

Atto Delib. n. 783
del 16/12/2005



6. RELAZIONE TECNICA PER APPROVAZIONE VARIANTE PIANO PINETE

La variante al piano di recupero delle pinete, adottata con deliberazione G.C. n. 24 del 18.1.05, ha avuto come obiettivo fondamentale la tutela e riqualificazione dei caratteri ambientali delle pinete di ponente e di levante della città, tramite una armonizzazione delle finalità di tutela della integrità del patrimonio verde con quelle di fruizione sociale e collettiva di interesse pubblico. Quindi anche una riqualificazione funzionale degli spazi mediante il soddisfacimento delle aspettative ludico-ricreative e sportive, socio-culturali, sempre nel rispetto e nel recupero del verde e dei contenuti storico-identificativi delle aree stesse.

In particolare la variante ha introdotto una maggiore specificità di questi contenuti del piano originario, con l'inserimento di più dettagliate misure correttive e specifici orientamenti per la progettazione. Infatti sono stati puntualizzati i seguenti contenuti:

- 1) rettifica dettagliata alla delimitazione delle aree e delle destinazioni d'uso ammissibili in sintonia alle funzioni di verde pubblico, sociali, ludico-ricreative e sportive e socio-culturali, tutte di interesse pubblico collettivo.
- 2) Specifica degli interventi edilizi massimi ammissibili sul patrimonio esistente tramite una riqualificazione funzionale e architettonica, senza aumenti di volumetria, ampliamenti etc.
- 3) Indicazione specifica degli interventi a salvaguardia del verde;
- 4) Specifica degli interventi relativi alle opere di urbanizzazione.

Dall'analisi dei suddetti punti si evidenzia l'obiettivo e la matrice comune del progetto della presente variante che è quello di tutela e riqualificazione dei caratteri ambientali delle pinete, con il limite fondamentale di non prevedere in alcun modo interventi di aumento di volumetrie rispetto al patrimonio edilizio esistente, essendo la variante attuativa e quindi solo specificativa dei contenuti essenziali e fondamentali del piano originario.

Pertanto la presente variante non comporta aumento di superfici coperte e scoperte, né aumenti volumetrici nei lotti assegnati rispetto al piano originario di recupero approvato con delibera C.C.n.24 del 20.1.98.

Gli interventi massimi ammissibili sono quelli di recupero sul patrimonio edilizio esistente, di adeguamento igienico-sanitario e funzionale, ovvero quelli riconducibili alle opere di cui all'art.4 co 2 lett.d3) della legge 43/03, ora art. 79. co 2 lett.d3) della l.R.1/2005, Norme per il governo del territorio.

Sulla base di questi principi urbanistici, edilizi e architettonici, l'ufficio ha predisposto secondo le modalità di legge la presente relazione e l'analisi delle osservazioni che sono state presentate ai sensi della L:R.1/2005.

Le osservazioni sono allegate alla presente relazione e vengono qui di seguito riportate in ordine cronologico di presentazione; per ognuna viene analizzato il contenuto e proposto accoglimento o meno della stessa, con relativa motivazione.

Elenco OSSERVAZIONI PIANO DI RECUPERO PINETE

OSSERVAZIONE n.1: CAPANNINA DI VIAREGGIO – Lumbrici Filippo

Proposta di accoglimento con conseguente modifica nell'elaborato 3a della tavola n.3 – 05 – F3 "Percorsi secondari" per l'inserimento del percorso pedonale ciclabile e della previsione di n.2 ponticelli di attraversamento dei canali esistenti ai lati est e ovest dell'UMI 8. L'indicazione nella tavola è puramente indicativa. Il percorso finale dovrà essere verificato in sede di progettazione definitiva ed esecutiva al fine di evitare eventuali abbattimenti di piante.

OSSERVAZIONE n.2: AUSER VIAREGGIO

Proposta di accoglimento in quanto l'aumento richiesto di superficie coperta per uso di interesse socio-ricreativo e quindi generale collettivo rientra nei limiti massimi di superficie coperta fissata dal Pdr 2 originario. La realizzazione di tale aumento di superficie non dovrà comportare alcun abbattimento di essenza arborea esistente, nonché dovrà rispettare tutte le prescrizioni specifiche di cui all'art.26 e le norme del presente Piano.

OSSERVAZIONE n.3 : CAPANNINA DI VIAREGGIO – Lumbrici Filippo

Proposta di accoglimento con conseguente modifica nell'elaborato 3a della tavola n.3 – 05 – F3 “Percorsi secondari” per l'inserimento del percorso pedonale ciclabile e della previsione di n.2 ponticelli di attraversamento dei canali esistenti ai lati est e ovest dell'UMI 8

OSSERVAZIONE n.4: Consorzio CONCESSIONARI PINETA DI ponente

- (1) Per quanto riguarda la pavimentazione, le norme esistenti non escludono tale possibilità nel rispetto dell'ambiente senza utilizzare materiali non rimovibili per l'ancoraggio al suolo;
- (2) *Proposta di non accoglimento* in quanto la pavimentazione totale altererebbe il carattere ambientale, estetico e di destinazione naturale a verde della Pineta;
- (3) *Proposta di dichiarazione di non pertinenza* e comunque si fa presente che allargamenti di utilizzo anche temporaneo di superficie a ristoro comporterebbero un pregiudizio all'aspetto esteriore dell'ambiente;
- (4) *Proposta di non accoglimento* in quanto determinerebbe un aumento generalizzato della superficie coperta ingiustificato sotto il profilo igienico-funzionale ai sensi della LR 1/2005 art.79 con conseguente alterazione del disegno architettonico di riferimento dell'intero piano di recupero, rappresentato all'elaborato 3C e all'art.28 NTA;
- (5) *Proposta di accoglimento* con conseguente modifica alla nell'elaborato 3c della tavola n. 3, 08, 02C e all'art.28 delle norme del presente piano , in quanto trattasi di superficie e volume tecnico necessario per il riparo di impianti tecnologici e quindi a condizione dell'espletamento esclusivamente di detta funzione;
- (6) *Proposta di non accoglimento* in quanto determinerebbe aumento di superficie e volume ingiustificato sotto il profilo igienico-funzionale ai sensi della LR 1/2005 art.79 con conseguente alterazione del disegno architettonico di riferimento dell'intero piano di recupero, rappresentato all'elaborato 3C e all'art.28 NTA;
- (7) *Proposta di dichiarazione di non pertinenza* in quanto non ha alcun valore sotto il profilo edilizio-urbanistico trattandosi di elementi a tipologie di arredamento le indicazioni del Piano solo a carattere semplificativo e di suggerimento;
- (8) *Proposta di accoglimento parziale* con la possibilità di realizzazione di tettoie, pensiline a sbalzo non superiore a mt. 2 misurati dalla parete est al pilastro di sostegno, così come specificato dall'art.35 lett. b) del regolamento edilizio vigente in quanto nei limiti sopra detti non costituiscono volume;
- (9) *Proposta di accoglimento parziale* nei limiti altezza previsti dal Piano (h. 50 cm.);
- (10) *Proposta di non accoglimento* in quanto la tipologia “Ristorazione” determina per il suo espletamento la necessità di usufruire di “fiamma libera” per la preparazione e cottura degli alimenti da somministrazione. Questo non risulta possibile indici di sicurezza e prevenzione incendi in relazione alla loro ubicazione in zona Pineta, boscata e alla tipologia dei

manufatti in legno quindi a rischio elevato di incendio, visto anche il verbale del comando VVF;

- (11) *Proposta di accoglimento* in quanto già autorizzata con delibera G.C. n.136 del 18/03/2005 e pertanto tale accoglimento ha effetto RICOGNITORIO della situazione esistente;
- (12) *Proposta di non accoglimento* in quanto la possibilità di prevedere in modo generalizzato la modifica dei frazionamenti effettuati comporterebbe lo stravolgimento dell'intero disegno ambientale e architettonico del piano con conseguente pregiudizio delle aree a verde della Pineta la cui salvaguardia costituisce uno dei principali obiettivi del piano.

OSSERVAZIONE n.5: Consorzio CONCESSIONARI PINETA DI PONENTE

Proposta di non accoglimento in quanto determinerebbe un aumento generalizzato della superficie coperta ingiustificato sotto il profilo igienico-funzionale ai sensi della LR 1/2005 art.79 con conseguente alterazione del disegno architettonico di riferimento dell'intero piano di recupero, rappresentato all'elaborato 3C e all'art.28 NTA.

Per quanto riguarda la pedana è stata data risposta alla medesima osservazione n.4 punto (8).

OSSERVAZIONE n.5 bis: Consorzio CONCESSIONARI PINETA DI PONENTE

- 1) *Proposta di accoglimento* nei limiti del rispetto della medesima superficie coperta prevista dal presente piano art.28 e nell'elaborato 3c della Tavola 3,08,07 – A e B;
- 2) *Proposta di accoglimento* a condizione che non siano previste alcuna tipologia di strutture o manufatti a servizio delle stesse;
- 3) Trattasi di suggerimento per il futuro e per eventuali ulteriori e nuovi piani sulle pinete.

OSSERVAZIONE n.6: Consorzio CONCESSIONARI PINETA DI PONENTE noleggio cicli

Proposta di non accoglimento in quanto il presente piano ha già previsto una superficie coperta di mq.64 per ogni concessionario per l'attività di noleggio cicli, ritenuta congrua in riferimento alla tipologia di attività e nella stessa è prevista la funzione di cassa e ufficio.

OSSERVAZIONE n.7: DEL SEPPIA GILETTA

Proposta di accoglimento con conseguente modifica nell'elaborato 3c della TAV 3-08-03E in quanto trattasi di lievi slittamenti nel rispetto della normativa contenuta nel presente piano.

OSSERVAZIONE n.8: MARTINELLI GIULIANA

Proposta di accoglimento nei limiti di previsione dell'art.28 e nell'elaborato 3c della TAV 3-08-08 del presente piano.

OSSERVAZIONE n.9: DIEGO GHILARDUCCI

- 1) *Proposta di non accoglimento* in quanto la pavimentazione totale altererebbe il carattere ambientale, estetico e di destinazione naturale a verde della Pineta;
- 2) *Proposta di non accoglimento* in quanto determinerebbe aumento di superficie e volume ingiustificato sotto il profilo igienico-funzionale ai sensi della LR 1/2005 art.79 con conseguente alterazione del disegno architettonico di riferimento dell'intero piano di recupero, rappresentato all'elaborato 3C e all'art.28 NTA; in quanto determinerebbe un

aumento generalizzato della superficie coperta ingiustificato sotto il profilo igienico-funzionale ai sensi della LR 1/2005 art.79 con conseguente alterazione del disegno architettonico di riferimento dell'intero piano di recupero, rappresentato all'elaborato 3C e all'art.28 NTA.

OSSERVAZIONE n.10: LIPPI GIOVANNI SOC. IL TRENINO

- 1) *Proposta di accoglimento* in ragione dell'esigenza di salvaguardare l'incolumità durante il funzionamento del trenino;
- 2) *Proposta di accoglimento parziale* nei limiti del rispetto della medesima superficie coperta prevista dal presente piano art.28 e nell'elaborato 3c della tavola 3,08,07 – A e B.

OSSERVAZIONE n.11: CIRCOLO TENNIS VIAREGGIO

Proposta di non accoglimento in quanto si determinerebbe un aumento di superficie ingiustificato sotto il profilo di interesse pubblico preminente rispetto alla tutela dell'integrità del parco pineta ; inoltre si esprime *parere favorevole* alla rettifica della misura da 60,40 a 63,00 in quanto già assentito.

OSSERVAZIONE n.12: CIRCOLO TENNIS ITALIA FRANCO TADDEI

Proposta di non accoglimento in quanto si determinerebbe un aumento di superficie coperta in una zona che presenta maggiori caratteri di naturalità da tutelare. Si conferma il mantenimento dei 5 campi scoperti.

OSSERVAZIONE n.13: TITOLARI NOLEGGIO CICLI

Proposta di non accoglimento in quanto il presente piano ha già previsto una superficie coperta di mq.64 per ogni concessionario per l'attività di noleggio cicli, ritenuta congrua in riferimento alla tipologia di attività e nella stessa è prevista la funzione di cassa e ufficio.

FUORI TERMINE:

OSSERVAZIONE n.14: POZZI ROBERTO

Proposta di accoglimento in quanto trattasi di mero spostamento della struttura nella medesima zona di riferimento del piano, senza modifiche di occupazione di superficie, né di volume. Valgono le specifiche di divieto di abbattimento di piante e arbusti e le altre prescrizioni di cui all'art.28 NTA del presente piano. Sono fatte salve eventuali prescrizioni o condizioni dettate dall'Ufficio Patrimonio/Demanio.

OSSERVAZIONE n.15: GNE

Proposta di accoglimento parziale in quanto l'art.28 NTA prevede come massima superficie coperta per sala giochi mq.84 che è la superficie massima accoglibile nel posizionamento nella zona indicata dal presente piano.

Si ricorda che nel caso di "acquisto" di nuova concessione demaniale relativa ad altra sala giochi posizionata in altra area , dal punto di vista edilizio e di superficie massima rimangono le prescrizioni sopra dette con autonomia tra le due aree e concessioni distinte.

OSSERVAZIONE UFFICIO n.16 :*Proposta di accoglimento* in quanto trattasi di chiosco preesistente e già previsto nel Piano di Recupero originario, con conseguente modifica CARTOGRAFICA nell'elaborato 3c della TAV. 3-08-08E e della normativa (art.28) tipologia chiosco bar 1.

OSSERVAZIONE n.17: ASSESSORATO AMBIENTE

Proposta di non accoglimento in quanto si andrebbe a antropizzare una zona di pineta integra e quindi in contrasto con le finalità del piano

OSSERVAZIONE n.18: PIRRELLO GIUSEPPE

1 *Proposta di accoglimento* a condizione che : lo spostamento sia effettuato all'interno del lotto indicato nell'elaborato 3 della tav. n. 3-06-07A del presente piano e meglio specificato nella tav. 3-06-07D e che i pallai esistenti siano demoliti con ripristino originario a verde dell'area a spese e cura del concessionario;

2 *Proposta di non accoglimento* per un più consono e rispettoso inserimento nell'ambiente del parco pinete i nuovi campi da gioco dovranno rimanere scoperti.

Si rimette il sopra descritto elenco con le relative osservazioni e proposte d'ufficio all'Amministrazione Comunale per quanto di competenza ai sensi del T.U.267/2000 ai fini della approvazione della presente variante .

Viareggio Li 28/11/2005

Il dirigente settore n.5
(arch.F.G.M.Allegretti)



Il responsabile ufficio urbanistica
(arch.D.Berrugi)



Il responsabile Suap
(avv.M.L.Iascone)

