



CITTÀ DI VIAREGGIO

**VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER CAMBIO
DESTINAZIONE D'USO DA "PARCHEGGI PUBBLICI P" A "PERTINENZE ESTERNE
SCOPERTE – Pes"**

RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(ai sensi dell'art.18 L.R.T. n.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 | Ilaria Conti

Eleonora Panettella | Lorenzo Spadaccini

Studi Geologici

Paolo Sani – Studio di Geologia Barsanti, Sani & associati

APPROVAZIONE

Dicembre 2023

Indice

1. Premessa.....3
2. Quadro di riferimento legislativo e pianificatorio.....4
3. Contenuti e obiettivi della variante semplificata agli strumenti urbanistici vigenti.....4
4. Descrizione del procedimento.....5
5. Elaborati di variante.....6
6. Conclusioni.....7

1. Premessa

Il presente documento costituisce la relazione del Responsabile del Procedimento nell'ambito del procedimento finalizzato alla approvazione della *Variante semplificata al Regolamento Urbanistico per cambio di destinazione d'uso da "Parcheggi Pubblici – P" a "Pertinenze esterne scoperte – Pes"*. Oggetto di tale Variante al Regolamento Urbanistico vigente del Comune di Viareggio sono due aree (che nel seguito della relazione saranno indicate come area A e area B, interne al perimetro del territorio urbanizzato, comprese nell'UTOE 6 - Porto Darsena.

In particolare:

- **area A**, di superficie catastale pari a 758 m², identificata catastalmente al foglio 26 mapp. 629, ubicata tra il cavalcavia di Via delle Darsene e Via Nicola Pisano;
- **area B**, di superficie stimata circa pari a 168 m², identificata catastalmente al foglio 27 mapp.284 e parte di mapp.908, ubicata lungo Via Virgilio.

La Variante in oggetto si rende necessaria al fine di dare seguito a due procedimenti in atto:

- il primo, per l'area A, riguardante la permuta di aree di proprietà comunali con terreni di proprietà privata, approvata con Delibera del Commissario Prefettizio n.47 del 29/10/2012 (all'interno della quale il mappale di interesse era identificato come 541/p, a seguito di frazionamento del 13/12/2012 lo stesso è stato identificato con il numero 629);
- il secondo, per l'area B, relativo all'attuazione di quanto previsto dal Piano delle Alienazioni approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.82 del 19/12/2022.

Tale variante si configura come semplificata in quanto, ai sensi dell'art.30, c.2, della L.R.T. n.65/2014, *"Sono definite varianti semplificate al piano operativo le varianti che hanno per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato"* e, pertanto, segue il procedimento di adozione e approvazione delineato dall'art.32 della suddetta legge.

Dal punto di vista ambientale, ai sensi dell'art.22 della L.R.T. n.10/2010, fermo restando che gli *"effetti significativi sull'ambiente"* sono già stati compiutamente analizzati nel procedimento di VAS del RU vigente, al fine di determinare se l'attuazione della Variante possa produrre effetti significativi sull'ambiente, e per conseguenza, stabilire la necessità di procedere o meno alla Valutazione Ambientale Strategica, è stato dato avvio al procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS, limitato *"ai soli effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti normativamente sovraordinati"*.

Infine, la presente Variante non prevede impegno di suolo al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato.

Dal momento che sull'area B insiste il vincolo paesaggistico ex art.136 del D.Lgs. n.42/2004, la variante di cui trattasi è stata sottoposta alla procedura di conformazione al Piano di Indirizzo Territoriale (PIT), ai sensi dell'art.21 comma 1 della *"Disciplina del Piano"* e dell'art.4, comma 2, lett. d) dell'Accordo tra MiBACT e Regione Toscana ex art.31, comma 1, della L.R.T. n.65/2014 sottoscritto in data 17/05/2018. E' stata pertanto richiesta la convocazione della Conferenza Paesaggistica nell'ambito di quanto disposto dall'art.31 della L.R.T. n.65/2014, la quale si è svolta in data 22/11/2023.

Il presente documento è redatto ai sensi dell'art.18 della L.R.T. n.65/2014 nell'ambito del procedimento di formazione della Variante Semplificata al RU per cambio di destinazione d'uso da *"Parcheggi pubblici - P"* a

“Pertinenze esterne scoperte - Pes”, e costituisce allegato alla delibera di approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni pervenute in fase di adozione.

2. Quadro di riferimento legislativo e pianificatorio

Con l'approvazione della nuova L.R.T. n.65/2014, la Regione Toscana ha complessivamente riformato le norme concernenti il “Governo del Territorio”, rivedendo i contenuti della pianificazione comunale e riordinando i corrispondenti procedimenti ed adempimenti di natura tecnico-amministrativa che prefigurano, nel lungo termine, la necessità di adeguare e rivedere complessivamente i contenuti del Piano Strutturale (P.S.), perseguendo in particolare i nuovi principi stabiliti dalla stessa legge regionale anche in adeguamento al Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), e successivamente di formare ed elaborare il nuovo Piano Operativo (P.O.) comunale che a regime sostituirà il vigente R.U..

Il Comune di Viareggio è dotato di Piano Strutturale, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.27 del 29 giugno 2004 e pubblicato in data 11 agosto 2004 sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (BURT) n.32.

Successivamente, con Delibera di Consiglio Comunale n.52 del 4 novembre 2019, esecutiva ai sensi di legge, il Comune ha approvato il Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art.19 della L.R.T. n.65/2014 e contestualmente:

- la Variante Semplificata al Piano Strutturale, ai sensi dell'art.19 della L.R.T. n.65/2014;
- il Rapporto Ambientale (VAS), ai sensi dell'art.23 della L.R.T. n.10/2010, oltre all'elaborato "Individuazione delle aree preordinate ad esproprio".

Gli strumenti approvati hanno acquisito efficacia, ai sensi della L.R.T. n.65/2014, art.19, comma 7, decorsi 30 giorni dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURT n.51 del 18 dicembre 2019 e quindi il 17 gennaio 2020.

Tale approvazione conclude il procedimento di formazione del Regolamento Urbanistico e della Valutazione Ambientale Strategica dello strumento stesso, avviato con Delibera di Giunta Comunale n.169 del 5 agosto 2014.

Considerato quanto riportato in premessa, il Comune di Viareggio intende modificare, con una apposita Variante Semplificata al R.U., la destinazione d'uso attuale delle aree interessate e procedere con l'adeguamento e/o l'integrazione di previsioni in oggetto. Fermo restando quanto già esplicitato ai sensi degli artt.28bis e 30 della L.R.T. n.65/2014, alle varianti semplificate al R.U. si applicano le disposizioni di cui all'art. 32 della L.R.T. n.65/2014.

3. Contenuti e obiettivi della variante semplificata agli strumenti urbanistici vigenti

La *Variante Semplificata al RU per cambio di destinazione d'uso da “Parcheggi pubblici – P” a “Pertinenze esterne scoperte - Pes”*, si colloca all'interno del perimetro urbano del Comune di Viareggio, nell'UTOE 6 – Porto-Darsena, e riguarda due aree, rispettivamente:

- **area A** adiacente al cavalcavia di via delle Darsene;
- **area B** in zona limitrofa al perimetro del Porto, in via Virgilio, ricadente inoltre all'interno del vincolo paesaggistico ex art.136 del D. Lgs. n.42/2004.

Le aree interessate dalla variante sono individuate al Catasto Terreni - Comune di Viareggio – Prov. Lucca, come segue:

- **area A**, di superficie catastale pari a 758 m², identificata catastalmente al foglio 26 mapp. 629, ubicata tra il cavalcavia di Via delle Darsene e Via Nicola Pisano;
- **area B**, di superficie circa pari a 168 m², identificata catastalmente al foglio 27 mappale 284 e parte di mappale 908, ubicata lungo Via Virgilio.

Dal punto di vista vincolistico, per quanto riguarda i Beni Paesaggistici ex art.136 del D.Lgs. n.42/2004 l'area B, ricade nella zona comprendente l'area intercomunale costiera, la pineta di ponente e frange ai sensi del D.M. 17/10/1985 e del G.U. n.185/1989; non si rilevano invece per l'area in esame vincoli di tipo paesaggistico ai sensi dell'art.142 del D.Lgs. n.42/2004.

La Variante oggetto del presente procedimento prevede il cambio di destinazione d'uso attuale delle zone interessate, passando da "Parcheggi pubblici – P" a "Pertinenze esterne scoperte – Pes". Considerato il quadro normativo costituito in via principale dalla L.R.T. n.65/2014, tale Variante ricade nella casistica di variante semplificata al Regolamento Urbanistico, in quanto riferita a previsioni localizzate in aree interne al perimetro del territorio urbanizzato.

La Variante in oggetto si rende necessaria al fine di dare seguito a due procedimenti in atto:

- il primo, per l'**area A**, riguardante la permuta di aree di proprietà comunali con terreni di proprietà privata, approvata con Delibera del Commissario Prefettizio n.47 del 29/10/2012 (all'interno della quale il mappale di interesse era identificato come 541/p, a seguito di frazionamento del 13/12/2012 lo stesso è stato identificato con il numero 629);
- il secondo, per l'**area B**, relativo all'attuazione di quanto previsto dal Piano delle Alienazioni approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.82 del 19/12/2022.

In particolare la Variante semplificata al R.U. vigente si concretizza con due modifiche:

- una modifica *normativa*, che prevede l'inserimento di un nuovo articolo all'interno delle NTA, in particolare il 49bis, in cui è stata inserita la destinazione d'uso "Pertinenze esterne scoperte – Pes";
- una modifica *cartografica*, che prevede la sostituzione del retino corrispondente alla destinazione d'uso "Parcheggi pubblici – P" (art.63 - NTA del R.U.) con quello relativo alla nuova destinazione d'uso "Pertinenze esterne scoperte – Pes" all'interno delle Tav. c.1.11 e c.1.12 "*Disciplina dei suoli e degli insediamenti*" per le porzioni di territorio perimetrate negli elaborati di Variante.

4. Descrizione del procedimento

Il procedimento di formazione della Variante semplificata al RU, ai sensi dell'art.28bis della L.R.T. n.65/2014, non è soggetto all'avvio del procedimento di cui all'art.17 L.R.T. n.65/2014 per cui, a seguito delle fase di adozione, tenuto conto dell'esito della Conferenza Paesaggistica convocata ai sensi dell'art. 21 della Disciplina di Piano del PIT/PPR, si procede ora all'approvazione dello strumento ai sensi dell'art.32 della L.R.T. n.65/2014..

Successivamente alla pubblicazione dell'avvenuto avvio del procedimento di assoggettabilità a VAS, sono pervenuti i seguenti contributi:

- ARPAT - AREA VASTA COSTA - Dipartimento di Lucca - Settore Versilia - Massaciuccoli – prot.gen. n. 54248 del 12/06/2023;
- Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile – Settore Genio Civile Toscana Nord – prot. gen. n. 60327 del 30/06/2023;
- Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale – prot. gen. n. 62837 del 10/07/2023;

Relativamente al procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS della variante in oggetto, con NOTA pec prot. gen. n. 64293 del 13/07/2023 è pervenuto il parere motivato di **esclusione** dalla procedura di VAS redatto da parte dell'Autorità Competente VAS.

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n.34 del 19/07/2023 è stata adottata la Variante semplificata al Regolamento Urbanistico per cambio di destinazione d'uso da "Parcheggi Pubblici – P" a "Pertinenze esterne scoperte – Pes". L'avviso di adozione della variante è stato quindi pubblicato sul BURT parte II n. 31 del 02/08/2023, oltre che sul sito istituzionale del Comune.

Nei trenta giorni successivi alla pubblicazione dell'avviso di adozione sul BURT, così come indicato dall'art. 32 della L.R.T. n. 65/2014, sono pervenute, con prot. gen. n. 76929 del 28/08/2023 e n. 78680 del 01/09/2023, n.2 osservazioni, le quali sono state controdedotte dall'Ufficio Urbanistica e approvate con Delibera di Consiglio Comunale n. 47 del 25/09/2023. Sono stati quindi integrati gli elaborati "Relazione Tecnica" e "Tavola 5" secondo quanto indicato nella proposta di controdeduzione d'ufficio.

La presente Variante non prevede impegno di suolo al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato, e perciò non è stata soggetta a Conferenza di Copianificazione, come disciplinato all'art. 25 della LRT 65/2014. L'area B ricade, però, nella area di *Fascia costiera*, di cui all'art.136 del D.Lgs. n.42/2004, pertanto la variante è stata sottoposta alla procedura di conformazione al Piano di Indirizzo Territoriale (PIT), ai sensi dell'art.21 comma 1 della "Disciplina del Piano", e dell'art.4, comma 2, lett. d) dell'Accordo tra MiBACT e Regione Toscana ex art.31, comma 1, della L.R.T. n.65/2014, sottoscritto in data 17/05/2018. A tal fine, si è tenuta in data 22/11/2023 la Conferenza Paesaggistica nell'ambito di quanto disposto dall'art.31 della L.R.T. n.65/2014, la quale si è conclusa con la trasmissione del verbale di chiusura della stessa registrato agli atti con prot. gen. n. 107804 del 29/11/2023.

Visto l'iter procedimentale sopra descritto, è possibile procedere con l'approvazione della **Variante Semplificata al RU, per cambio di destinazione d'uso da "Parcheggi Pubblici – P" a "Pertinenze esterne scoperte – Pes"**.

5. Elaborati di variante

In ottemperanza a quanto previsto all'art.32 della L.R.T. n.65/2014, costituiscono documentazione per l'approvazione della variante semplificata al R.U. i seguenti elaborati:

- **RELAZIONE GENERALE (Allegato 1)**
- **QUADRO CONOSCITIVO (Allegato 2)**
 - Tavola 1: Estratti cartografici area A;
 - Tavola 2: Documentazione fotografica area A;
 - Tavola 3: Estratti cartografici area B;
 - Tavola 4: Documentazione fotografica area B;
- **QUADRO DI VARIANTE – ELABORATI TECNICI (Allegato 3)**
 - Estratto NTA Regolamento Urbanistico – Stato modificato
- **QUADRO DI VARIANTE – ELABORATI GRAFICI (Allegato 4)**
 - Tavola 5: Proposta Variante al R.U. - Disciplina dei suoli e degli insediamenti – area A

- Tavola 6: Proposta Variante al R.U. - Disciplina dei suoli e degli insediamenti – area B
- **QUADRO GEOLOGICO (Allegato 5)**
 - Relazione tecnica di fattibilità geologica
- **RAPPORTO DEL GARANTE DELLA COMUNICAZIONE (Allegato 6)**
- **RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO (Allegato 7)**

6. Conclusioni

Il sottoscritto Responsabile del Procedimento, per tutto quanto sopra riportato, ai sensi dell'art. 18 della L.R.T. n. 65/2014, **accerta e certifica:**

- che il procedimento si è svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti;
- che la Proposta di Variante Semplificata al Regolamento Urbanistico in oggetto è conforme alle previsioni del Piano Strutturale (approvazione Del. C.C. n.27 del 29/06/2004) e al Regolamento Urbanistico (approvazione Del. C.C. n.52 del 04/11/2019);
- che sono state rispettate le disposizioni di cui al Titolo I, Capo I della L.R.T. n.65/2014;
- che sono state rispettate le disposizioni di cui al Titolo V della L.R.T. n.65/2014;
- che sono stati acquisiti, prima dell'adozione dell'atto, tutti i pareri richiesti per legge e sono state esaminate le proposte/contributi dei soggetti interessati, pubblici e privati.

La presente Relazione, unitamente al Rapporto del Garante dell'informazione e della partecipazione, di cui all'art.38 L.R.T. n.65/2014, costituisce allegato alla Delibera di approvazione della *Variante semplificata al Regolamento Urbanistico per cambio di destinazione d'uso da "Parcheggi Pubblici – P" a "Pertinenze esterne scoperte – Pes"* e sarà pubblicata in apposita sezione del Sito Internet del Comune di Viareggio.

Viareggio, Dicembre 2023

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(Arch. Silvia Fontani)