commerciale, con uno sviluppo della maglia viaria caratterizzata da flussi intensi di traffico veicolare, di raccordo tra la SP1 da Camaiore con la variante SS1 Aurelia e l'accesso all'autostrada A12; ciò ha creato quindi una zona agricola frammentata, costituita da fabbricati rurali, separati da gli assi viari detti.

Lo sviluppo dei crescenti processi di pressione antropica legati alle necessità di collegamento, hanno determinato le principali criticità che oggi caratterizzano il rapporto tra il sistema agricolo e sistema insediativo urbano, con una progressiva perdita delle caratteristiche intrinseche del territorio rurale.

L'attuale conformazione spaziale dell'area oggetto di progetto, è il risultato della progressiva antropizzazione della zona. Già nel PRG del '71 era prevista una antropizzazione del territorio, tramite la realizzazione di nuovi assi viari di collegamento, inseriti in un ambito rurale scollegato rispetto alla maglia urbana.

Questo tratto caratteristico del territorio agricolo è rimasto ancora oggi leggibile nella forma, ma ha subito nel tempo, in modo più o meno marcato, delle deformazioni antropiche che gli hanno fatto perdere le sue connotazioni originarie, tramite la progressiva occupazione dello spazio con infrastrutture, necessarie per rispondere alle funzioni e alle esigenze di evoluzione/sviluppo intrinseche della città di Viareggio e dei Comuni limitrofi.

Il progetto di cui trattasi prende la sua ragione di sviluppo a seguito di sentenza del TAR Regione Toscana n.00639/2021 Reg. Prov. Coll. n.00666/2016, pubblicato il 04/05/2021, relativa al Permesso di Costruire Pratica Edilizia n.2253/2013; il tribunale si pronuncia accogliendo il riesame del PdC anzi detto.

3.1 - Quadro conoscitivo attuale e di riferimento

La porzione di territorio in oggetto non è ricompresa nel perimetro del territorio urbanizzato individuato dal Regolamento Urbanistico, costituisce quindi ai sensi dell'art.222 della L.R.T. n.65/2014, nuovo impegno di suolo non edificato esterno al territorio urbanizzato, ciò costituisce formalmente Variante Semplificata al P.S. e contestuale Variante al Regolamento Urbanistico, vigenti, di cui agli artt.29 e 30 della L.R.T. n.65/2014, da ciò discende la formazione del documento di Avvio del Procedimento di cui agli art.17 della L.R.T. n.65/2014 e la preliminare Verifica di Assoggettabilità a VAS di cui all'art. L.R.T. n.10/2010; successivamente si procede all'acquisizione del parere favorevole della conferenza di copianificazione, di cui all'art.25 della L.R.T. n.65/2014.

Come anticipato nei precedenti capitoli, i particolari contenuti della Variante di cui trattasi, concernenti la *"conferma o stralcio delle previsioni di trasformazione decadute, adeguamento ed integrazione di previsioni e perimetrazioni di interesse pubblico e generale in conformità al pianificazione sovraordinata (P.I.T. con valenza di P.P.R., P.T.C., P.S.)"*, discendono dalla necessità di adeguare lo strumento urbanistico alle mutate esigenze emerse, relativamente all'area d'interesse, al fine di garantire la corretta operatività delle previsioni urbanistiche, di recepire e rendere efficaci i necessari raccordi normativi con alcune indicazioni e prescrizioni di natura sovraordinata e superarne le problematiche valutate attraverso l'attività degli uffici; il tutto come meglio ed esaurientemente esplicitato negli elaborati grafici.

Pertanto una variante con queste caratteristiche, contenuti e finalità non ha un suo specifico e formale quadro conoscitivo di riferimento, potendo ampiamente fare riferimento ai quadri conoscitivi degli strumenti urbanistici vigenti, siano essi riferibili alla pianificazione territoriale (P.S.) che a quella urbanistica ed operativa (R.U.). In questo quadro tuttavia la variante di che trattasi attinge in più, quale sistema delle conoscenze posto a base e riferimento per la definizione dei propri obiettivi, ad elementi e contenuti del quadro conoscitivo allestito per gli strumenti di pianificazione territoriale sovraordinati, con particolare riferimento al P.I.T. con valenza di P.P.R. e al P.T.C. vigenti. Inoltre costituisce quadro conoscitivo di riferimento l'attività di monitoraggio del R.U. e del P.S. vigenti, comprendente anche lo stato di attuazione della pianificazione comunale, svolta dall'ufficio tecnico comunale nell'ambito delle attività istituzionali proprie della gestione ordinaria degli strumenti urbanistici.

Resta inteso che l'insieme delle analisi e delle indagini a corredo degli strumenti urbanistici vigenti, potranno evidentemente essere utilizzate quale quadro e strumento di riferimento conoscitivo nella successiva fase di definizione del quadro progettuale, anche al fine di argomentare e ponderare le scelte progettuali che caratterizzano la variante semplificata al P.S. e variante al R.U..

3.2 - Quadro progettuale di riferimento

Lo strumento di riferimento, come base per lo sviluppo della fase relativa al quadro progettuale è il quadro conoscitivo, ciò anche al fine di argomentare e ponderare le scelte progettuali che caratterizzeranno la variante semplificata al P.S. e la variante al R.U..

Il progetto riguarda la *Variante Semplificata al P.S. e contestuale Variante al R.U. per localizzazione di impianto di erogazione carburante per autotrazione in via S.M. Goretti e via SP1 Francigena per Camaiore*, da collocarsi nel Comune di Viareggio, nell'area confinante all'intersezione tra la via S.M.Goretti e la strada SP1 Francigena per Camaiore.

L'impianto detto si svilupperà nell'area individuata al Catasto Terreni - Comune di Viareggio – Prov. Lucca - foglio 6 - particella 1592, per una superficie catastale di circa 5.132mq, sulla quale verranno collocati i manufatti idonei per lo svolgimento dell'attività anzi detta come da elaborati grafici di cui al PdC n.2253/2013, già citato. In particolare, i nuovi spazi saranno articolati come segue:

- zona erogazione benzina/diesel;
- zona erogazione gas GPL;
- zone serbatoio GPL.
- zona asciugatura/pulitura auto
- edificio gestore bar/shop.

di cui si riporta di seguito, indicativamente un estratto grafico.

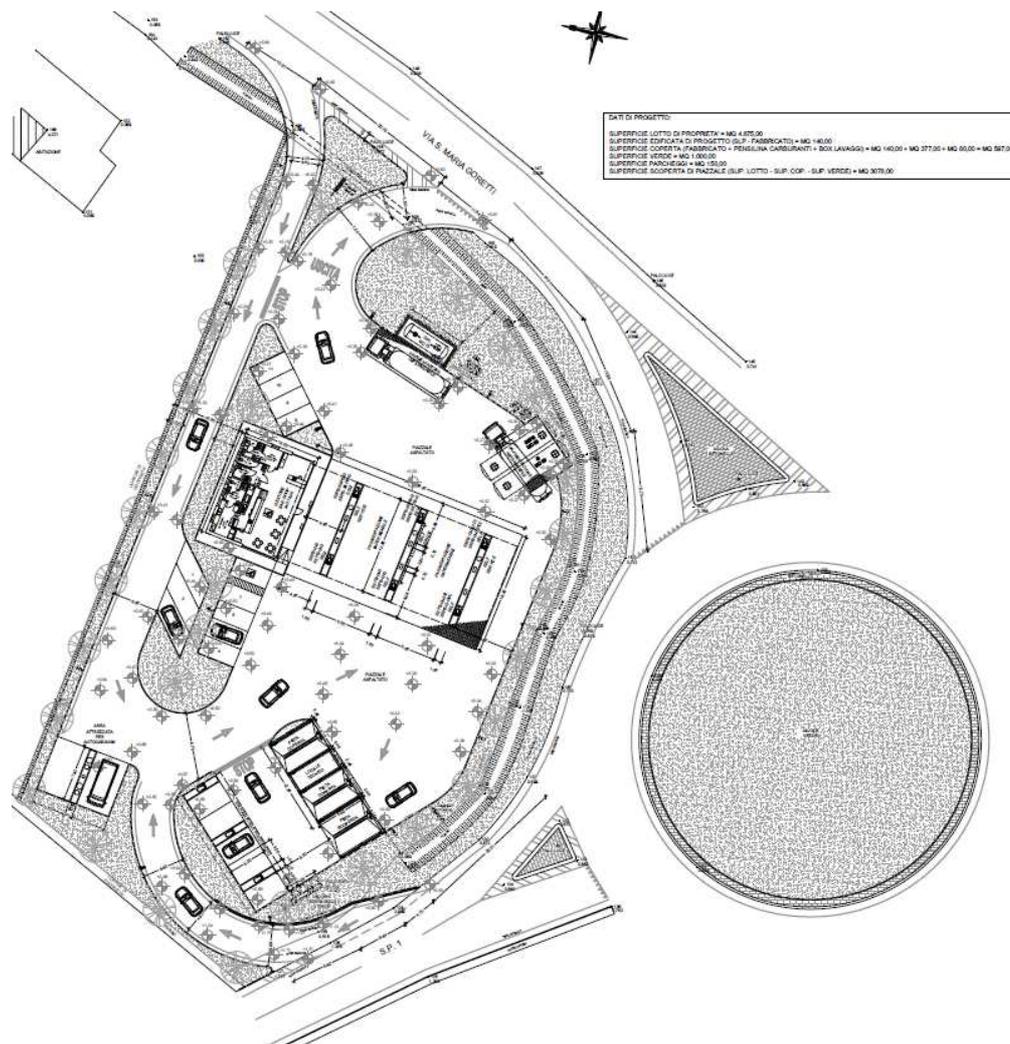


Fig.1 – Estratto grafico da tav.02 Stato di Progetto.

Il tutto meglio evidenziato negli elaborati tecnici di riferimento, di cui alla sentenza del TAR Regione Toscana n.00639/2021 Reg. Prov. Coll. n.00666/2016, pubblicato il 04/05/2021, ovvero Relazione Tecnica e nelle tavole di progetto del PdC n.2253/2013.

4. Elementi di coerenza e adeguatezza della Variante al R.U., al P.I.T./P.P.R.

La preliminare verifica di adeguatezza della Variante al R.U., alla disciplina del P.I.T./P.P.R., presuppone in primo luogo il controllo attraverso operazioni di overlay mapping prodotte a partire dalle informazioni contenute nel sistema informativo regionale (Geoscopio), delle possibili interferenze tra obiettivi e conseguenti azioni (previsioni) oggetto di modifica e/o variazione e la presenza di “beni paesaggistici” formalmente riconosciuti dallo stesso piano paesaggistico regionale.

Tenendo conto delle finalità e dei principali contenuti della Variante al R.U. descritti di seguito, a cui si rimanda per approfondimenti ed informazioni di dettaglio, nonché partendo da quanto descritto nei precedenti paragrafi, nella tabella che segue per ognuno degli obiettivi e conseguenti azioni/previsioni, costitutivi dei contenuti della Variante al R.U., sono quindi indicate le possibili interferenze con i suddetti beni paesaggistici, ovvero è indicato se le possibili previsioni oggetto di modifica e/o variazione, ricadono, in tutto o in parte, in aree e beni vincolati ai sensi del Codice per i beni culturali e del paesaggio (Codice), siano

essi beni con vincolo indiretto (ex Galasso) di cui all'art.142 del Codice, ovvero beni con vincolo diretto (per decreto) di cui all'art.136 del Codice.

Obiettivi e conseguenti previsioni (modifiche) della Variante al R.U.	Art. 142 D.Lgs. 42/2004 Vincolo indiretto Aree tutelate per legge (ex Galasso)	Art.136 D.Lgs. 42/2004 Vincolo diretto (per Decreto) D.M. 08/04/1976
Obiettivo a) Modifica cartografica della destinazione agricola di tipo "E2 - area agricola di interesse primario".	Ininfluyente ai fini delle verifiche di adeguatezza.	Ininfluyente ai fini delle verifiche di adeguatezza.
Obiettivo b) Modifica cartografica con inserimento del perimetro della porzione di area oggetto di variazione.	Ininfluyente ai fini delle verifiche di adeguatezza.	Ininfluyente ai fini delle verifiche di adeguatezza.
Obiettivo c) Altre modifiche normative e cartografiche (minori) e correzioni di errori materiali.	Ininfluyente ai fini delle verifiche di adeguatezza.	Ininfluyente ai fini delle verifiche di adeguatezza.

La tabella evidenzia in primo luogo come gli obiettivi e conseguenti azioni/previsioni, oggetto di Variante al R.U., non interferiscono con i Beni Paesaggistici (art.136 del Codice), ed in particolare con il vincolo di cui alla scheda d'ambito "Zona Versilia e Costa Apuana nei Comuni di Camaiore (LU), Carrara (MS), Forte dei Marmi (LU), Massa (MS), Massarosa (LU), Montignoso (MS), Pietrasanta (LU), Seravezza (LU), Stazzema (LU), Viareggio (LU)".

Per maggiore chiarezza, si riporta un estratto grafico dal PIT – Scheda02 Versilia costa Apuana, in cui si evidenzia che l'area oggetto di variante non è compresa nella fascia di vincolo di cui all'art.136 D.Lgs. n.42/2004.

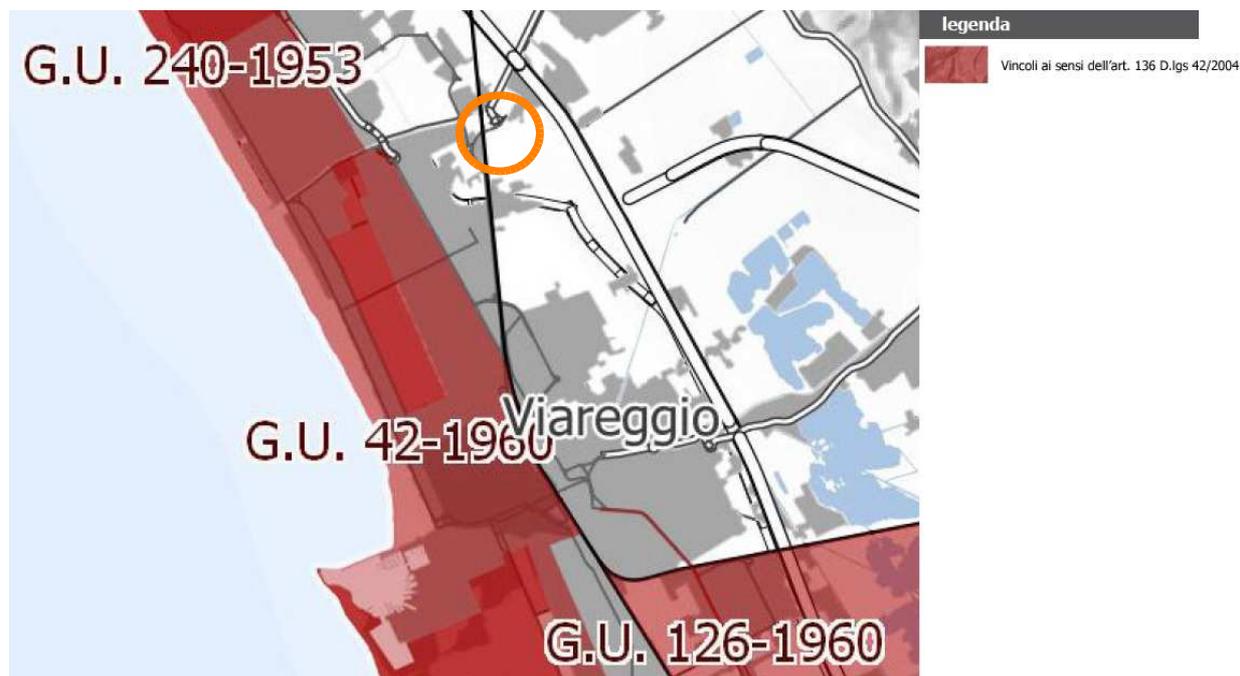


Fig.2 – Estratto da Scheda 02 Versilia - Scheda 6.3 – Beni Paesaggistici

Per quanto riguarda invece le "Aree tutelate per legge - ex Galasso", analizzando la Scheda 02 "Versilia e costa Apuana" si evidenzia che "...L'ambito è caratterizzato da una notevole diversità di forme del rilievo e di litologie, che comprendono formazioni di età compresa tra il Paleozoico e il Quaternario. In poco più di 15 Km, dalla costa verso l'interno, si succedono sistemi morfogenetici di ambiente costiero, di pianura, di collina, di montagna e di dorsale..."; a livello costiero, per la parte del territorio di Viareggio, si ha che "...la

Costa presenta una estesa fascia di Depressioni retro-dunali, seguita, verso mare, da una profonda fascia di Costa a dune e cordoni, quasi completamente coperta dall'antropizzazione.....I suoli umidi e spesso torbosi delle Depressioni retro-dunali sono stati e sono utilizzati a fondo per l'agricoltura.....Il reticolo idrografico dell'ambito ha un andamento a pettine, dettato dal forte sollevamento, con importanti caratteri angolari determinati dalla densità e attività delle strutture tettoniche.... ”

Per quanto detto, analizzando i caratteri ecosistemici del paesaggio per l'area oggetto di variante, si ha:

- i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (art.142, comma 1, lett. c, D.Lgs. n.42/2004); come evidenziato nell'estratto grafico dal PIT – Scheda02 Versilia costa Apuana, riportato di seguito.

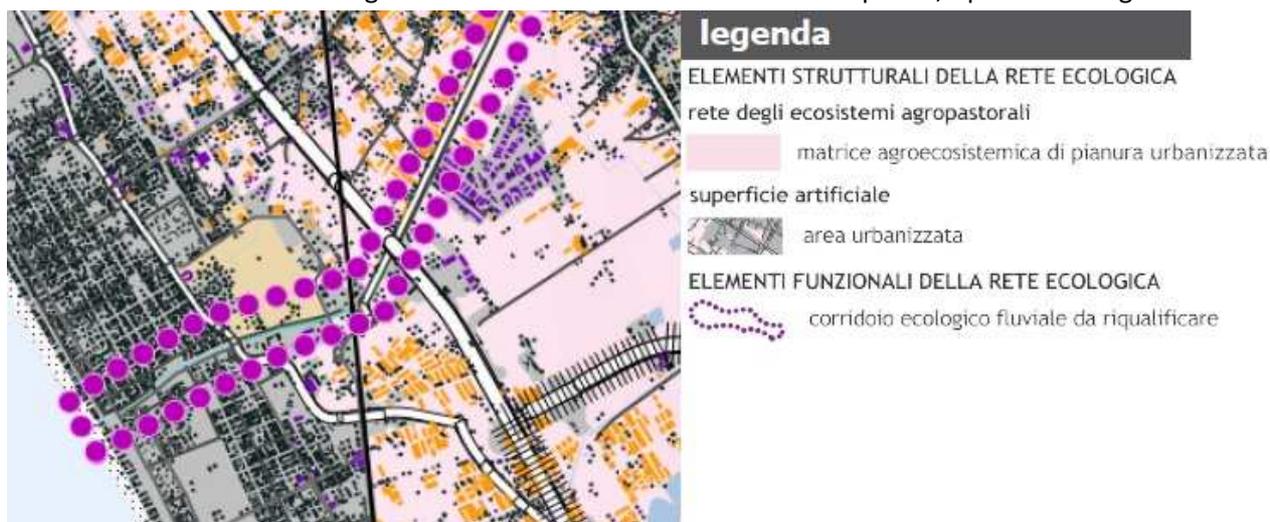


Fig.3 – Estratto da Scheda 02 Versilia - Scheda 3.2 - Rete Ecosistemi

In generale si tratta di obiettivi e conseguenti azioni/previsioni che non si riscontrano interferenze con gli obiettivi della Variante detta.

Non di meno, visto il contesto agricolo, è importante mantenere come obiettivo base il miglioramento delle previsioni per le "Aree a verde" nella porzione di area oggetto di intervento, mediante una progettazione attenta dello spazio aperto e delle caratteristiche intrinseche del sito, con la contestuale inclusione delle previsioni di progetto.

4.1 Riferimenti al PIT-PPR

Nell'area in oggetto in merito ai beni architettonici e paesaggistici, ai sensi degli artt.136 e 142 del Decreto Legislativo n.42/2004, per il territorio di Viareggio si fa riferimento alla scheda d'ambito n.2, con i seguenti contenuti.

Scheda d'ambito n.2 Versilia e Costa Apuana
Obiettivi e direttive correlate pertinenti
Obiettivo 3 Recuperare e valorizzare le relazioni territoriali storiche fra montagna, collina, pianura e fascia costiera
3.1 - salvaguardare e valorizzare i collegamenti trasversali (pendoli interno-costa) che collegano le marine con i centri storici pedecollinari dell'entroterra ([...] Camaiore, Massarosa) attestati sull'asse Sarzanese-Aurelia, e con il sistema dei borghi collinari e montani favorendo le modalità di spostamento integrate, sostenibili e multimodali. <i>Orientamenti:</i> <i>creare percorsi per la mobilità dolce e migliorare continuità dei tracciati esistenti;</i> <i>tutelare e mettere a sistema i percorsi e gli spazi aperti residuali lungo i corsi d'acqua.</i>
3.3 - valorizzare in maniera sinergica il patrimonio edilizio della costa e quello dell'entroterra ai fini di integrare la consolidata

ricettività turistica costiera con forme di ospitalità diffusa anche attraverso il recupero di edifici produttivi e manufatti di archeologia industriale (ferriere, mulini, argentiere).
Obiettivo 4 Riqualificare il sistema insediativo e infrastrutturale diffuso nella pianura e lungo la fascia costiera e tutelare le aree libere residuali
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;
4.2 - conservare gli spazi agricoli ancora presenti all'interno del tessuto urbanizzato e ridefinire i confini dell'urbanizzazione diffusa attraverso la riqualificazione dei margini urbani anche mediante lo sviluppo della multifunzionalità delle aziende, la valorizzazione agro-ambientale, la riorganizzazione degli spazi pubblici e dei servizi di prossimità, prioritariamente in quelle aree caratterizzate dalla commistione di funzioni artigianali e residenziali (Seravezza, Querceta e Pietrasanta);
4.8 - ridurre l'artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale migliorando la qualità delle acque e le prestazioni ecosistemiche complessive del sistema idrografico con particolare riferimento ai tratti fluviali di pianura costiera, dei torrenti Carrione, Frigido, Versilia e dei Fossi Fiumetto, Motrone e dell'Abate (con priorità per le aree classificate come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare");
4.9 - favorire, nei tessuti colturali con struttura a mosaico, il mantenimento della rete di infrastrutturazione rurale esistente (viabilità poderale, rete scolante, vegetazione di corredo);
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.

In generale si rileva infine che si tratta di obiettivi e conseguenti azioni/previsioni che:

- non comportano l'alterazione significativa e/o permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali, del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici;
- non modificano i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario.

In riferimento al controllo di coerenza con la disciplina d'uso della Scheda d'ambito di paesaggio "Versilia e costa Apuana" si rileva altresì come il quadro complessivo degli obiettivi e conseguenti azioni/previsioni della Variante semplificata al P.S. e della Variante al R.U., nel concorrere, seppure in minima parte, al perseguimento degli "Obiettivi di qualità" indicati dalla stessa scheda, non riscontrano elementi di effettiva interrelazione, interferenza e/o contrasto, con le corrispondenti "Direttive correlate" che risultano frequentemente estranee ai contenuti della stessa Variante semplificata al P.S. e della Variante al R.U.; ovvero che possono essere opportunamente applicate nell'ambito della definizione delle modifiche e variazioni di carattere normativo.

In questo quadro, stante anche la natura meramente puntuale delle Varianti di che trattasi, effettivamente di limitata entità, ovvero verso previsioni e localizzazioni circoscritte e puntuali, si rileva che:

- non interessano direttamente ambiti, contesti e aree cui sono riferibili le direttive correlate dell'**Obiettivo 3** - *Recuperare e valorizzare le relazioni territoriali storiche fra montagna, collina, pianura e fascia costiera*;
- non interessano direttamente ambiti, contesti e aree cui sono riferibili le direttive correlate dell'**Obiettivo 4** - *Riqualificare il sistema insediativo e infrastrutturale diffuso nella pianura e lungo la fascia costiera e tutelare le aree libere residuali*.

In base a quanto precedentemente trattato, ai sensi di quanto disposto dall'art.21 comma4 del P.I.T./P.P.R., si riscontra pertanto, almeno in via preliminare un generale livello di coerenza ed adeguatezza della Variante al R.U., per le parti di territorio da questa effettivamente interessate.

4.2 Prescrizioni sugli spazi aperti per la resilienza urbana

L'intervento dovrà dettagliare precisamente le modalità di realizzazione degli spazi pubblici: si dovrà prevedere la piantumazione di alberature, da integrare con le alberature esistenti che dovranno essere mantenute, secondo un progetto di dettaglio nel quale si inseriscano elementi di arredo come cestini, illuminazione e di fruizione. Il confine con i resede limitrofi, dovrà essere mitigato attraverso la piantumazione di alberature, come per esempio il Leccio, e al confine con la viabilità da elementi di delimitazione in legno, non tanto per limitare la fruizione da e verso l'area, quanto per ragioni di sicurezza. Il verde presente nel lotto d'interesse, deve essere integrato e ove possibile mantenuto. Si prevede l'inerbimento dell'area lungo strada del lotto in questione e la realizzazione di alberature al confine con la strada e in continuità con i filari alberati presenti lungo strada.

4.3 Prescrizioni scaturite dalla Conferenza di Co-pianificazione (art.25 L.R.T. n.65/2014)

In applicazione alle disposizioni di cui all'art.4 e 25 della L.R.T. n.65/2014 e tenendo conto del perimetro del territorio urbanizzato individuato, in via transitoria ed ai sensi dell'art.224 della stessa L.R.T. n.65/2014, sulla base della disciplina del P.S. e del R.U. vigenti, costituisce localizzazione comportante impegno di suolo non edificato oggetto della conferenza di co-pianificazione per la variante di che trattasi, la seguente previsione:

- *Localizzazione di una limitata e circoscritta area da destinare ad impianto di erogazione carburante per autotrazione, posta in un ambito agricolo, contermina ad insediamenti, attrezzature e dotazioni territoriali esistenti, compresa tra via S.M. Goretti e via SP1 Francigena per Camaiore.*

Per la suddetta previsione, al fine di procedere con la corretta verifica degli elementi e dei contenuti di conformità alla legge regionale e al P.I.T. con valenza di P.P.R., è stata espletata la Conferenza di co-pianificazione in data 07/11/2022 in modalità videoconferenza, i cui contributi sono pervenuti con Prot. n.7859 del 23/01/2023, in cui è stato espresso parere di seguito riportato:

“Si conferma quanto previsto nella scheda predisposta dal Comune.

Nella predisposizione della scheda norma relativa all'intervento di trasformazione, che sarà poi contenuta nella variante al R.U. adottata, si raccomanda:

- *di garantire il corretto inserimento paesaggistico della previsione di trasformazione anche in applicazione degli obiettivi e delle direttive del PIT-PPR così come evidenziati nella Scheda d'Ambito 2 “Versilia e Costa Apuana”, In particolare la 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”, oltre alle indicazioni riportate nel contributo del Genio Civile Toscana Nord.*
- *di recepire, per quanto possibile, i contenuti espressi nel contributo della Provincia di Lucca.*

[...]

Si allegano al presente verbale i contributi istruttori dei seguenti Settori regionali e quello della Provincia di Lucca, che ne fanno parte integrante:

- 1. SPL Energia, Inquinamenti e Bonifiche*
- 2. Genio Civile Toscana Nord*
- 3. Provincia di LUCCA”.*

I contenuti di cui al parere sopra detto sono stati analizzati e recepiti negli elaborati costituenti la fase di adozione della variante stessa.

5. Elementi di coerenza e conformità della Variante, al R.U. vigente

5.1 - Quadro conoscitivo del R.U. vigente

Il Regolamento Urbanistico (R.U.) di Viareggio, approvato ai sensi della L.R.T. n.65/2014, con deliberazione di C.C. n.52 del 04.11.2019, costituisce il sistema normativo di natura prescrittiva per il raggiungimento degli obiettivi strategici, di cui all'art.1 delle Norme di Attuazione di P.S. vigente.

Oltre agli elaborazioni di quadro conoscitivo e valutativo, il R.U. è costituito dai seguenti elaborati del quadro progettuale, aventi valore ed efficacia conformativa del regime dei suoli:

- Tavole da c1.1 a c1.30_Disciplinazione dei suoli e degli insediamenti (scala 1:2.000);
- Tavola c2_Gerarchia del sistema stradale nodi ed aree di interscambio (scala 1:10.000);
- Tavola c3_Ambiti di moderazione del traffico e reti della mobilità ciclopedonale (scala 1:10.000);
- Tavola c4_Struttura del verde e degli spazi aperti (scala 1:10.000);
- Relazione generale;
- Norme di Attuazione (N.T.A.);
- Elaborati d1_Schede norma;
- Tavola d2_Localizzazione aree di trasformazione (scala 1:10.000);

In tale articolazione, nelle NTA, il RU distingue in varie categorie funzionali, ovvero all'art.20 - *Disposizioni generali sulle destinazioni d'uso* - "1. Le destinazioni d'uso del Regolamento urbanistico, ai sensi dell'art.99 della L.R. 65/2014 sono suddivise nelle seguenti categorie funzionali:

a) residenziale;

b) industriale e artigianale;

c) commerciale al dettaglio;

d) turistico-ricettiva;

e) direzionale e di servizio;

f) commerciale all'ingrosso e depositi;

g) agricola e funzioni connesse ai sensi di legge. [...] 3. Il Regolamento Urbanistico stabilisce nelle presenti norme i casi in cui è ammesso il mutamento della destinazione d'uso tra categorie funzionali diverse. Tale mutamento costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso. [...]"

Sono parte integrante e sostanziale del R.U. le indagini geologico tecniche, redatte ai sensi dell'art.104 della L.R.T. n.65/2014 "Pericolosità idrogeologica e sismica e misure di mitigazione dei rischi. Regolamento" e in applicazione delle disposizioni di cui alla D.P.G.R. n.26R/2007, comprendenti in particolare la "Carta della fattibilità geomorfologica sismica ed idraulica delle U.T.O.E." cui corrisponde l'apposito allegato alle N.T.A. denominato "Tutela dell'integrità fisica del territorio".

Con particolare riferimento al territorio rurale, il R.U., sulla base degli approfondimenti effettuati dal proprio Quadro Conoscitivo, individua la seguente articolazione per il territorio detto, di cui al Titolo VIII art.84 - *Norme generali e individuazione del territorio rurale* - delle N.T.A. "1. Il R.U., in applicazione dell'art.224 della L.R.T. n.65/2014, individua il territorio rurale, quale insieme delle aree esterne al territorio urbanizzato, e definisce la disciplina urbanistica ed edilizia ivi ammessa riconoscendo e promuovendo l'attività agricola come attività economico-produttiva, valorizzando l'ambiente e il paesaggio rurale e perseguendo il contenimento del consumo di suolo agricolo anche limitandone la frammentazione ad opera di interventi non agricoli.

2. Tutte le attività edilizie che interessano gli immobili e le aree del territorio rurale definite nel presente TITOLO sono subordinate al rispetto della disciplina delle Invarianti strutturali e della tutela sovraordinata di cui al TITOLO II delle presenti norme nonché alla disciplina dei morfotipi dell'insediamento di cui al CAPO III del TITOLO IV delle presenti norme.[...]", che trova indicativamente corrispondenza e riscontro nelle cartografie:

- in scala 1:2.000 (Tavole da c1.1 a c1.30_Disciplina dei suoli e degli insediamenti);

- in scala 1:10.000 (Tavola c4_Struttura del verde e degli spazi aperti).

Con riferimento all'art.86 delle NTA del RU - *Disciplina generale delle aree agricole* – si ha che “1. Il territorio rurale è suddiviso, anche in relazione agli artt.71 e 72 del Piano strutturale, come segue:

a) E1 area agricola di controllo dei caratteri del paesaggio;

b) E2 area agricola di interesse primario;

c) E3 aree di pertinenza degli edifici in zona agricola;

d) D* Attività produttive in zona agricola;

e) ED Aree da recuperare;

2. Nelle zone E1, E2 le destinazioni esclusivamente ammesse sono:

a) attività agricole;

b) attività agrituristiche di supporto come previste dalla legislazione vigente.

3. Il R.U. classifica con un simbolo numerico gli edifici del territorio rurale sulla base del valore storico e testimoniale dell'edificato tradizionale. A tale simbolo numerico è associato un simbolo * (asterisco) in quanto agglomerato rurale lineare: su tali immobili è prescritta la conservazione degli allineamenti sul fronte principale degli edifici ed eventuali incrementi volumetrici, laddove ammessi dal presente R.U., devono avvenire sui fronti secondari dell'edificio.”.

All'interno del territorio rurale vengono inoltre riconosciuti, in funzione delle loro caratteristiche morfologiche, di uso del suolo, paesaggistiche, insediative, ambientali, colturali e della presenza del presidio antropico, le seguenti ulteriori articolazioni, a cui corrispondono specifici riferimenti nel testo normativo, ovvero (art.86 – NTA del RU):

“[...]

a) E1 area agricola di controllo dei caratteri del paesaggio;

b) E2 area agricola di interesse primario;

c) E3 aree di pertinenza degli edifici in zona agricola;

d) D* Attività produttive in zona agricola;

e) ED Aree da recuperare;

2. Nelle zone E1, E2 le destinazioni esclusivamente ammesse sono:

a) attività agricole;

b) attività agrituristiche di supporto come previste dalla legislazione vigente.

[...]”.

5.2 - Articolazione, forma e contenuti del Quadro propositivo del R.U.

La disciplina del R.U. al Titolo IV comprende le disposizioni relative alla “*Interventi sul patrimonio edilizio esistente*”, in particolare al Capo III (di cui Gestione degli insediamenti - Disciplina delle zone urbanistiche) si ha “Distributori di carburante (art.48)”.

La disciplina del R.U. al Titolo VI comprende le disposizioni relative alla “Qualità degli insediamenti”, che organizza secondo la seguente articolazione (di cui al Capo I – Dotazioni pubbliche e opere di urbanizzazione):

- Norme comuni per le attrezzature e servizi di interesse collettivo (art.59);

- Viabilità (art.60);

- Fasce di rispetto (art.61);

- Percorsi pedonali, ciclabili (art.62);

- Parcheggi (art.63);

- Attrezzature pubbliche, di interesse collettivo e di servizio (art.64);

- Criteri relativi agli spazi pubblici e ai servizi di interesse collettivo (art.71).

La disciplina del R.U., al Titolo VII, si compone inoltre delle disposizioni di tutela e qualità ambientale, distinguendo in:

CAPO I – TUTELA DELLA NATURALITÀ

- Struttura del verde e degli spazi aperti (art.79);

CAPO II – LE AREE PERIURBANE DI QUALITÀ AMBIENTALE

- Le aree agricole di margine (art.80);

- Criteri di qualità morfologica del margine delle aree insediate (art.81);

CAPO III – GLI SPAZI APERTI INTERNI ALLE AREE INSEDIATE

- Regole di qualificazione del suolo e del verde negli interventi Privati e pubblici (art.82);

- Salvaguardia del verde e delle alberature (art.83).

La disciplina del R.U., al Titolo VI, art.77, contiene delle disposizioni concernenti *“Requisiti di qualità urbana, ambientale e di accessibilità”*, comprendenti *“1. Le presenti norme perseguono, attraverso la progettazione urbanistica operativa, il mantenimento, recupero e miglioramento della qualità degli spazi pubblici, dell’ecosistema urbano e, in generale della qualità della vita nell’ambiente costruito. A tal fine gli interventi di nuova edificazione, completamento e trasformazione urbanistica dovranno realizzare il:*

a) mantenimento o recupero, in termini di attacco al suolo degli edifici, degli allineamenti ed orientamenti preesistenti, al fine del mantenimento del riconosciuto principio insediativo originario e della massima continuità ed unità degli spazi pubblici;

b) ove possibile, e compatibilmente con il punto precedente, adozione di orientamenti del corpo di fabbrica e tipologie distributive ottimali ai fini del risparmio energetico di esercizio e gestione degli edifici;

c) mantenimento delle superfici non artificializzate e naturali, spazi verdi ed apparati vegetazionali (filari, siepi ed insiemi vegetali) ai fini del perseguimento della massima permeabilità idraulica e biotica del lotto e del tessuto urbano in generale;

d) recupero, mantenimento e miglioramento - sia all’interno del lotto di intervento che in relazione al contesto contiguo - dei percorsi pedonali e delle connessioni lente (pedonali e ciclabili) e verdi esistenti.

Creazione, a tali fini, di nuove connessioni ove non presenti.”.

Come già anticipato, non di meno il RU specifica all’art.48 delle NTA i - Distributori di carburante (DP) -, ovvero *“1. Il R.U. individua le aree ove sono presenti impianti di distribuzione di carburante (DP), servizi così individuati dalla L.R.T. n.62 del 23.11.2018 e successive modificazioni e integrazioni laddove si verificano le condizioni previste dalla legge stessa.*

L’eventuale delocalizzazione di impianti di distribuzione carburanti esistenti, in ragione di esigenze di interesse pubblico, dovrà avvenire all’interno delle aree individuate con la sigla DP in rosso.

2. Nelle aree DP è ammessa la realizzazione, oltre agli impianti di distribuzione carburanti, di piccole strutture commerciali e di locali per la somministrazione di alimenti e bevande, di strutture funzionali all’attività informativa (uffici informazioni turistica, centri di assistenza al viaggiatore), di strutture necessarie alla riparazione di autoveicoli e di parcheggi e aree di sosta.

3. È ammessa la realizzazione di tettoie e pensiline necessarie alla copertura degli impianti di distribuzione del carburante.

4. Nelle aree DP sono ammessi gli interventi elencati nei commi precedenti nei limiti sei seguenti Indici Urbanistico-edilizi:

a) SE max: 10 % della superficie fondiaria (escluse tettoie e pensiline).

b) H max: 4 ml(escluse tettoie, pensiline e serbatoi che potranno avere H max 7ml).

c) Sup. coperta max: 20% - comprese tettoie e pensiline.

5. Il Piano dei distributori di carburante, da aggiornarsi periodicamente almeno ogni 5 anni, dovrà:

a) individuare la compatibilità con le destinazioni d’uso e gli assetti delle aree circostanti prevedendo l’allontanamento dei distributori dai nuclei storici e dalle zone residenziali, fermo restando che non possono essere installati impianti nei centri storici o al di fuori della rete stradale e relative pertinenze;

b) *normare le modalità di attuazione delle nuove previsioni, secondo le seguenti indicazioni:*

- *L'area sia situata esternamente alle zone A e B;*

- *L'area sia contigua alla viabilità esistente, e sia garantito l'accesso veicolare sia in entrata che in uscita in sicurezza ed in conformità al Codice della Strada;*

- *Non siano interessate aree adiacenti a beni di valore paesaggistico quali beni vincolati ai sensi della parte II D.lgs. n.42/04 e ss.mm.ii. e siano rispettate le discipline di cui al Titolo II delle presenti norme, con particolare riferimento all'esclusione delle aree di cui agli ambiti dell'Arenile, della Passeggiata a mare e delle Pinete;*

c) *individuare, per gli impianti non compatibili, le modalità di chiusura e/o di nuova localizzazione.*"

Il RU contiene anche tutta una serie di elaborati relativi ai vincoli "Studi Geologici – idraulici"; in particolare:

- elaborati grafici da e1 a e13;

- NTA geologiche;

- Relazione di fattibilità geologica (Elab.e14);

- Relazione idrologico idraulica (Elab.e15);

- Fascicolo indagini geologiche (Elab.e16);

- Relazione tecnica indagini geofisiche HVSR (Elab.e 17).

In cui sono analizzati gli aspetti di vincolo idrogeologico, vincolo di rispetto delle risorse idriche destinate al consumo umano, fasce di rispetto dagli elettrodotti e dai metanodotti, aree a rischio di incidente rilevante, quelle concernenti il rispetto delle disposizioni del P.A.I. e la fattibilità degli interventi in ragione delle indagini geologico tecniche (Tutela dell'integrità fisica del territorio), le disposizioni relative alle aree con pericolosità sismica, idraulica e geologica, relativi ambiti di pertinenza le indicazioni per le diverse zone.

5.3 - La proposta in variante al R.U.

Relativamente al progetto di *Variante Semplificata al P.S. e contestuale Variante al R.U., per localizzazione di impianto di erogazione carburante per autotrazione in via S.M. Goretti e via SP1 Francigena per Camaiore, la Variante al R.U.*, disciplina l'ambito territoriale del Regolamento Urbanistico compreso a nord del UTOE 1 – Cittadella del Carnevale, esterno al margine del territorio urbanizzato, e la Fossa dell'Abate, a confine col Comune di Camaiore.

Tale Variante individua gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni che, sulla base del PIT/PPR vigente costituiscono la "parte" operativa del Regolamento Urbanistico per questa specifica porzione di territorio comunale.

Con riferimento all'art.86 delle NTA del RU - *Disciplina generale delle aree agricole* – si ha che "1. Il territorio rurale è suddiviso, anche in relazione agli artt.71 e 72 del Piano strutturale, come segue:

a) *E1 area agricola di controllo dei caratteri del paesaggio;*

b) *E2 area agricola di interesse primario;*

c) *E3 aree di pertinenza degli edifici in zona agricola;*

d) *D* Attività produttive in zona agricola;*

e) *ED Aree da recuperare;*

2. *Nelle zone E1, E2 le destinazioni esclusivamente ammesse sono:*

a) *attività agricole;*

b) *attività agrituristiche di supporto come previste dalla legislazione vigente.*

3. *Il R.U. classifica con un simbolo numerico gli edifici del territorio rurale sulla base del valore storico e testimoniale dell'edificato tradizionale. A tale simbolo numerico è associato un simbolo * (asterisco) in quanto agglomerato rurale lineare: su tali immobili è prescritta la conservazione degli allineamenti sul fronte principale degli edifici ed eventuali incrementi volumetrici, laddove ammessi dal presente R.U., devono avvenire sui fronti secondari dell'edificio".*

Fermo restando il rispetto delle disposizioni e della disciplina (statutaria e strategica) del P.S. vigente, la Variante al R.U. si sostanzia mediante la formulazione di una proposta di emendamento/modifica ed

integrazione puntuale di alcuni elaborati grafici di piano, con particolare riguardo alle cartografie di quadro propositivo e alle conseguenti previsioni urbanistiche in esse contenute.

In particolare la Variante al R.U. vigente interessa (si veda per maggiori informazioni gli elaborati della suddetta variante):

a) La modifica puntuale della tav.c.1.3 "Disciplina dei suoli e degli insediamenti", con inserimento della porzione di area di progetto, escluso la parte di territorio limitrofa non interessata dallo stesso, con la conseguente modifica della retinatura E2, per la porzione relativa all'area di progetto .

b) La redazione di specifica scheda norma, a fronte del nuovo impegno di suolo, comprese le quantità edilizie-urbanistiche ed il dimensionamento massimo ammissibile, conseguente al progetto di *Variante Semplificata al P.S. e contestuale Variante al R.U., per localizzazione di impianto di erogazione carburante per autotrazione in via S.M. Goretti e via SP1 Francigena per Camaiole.*

c) L'inserimento nella tav.d.2 "Localizzazione delle aree di trasformazione", del perimetro della porzione relativa all'area di progetto, escluso la parte di territorio limitrofa non interessata dallo stesso, con la conseguente modifica della retinatura per la porzione relativa all'area di progetto ed inserimento nell'elenco delle aree di trasformazione.

Di cui si riporta di seguito l'estratto della tavola citata.

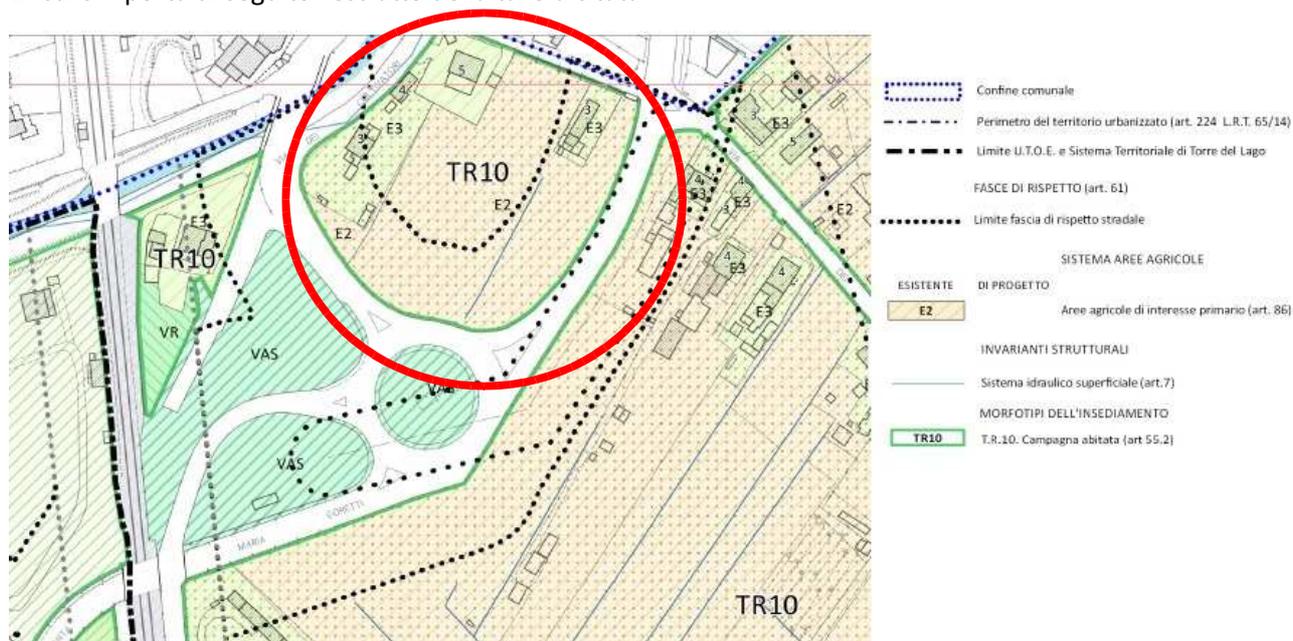


Fig.4 – Estratto tav.c.1.3 "Disciplina dei suoli e degli insediamenti" – RU.

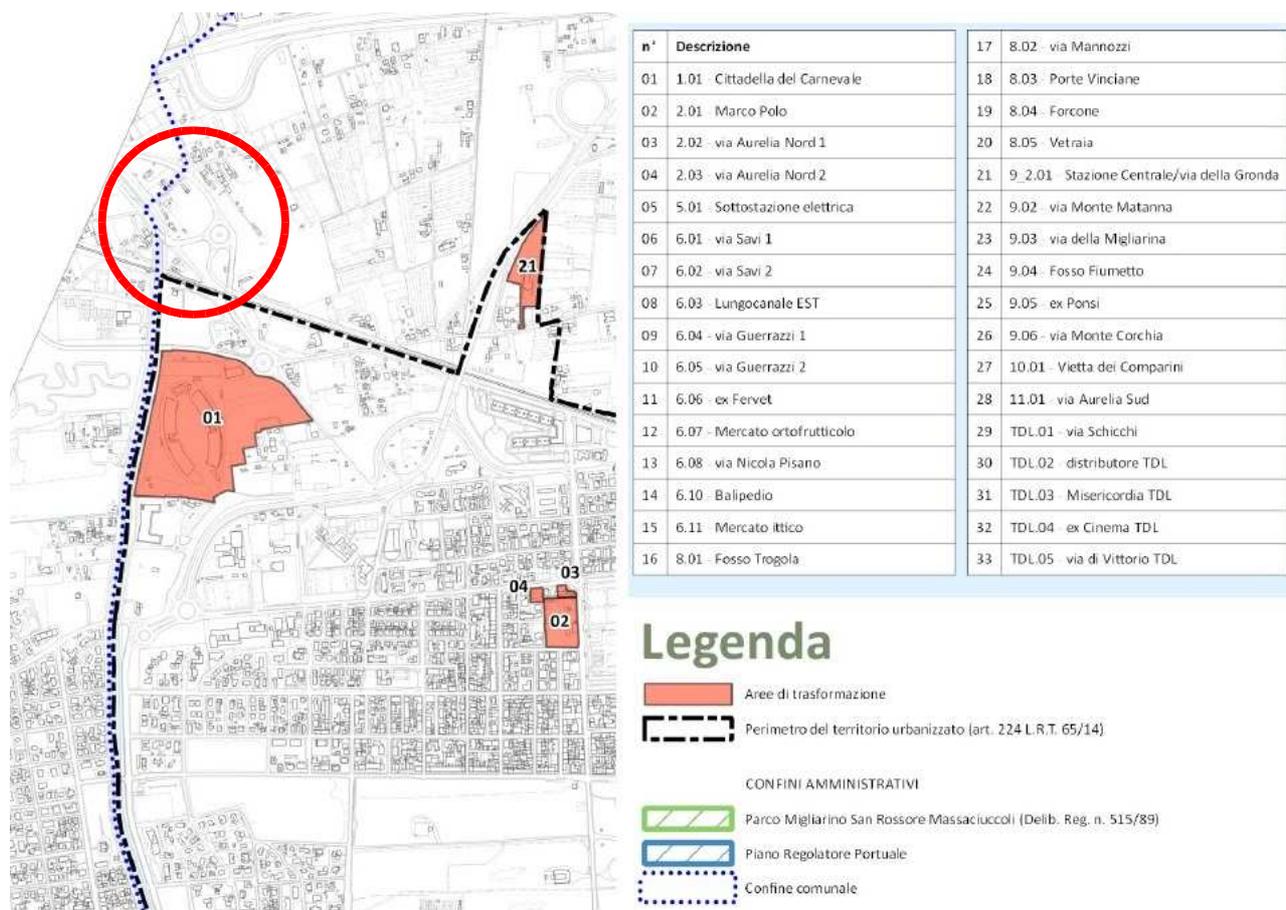


Fig.5 – Estratto tav.d.2"Localizzazione delle aree di trasformazione" – RU.

La variante detta, si configura come ordinaria, in quanto determina la variazione e la modifica di previsioni comportanti impegno di suolo in aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato.

Non di meno, visto il contesto è importante mantenere come obiettivo il miglioramento delle previsioni per le "Aree a verde" nella porzione di area oggetto di intervento, mediante la progettazione dello spazio aperto e la contestuale inclusione delle previsioni già esistenti.

5.3.1 – Obiettivi e finalità

La Variante al R.U. ha lo scopo prioritario di verificare la fattibilità, la compatibilità e la conformità delle principali previsioni di trasformazione urbanistica e territoriale. Al contempo si tratta di procedere all'individuazione, ovvero all'adeguamento e/o integrazione di previsioni e perimetrazioni di aree d'interesse generale (verde, attrezzature, impianti, parcheggi, ecc.) in ragione delle mutate esigenze di standard urbanistici e spazi pubblici, anche in risposta ad esigenze di natura operativa riscontrate nell'ambito dell'attività amministrativa e degli uffici tecnici comunali. Si tratta anche di localizzare correttamente alcune opere ed interventi concernenti l'adeguamento della viabilità e delle urbanizzazioni primarie al fine di migliorare l'accessibilità di alcuni centri abitati.

Tenendo a riferimento quanto precedentemente descritto e fermo restando il rispetto delle disposizioni e della disciplina (statutaria e strategica) del P.S. vigente e l'efficacia del P.I.T. con valenza di P.P.R. (sinteticamente già descritti), la variante al R.U. si sostanzia come variante ordinaria (ai sensi degli artt.17, 18 e 19 della L.R. 65/2014) con modifiche ed integrazioni alle previsioni indicate nella cartografia della

proposta di variante (sia di quadro conoscitivo che propositivo) e alla corrispondente disciplina (quindi con proposte di emendamento, modifica ed integrazione del testo normativo).

La variante di che trattasi si configura come ordinaria (pertanto non semplificata) in quanto determina la variazione e la modifica di previsioni anche comportanti impegno di suolo in aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato individuato in via transitoria (ai sensi dell'art.224 della L.R.T. n.65/2014) secondo la disciplina e le indicazioni del P.S. vigente.

In forma necessariamente sintetica è obiettivo generale e conseguente azione della Variante al R.U., la revisione puntuale della previsioni cartografica e conseguente disposizione normativa concernente l'individuazione, per l'area oggetto di variante, nota la redazione di apposita scheda norma, della retinatura e della sigla identificativa di "*area di trasformazione*".

In questo quadro, tenendo conto delle attività di comunicazione e partecipazione in parte già avviate dal Comune, si prevede l'abrogazione della individuazione di "*E2 - area agricola di interesse primario*" per la sola area oggetto di analisi e la presa d'atto dell'avvenuta attuazione della stessa, individuata come area caratterizzata dalla retinatura e dalla sigla identificativa di "*area di trasformazione*".

Si auspica infine il miglioramento delle previsioni per le "*Aree a verde*" nella porzione di area oggetto di intervento, mediante la progettazione attenta del un nuovo spazio aperto e la contestuale inclusione delle previsioni già esistenti, volto al mantenimento dei caratteri identitari del territorio agricolo/rurale.

Viareggio lì Febbraio 2023

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(Arch. Silvia Fontani)