



CITTÀ DI VIAREGGIO

**VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO AI SENSI DELL'ART. 238 DELLA L.R.T. n. 65/2014 RELATIVA ALLA SCHEDA NORMA "1.01 – CITTADELLA DEL CARNEVALE"**

## **RELAZIONE TECNICA**

(artt. 30 e 32 della L.R.T. n. 65/2014 e s.m.i.)

Stato comparato (~~testo eliminato~~ testo aggiunto)

### ***Sindaco***

***Assessore alle Politiche Urbanistiche***

***Dirigente Settore 4 Pianificazione Urbanistica e Edilizia Privata - R.P.***

***Garante dell'Informazione e della Partecipazione***

Giorgio Del Ghingaro

Marinella Spagnoli

Silvia Fontani

Iva Pagni

### ***Settore Pianificazione Urbanistica e Edilizia Privata***

Giulia Bernardini | Ilaria Conti | Lorenzo Spadaccini

### ***Studi Ambientali***

Dott. Geol. Fabio Mezzetti

### ***Studi Geologici***

Dott. Geol. Marco Santarelli

**APPROVAZIONE**

**Dicembre 2025**

## Indice

1 Premessa.....	3
2. Quadro di riferimento legislativo e pianificatorio.....	4
3. Inquadramento territoriale.....	5
4. Inquadramento urbanistico.....	6
5. Inquadramento paesaggistico.....	8
6. Individuazione dei vincoli geologico-idraulici.....	10
7. L'ambito di riferimento e lo stato dei luoghi in variante al R.U .....	15
8. Coerenza con gli strumenti di pianificazione comunale.....	17
8.1 Piano Strutturale 2004.....	17
8.2 Regolamento Urbanistico.....	21
8.3 Piano Strutturale 2025.....	23
8.4 Conclusioni coerenze.....	24
89. Attività di informazione e di partecipazione.....	25
910. Conclusioni e sintesi.....	26

## 1 Premessa

Il presente documento costituisce la relazione tecnica per l'approvazione delle controdeduzioni e contestuale approvazione della **Variante semplificata al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 238 della L.R.T. 65/2014 relativa alla scheda norma "1.01 – Cittadella del Carnevale", a seguito delle acquisizioni e controdeduzioni delle osservazioni.**

La presente variante si è resa necessaria al fine della ridefinizione spaziale e funzionale della Scheda Norma 1.01 – Cittadella del Carnevale nel suo insieme. Tale scheda norma riguarda un'area interna al territorio urbanizzato, ricadente nell'UTOE 1 – Cittadella del Carnevale, di superficie pari a circa 87.367 m<sup>2</sup>, comprendente i mappali 14, 18, 28, 972, 1302, 1320, 1400, 1429, 1430, 1431, 1432, 1433, 1435, 1436, 1437, 1438, 1439, 1440, 1441, 1442, 1467, 1468, 1471, 1473, 1474, 1498, 1499, 1578, 1624, 1625, 1626, 1630, 1637 del Foglio 6. In particolare, sulle particelle 1467, 1473 e 1578 del Foglio 6, attualmente di proprietà privata, contestualmente all'approvazione della variante urbanistica in oggetto sarà apposto il vincolo preordinato all'esproprio, al fine di consentire la futura realizzazione delle opere di pubblico interesse previste dalla variante stessa.

Con la presente variante sarà dettagliata [la distribuzione delle funzioni pubbliche della Scheda Norma 1.01-Cittadella del Carnevale per lo sviluppo e la presentazione del futuro](#) <sup>1</sup>Piano Particolareggiato, individuando il parcheggio pubblico, confermando la previsione del parco pubblico ~~e dettagliando gli indici urbanistico-edilizi della scheda norma~~; inoltre, verrà aggiornato l'elaborato grafico del Regolamento Urbanistico riguardante l'individuazione delle aree sulle quali è apposto il vincolo preordinato all'esproprio, inserendo al suo interno le particelle attualmente di proprietà privata che dovranno essere espropriate per consentire la realizzazione del parcheggio pubblico.

La presente variante rientra tra quelle previste dall'art. 238 *"Disposizioni particolari per opere pubbliche"* della L.R.T. n.65/2014, il quale ammette varianti agli strumenti urbanistici generali per le previsioni e la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico per i comuni, come il Comune di Viareggio, che, alla data di entrata in vigore della L.R. n. 65/2014 avevano avviato il procedimento di VAS del Regolamento Urbanistico, rientrando quindi nelle disposizioni transitorie di cui all'art. 230 della medesima legge, sopra richiamata. Tale variante seguirà la procedura di adozione e approvazione delle varianti semplificate di cui all'art. 32 della L.R. n. 65/2014, in quanto le previsioni in essa contenute riguardano aree interne al perimetro del territorio urbanizzato, rientrando così all'interno della fattispecie di cui al comma 2 dell'art. 30 della stessa L.R. n. 65/2014. Inoltre, dal momento che la presente variante non prevede impegno di suolo al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato, tale procedimento non sarà sottoposto all'attenzione della Conferenza di copianificazione ex art. 25 della L.R.T. 65/2014.

L'area in oggetto non è interessata dalla presenza di vincoli ex artt. 136 e 142 del D.Lgs. n.42/2004 e pertanto la variante non sarà 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. Non sarà quindi richiesta la convocazione della Conferenza Paesaggistica nell'ambito di quanto disposto dall'art.31 della L.R.T. n.65/2014, ma l'approvazione delle controdeduzioni avverrà contestualmente all'approvazione della variante stessa.

<sup>1</sup>Integrazione introdotta a seguito delle osservazioni 1.8 e 4.6

Per quanto riguarda gli aspetti ambientali, la L.R.T. n.65/2014 e s.m.i. si sono svolte le consultazioni nell'ambito del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) per i piani e programmi e relative varianti sia effettuata con le modalità di cui alla L.R.T. n.10/2010 e s.m.i. in attuazione di quanto previsto a livello nazionale dal D.Lgs n.4 del 10/01/2008 e dal D.Lgs n.152 del 03/04/2006 in osservanza delle direttive a livello comunitario 2001/42/CE, 87/377/CE e s.m.i..

Come noto, la VAS si propone di verificare gli effetti delle trasformazioni indotte dal piano o programma, con la finalità di perseguire gli obiettivi di salvaguardia, di tutela e di miglioramento della qualità del territorio e del paesaggio e di utilizzare in maniera sostenibile le risorse naturali e culturali. Garantisce l'individuazione e l'analisi degli effetti ambientali derivanti dalle trasformazioni, assicurando la loro coerenza e sostenibilità a partire dalla elaborazione durante le fasi di adozione e fino all'approvazione del piano anche attraverso la partecipazione; garantisce inoltre il monitoraggio nel tempo.

Il campo di applicazione per l'effettuazione della VAS è definito all'art.5 della L.R.T. n.10/2010 e s.m.i. in cui sono anche definite le procedure da adottare in sede di varianti a piani o programmi.

~~Per quanto riguarda la variante in oggetto, con Delibera di Giunta Comunale n. 203 dell'11/06/2025 è stato avviato il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'art. 23 della L.R.T. 10/2010 e ss.mm.ii.. Decorso i tempi per l'acquisizione dei contributi da parte dei soggetti competenti in materia ambientale, l'Autorità Competente VAS del Comune di Viareggio ha trasmesso il proprio contributo contenente indicazioni per la redazione del Rapporto Ambientale da adottare insieme alla Sintesi non tecnica e agli altri elaborati della variante semplificata al Regolamento Urbanistico in oggetto.~~

L'Approvazione della Variante detta, recepisce tutti i pareri e tutti i contributi pervenuti, a seguito degli adempimenti procedurali già noti.

## **2. Quadro di riferimento legislativo e pianificatorio**

Con l'approvazione della 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.

Infine, il Comune di Viareggio ~~ha dato avvio del procedimento del Nuovo Piano Strutturale con Delibera di Consiglio Comunale n.25 del 24/06/2024~~ ha adottato il Nuovo Piano Strutturale con Delibera di Consiglio Comunale n.30 del 30/07/2025 e ne ha dato notizia pubblicandolo sul BURT parte II n.33 del 13/08/2025 e ne acquisirà i contenuti per l'integrazione in particolare del Rapporto Ambientale e in maniera sostanziale per quanto riguarda i quadri conoscitivi geologico, sismico e idraulico.<sup>2</sup>

Tenendo conto di quanto precedentemente trattato, l'Amministrazione Comunale ha inteso, con una apposita Variante Semplificata al R.U., riorganizzare dal punto di vista spaziale e funzionale la Scheda Norma 1.01 – Cittadella del Carnevale.

### 3. Inquadramento territoriale



2 Modifica introdotta a seguito di accoglimento dell'osservazione 1.1

**Figura 1- Inquadramento territoriale area di intervento**  
(Fonte: Ortofoto 2023 da portale GEOscopio della regione Toscana, scala 1:2.000)

L'area oggetto di intervento ricade all'interno del perimetro del territorio urbanizzato (Art. 224 L.R. 65/2014) ed è collocata in prossimità della Fossa dell'Abate; al suo interno sono collocati gli immobili della Cittadella del Carnevale.

La zona è caratterizzata da un'irregolarità della maglia urbana e non risulta ben collegata, soprattutto dal punto di vista ciclo-pedonale, al resto del quartiere a causa di ostacoli naturali e infrastrutturali che la delimitano fisicamente: a est la viabilità verso Camaiore, a nord la Fossa dell'Abate, a ovest la via Aurelia. Nelle immediate vicinanze sul lato ovest sono presenti delle attrezzature commerciali di realizzazione recente.

#### 4. Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di variante interessa la Scheda Norma 1.01 – Cittadella del Carnevale individuata e localizzata all'interno dell'elaborato "d2 – Localizzazione delle aree di trasformazione" del Regolamento Urbanistico e disciplinata in maniera specifica all'interno dell'elaborato allegato alle Norme Tecniche di Attuazione denominato "d1-schede norma delle aree di trasformazione urbana". (Figure 2 e 3).

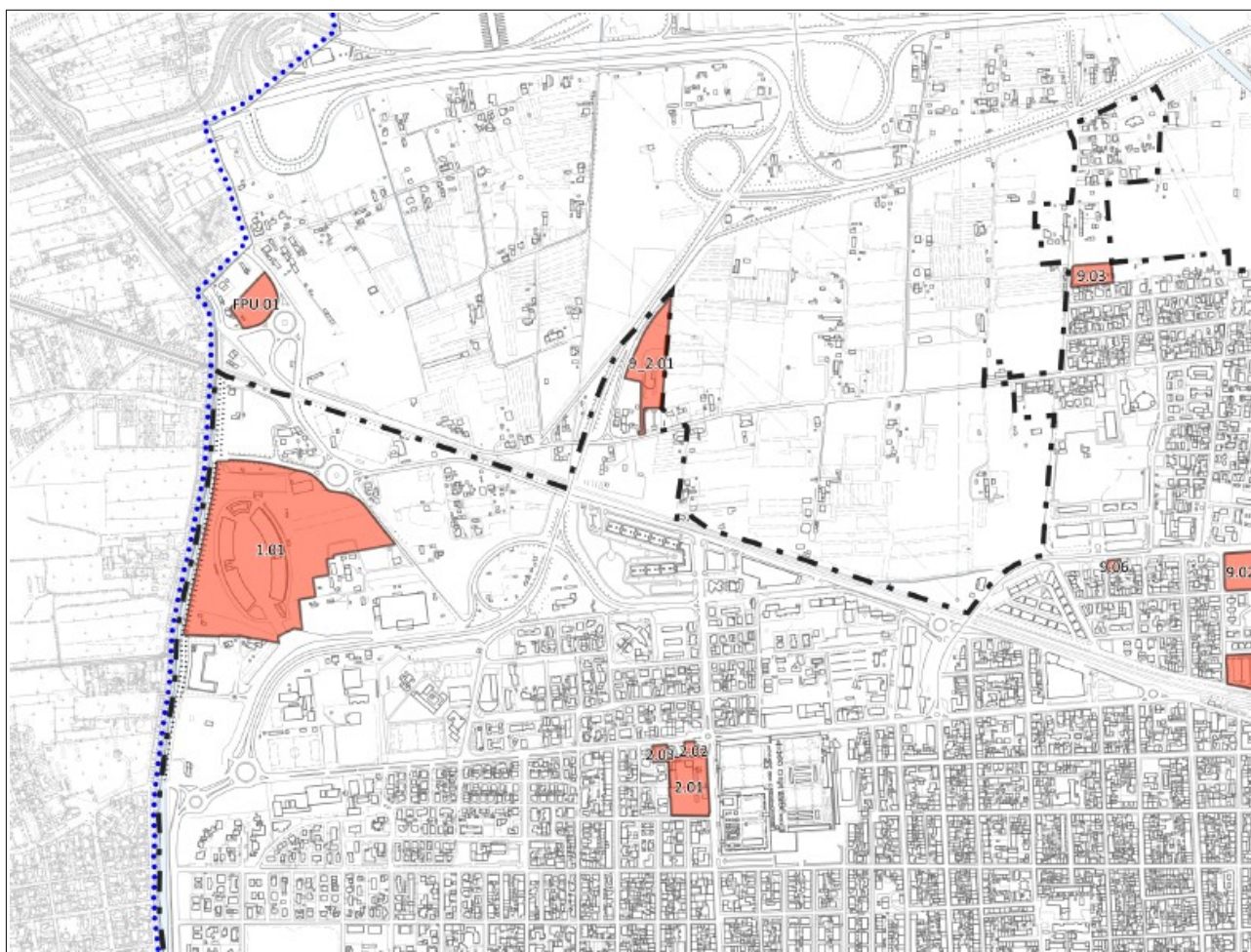




Figura 2 - Estratto tavola d2) Localizzazione delle aree di trasformazione

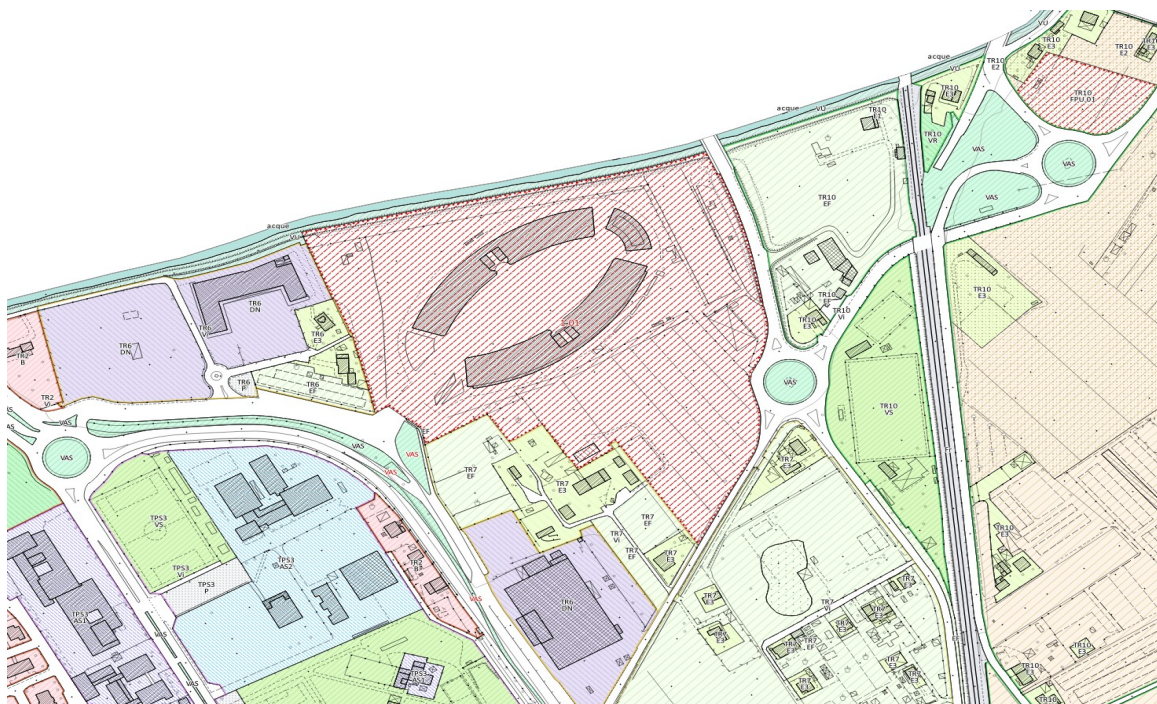


Figura 3 - Estratto Tav.c.1 – Disciplina dei Suoli e degli Inseadimenti

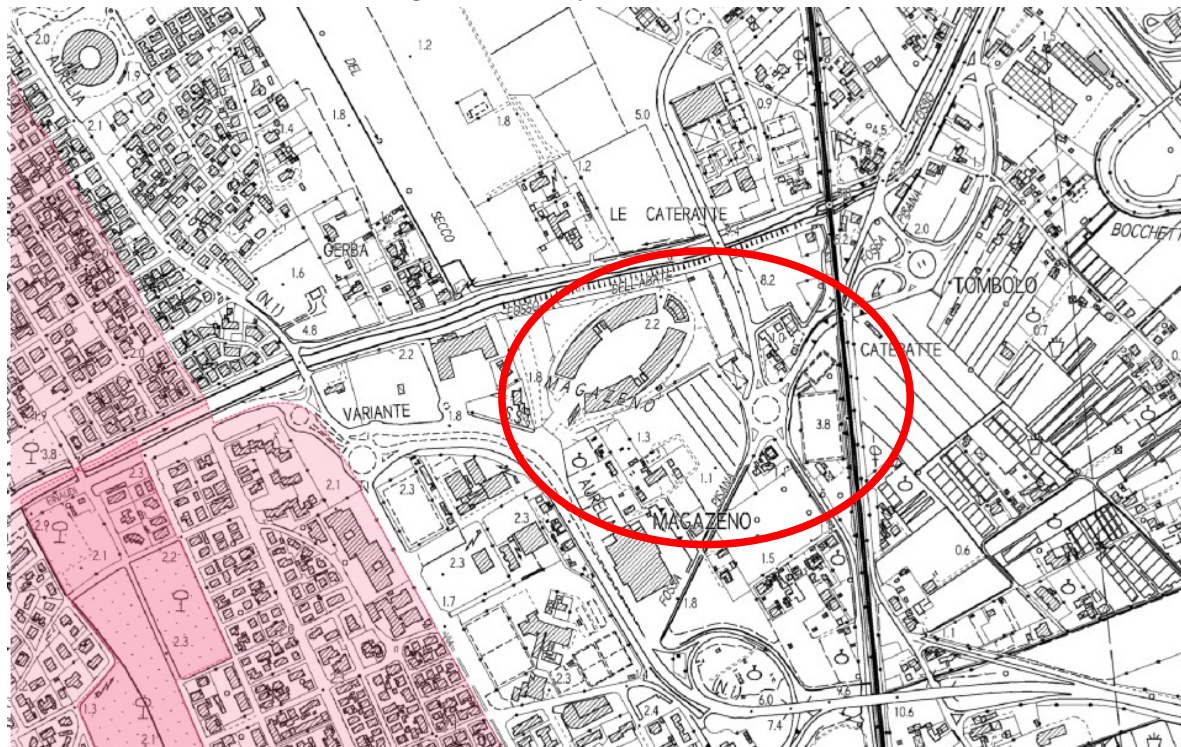
All'interno della scheda norma è stato definito e disciplinato l'intervento di realizzazione del Parco della Cittadella del Carnevale attraverso la variante denominata "Variante semplificata al Regolamento Urbanistico relativa alla Scheda Norma "1.01- Cittadella del Carnevale" approvata con Determina Dirigenziale n.2826 del 10/12/2024 e diventata efficace a seguito della pubblicazione sul BURT parte II n.51 del 18/12/2024.

Tale procedimento, inoltre, ha restituito, per effetto e ai sensi dell'art.55, comma 5 della L.R.T. 1/2005, la validità alla scheda norma per ulteriori 5 anni, evitando la decadenza della stessa che sarebbe sopraggiunta, sempre ai sensi dell'art. 55, comma 5, della L.R.T. 1/2005, il 17 gennaio 2025, comportandone la classificazione come "Area non pianificata".

La scheda norma attualmente vigente individua il Parco Urbano, conformandone l'area, ma non individua altre destinazioni d'uso, né tantomeno disciplina e norma le restanti parti dell'area di interesse.

## 5. Inquadramento paesaggistico

L'area oggetto di Variante non è interessata da vincolo paesaggistico derivante dall'art.136 del D.Lgs. n.42/2004, come si evince dalla **Figura 4** sotto riportata:



*Figura 4 - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (Fonte: GEOscopio Regione Toscana)*

Secondo l'individuazione della Cartografia Ufficiale Regionale reperibile sul portale di GEOscopio, l'area di variante è soggetta a vincolo art. 142 D.Lgs. n.42/2004 "Aree tutelate per legge" Lettera h) – Usi civici:



*Figura 5 - Aree tutelate per legge – Lettera h) – Usi civici (Fonte: GEOscopio Regione Toscana)*



## 6. Individuazione dei vincoli geologico-idraulici<sup>3</sup>

Con riferimento al paragrafo 11 “Prescrizioni inerenti alla compatibilità dell’intervento con la vulnerabilità del sito” della scheda norma 1.01 – Cittadella del Carnevale del Regolamento Urbanistico vigente, si riportano di seguito i vincoli di natura geologico-idraulica che interessano l’area di variante, rimandando alla relazione tecnica di fattibilità geologica per maggiori approfondimenti.

A seguito dell’adozione del Nuovo Piano Strutturale, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 30/07/2025 e pubblicato sul BURT parte II n.33 del 13/08/2025, i quadri conoscitivi geologico, sismico e idraulico sono diventati immediatamente cogenti, sostituendo il quadro conoscitivo pregresso, come disciplinato dall’art.92, comma 7 della Disciplina di Piano del Piano Strutturale.

Per quanto attiene alla pericolosità idraulica, l’area oggetto di variante risulta interessata da una **pericolosità idraulica media I.2**, come da figura di seguito riportata:

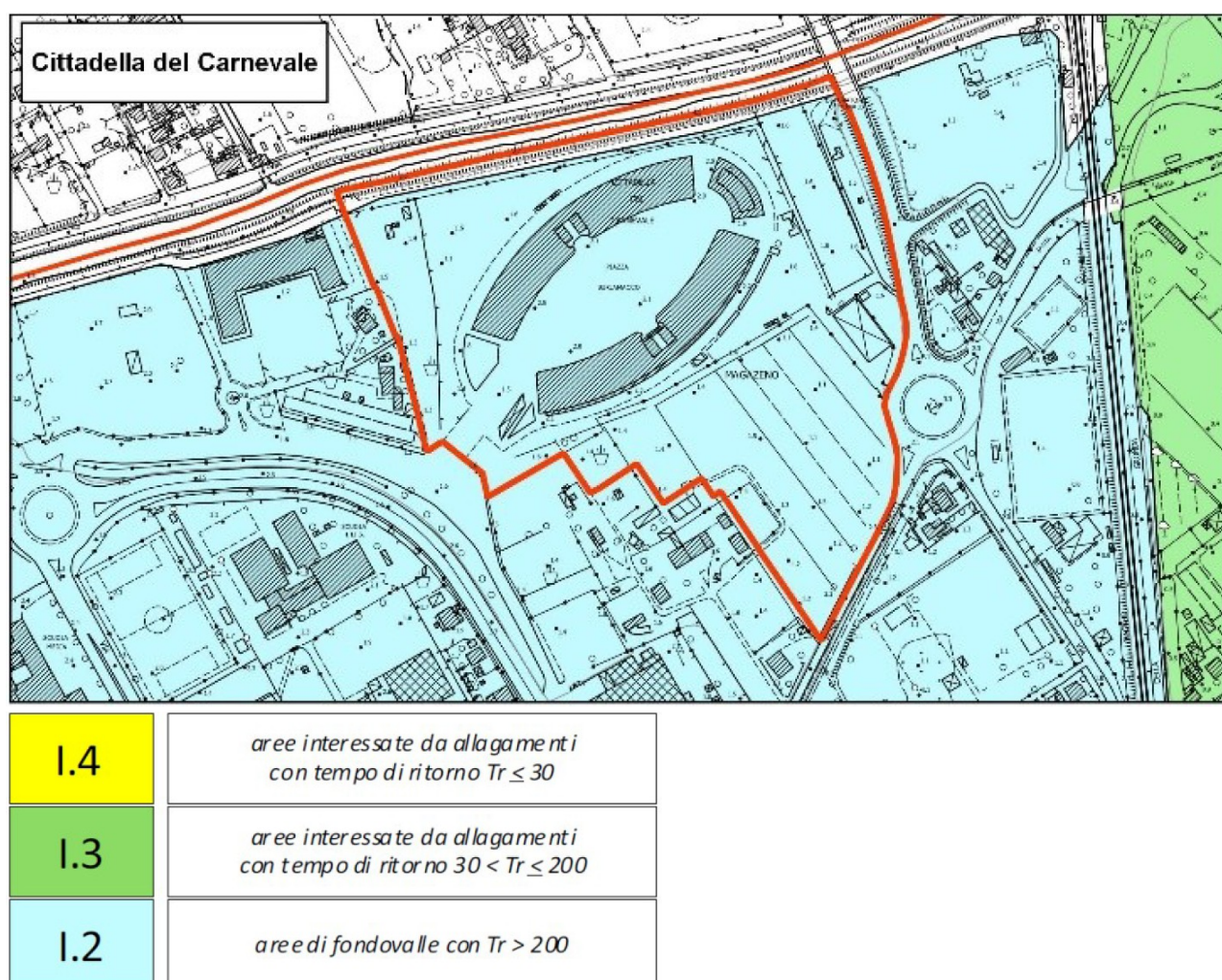
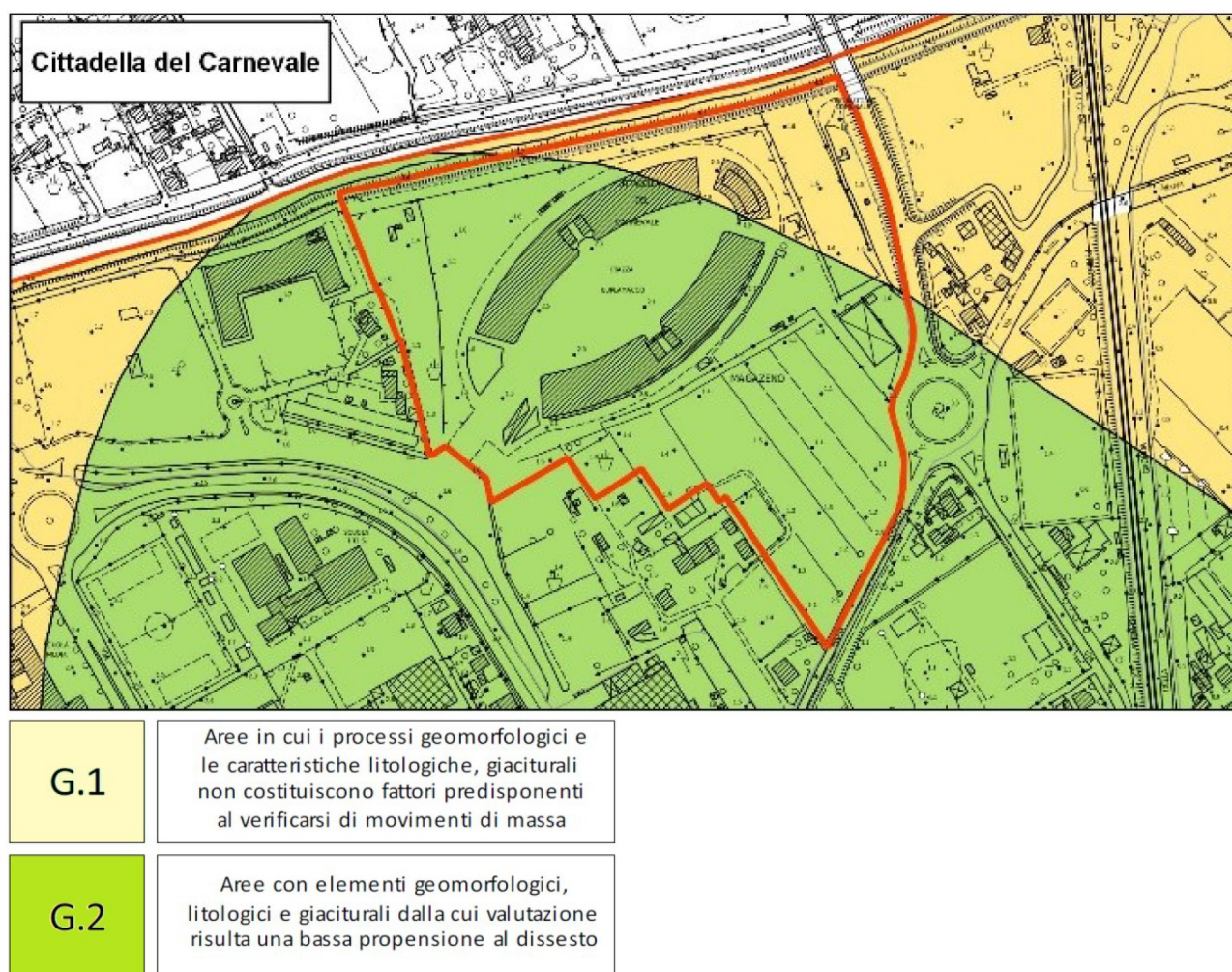


Figura 7 – Estratto Tav. e.7 – Carta della pericolosità idraulica (fonte Regolamento Urbanistico)

<sup>3</sup> Paragrafo interamente modificato a seguito di accoglimento dell’osservazione 1.1





*Figura 9 – Estratto Tav. e.4 – Carta della pericolosità geologica (fonte Regolamento Urbanistico)*

Relativamente alla pericolosità geomorfologica, l'area di interesse ricade in **G2 – Pericolosità geologica media**, come si può dedurre dall'estratto cartografico sottostante.

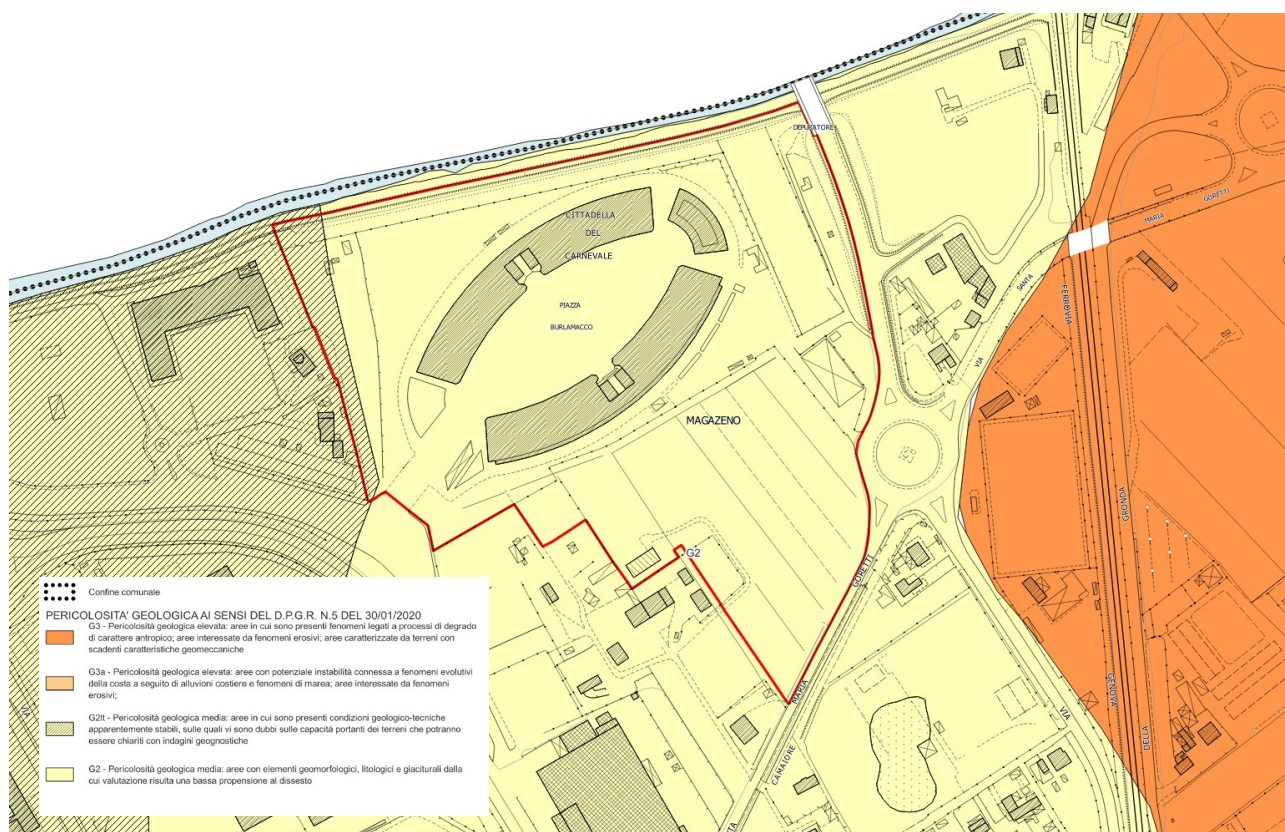
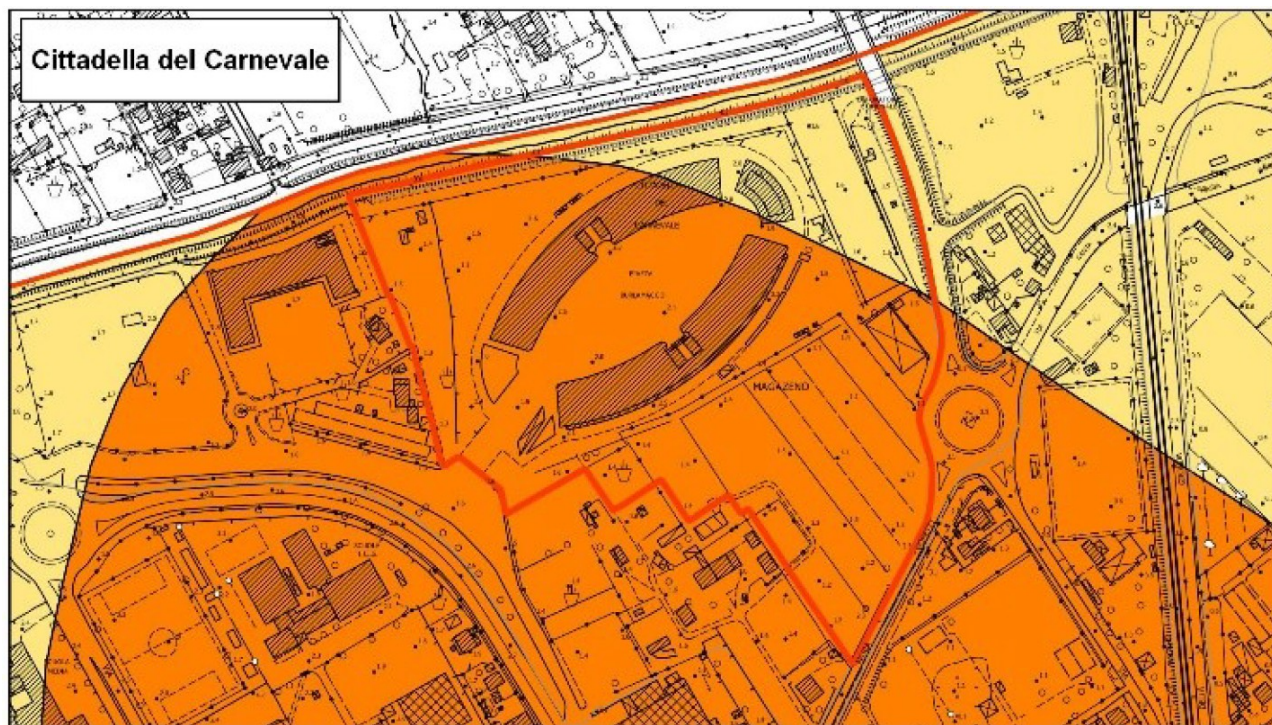


Figura 8 - Estratto Tav. QG1.4\_ Carta della pericolosità geologica (fonte Piano Strutturale)

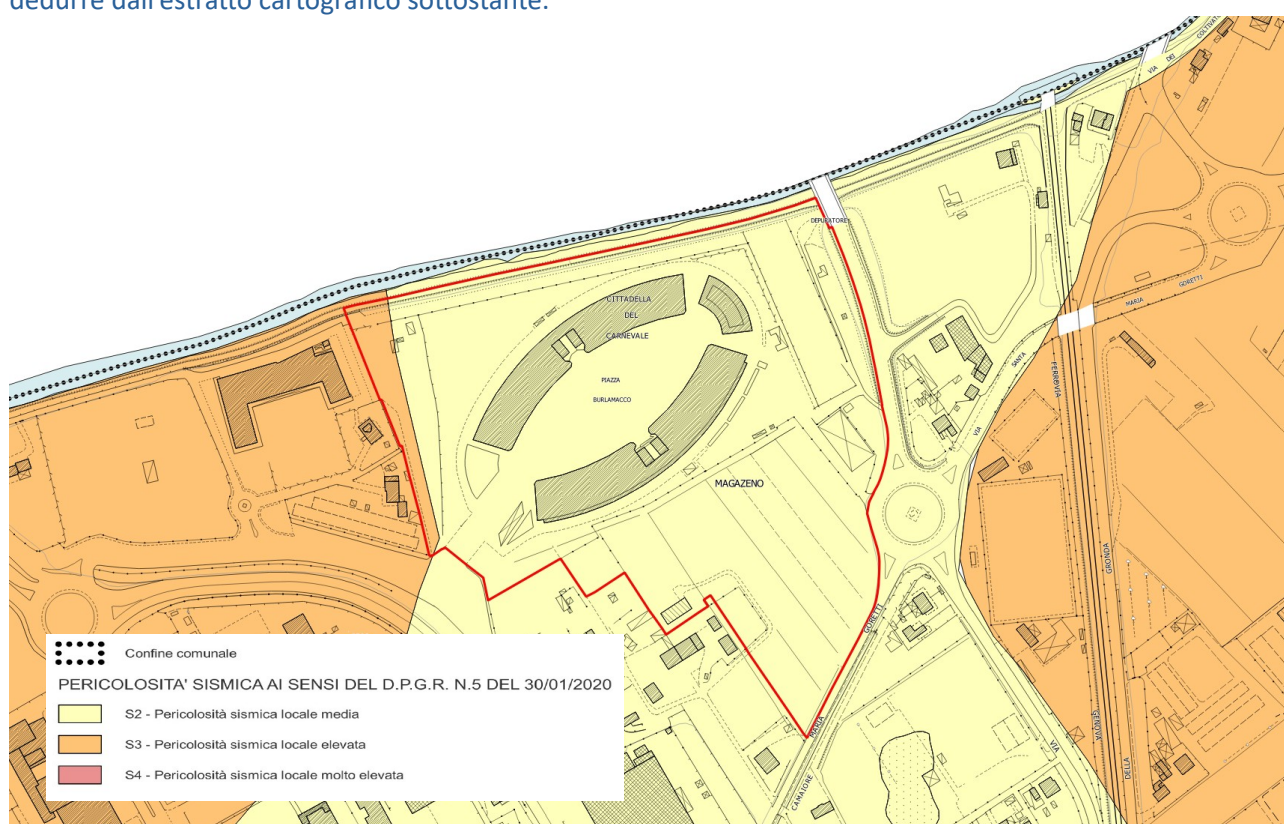
Infine, per quanto attiene alla pericolosità sismica, l'area risulta interessata da una pericolosità sismica media S2 nella parte nord-ovest ed elevata S3 nella parte sud-est, come da figura sotto riportata:



<b>S3</b>	Cedimenti diffusi in terreni particolarmente scadenti (Zona 6, Zona 13)
<b>S2</b>	Zone con possibile amplificazione stratigrafica in comuni a bassa sismicità (Zona 8)

**Figura 11 – Estratto Tav. e.6 – Carta della pericolosità sismica (fonte Regolamento Urbanistico)**

Infine, per quanto attiene alla pericolosità sismica, l'area di interesse ricade prevalentemente in **S2 – Pericolosità sismica locale media** e in minima parte in **S3 – Pericolosità sismica locale elevata**, come si può dedurre dall'estratto cartografico sottostante.



**Figura 9 - Estratto Tav. QG1.14\_ Carta della pericolosità sismica (fonte Piano Strutturale)**

Tali aggiornamenti del quadro conoscitivo saranno sostituiti all'interno della Scheda Norma.

## 7. L'ambito di riferimento e lo stato dei luoghi in variante al R.U <sup>4</sup>.

Come anticipato in premessa, la presente variante interessa la Scheda Norma 1.01 – Cittadella del Carnevale nel suo insieme. Tale scheda norma riguarda un'area interna al territorio urbanizzato, ricadente nell'UTOE 1 – Cittadella del Carnevale, di superficie pari a circa 87.367 m<sup>2</sup>, comprendente i mappali 14, 18, 28, 972, 1302, 1320, 1400, 1429, 1430, 1431, 1432, 1433, 1435, 1436, 1437, 1438, 1439, 1440, 1441, 1442, 1467, 1468, 1471, 1473, 1474, 1498, 1499, 1578, 1624, 1625, 1626, 1630, 1637 del Foglio 6. In particolare, sulle particelle 1467, 1473 e 1578 del Foglio 6 (**Figura 13**), attualmente di proprietà privata, contestualmente all'approvazione della variante urbanistica in oggetto sarà apposto il vincolo preordinato all'esproprio, al fine di consentire la futura realizzazione delle opere di pubblico interesse previste dalla variante stessa.

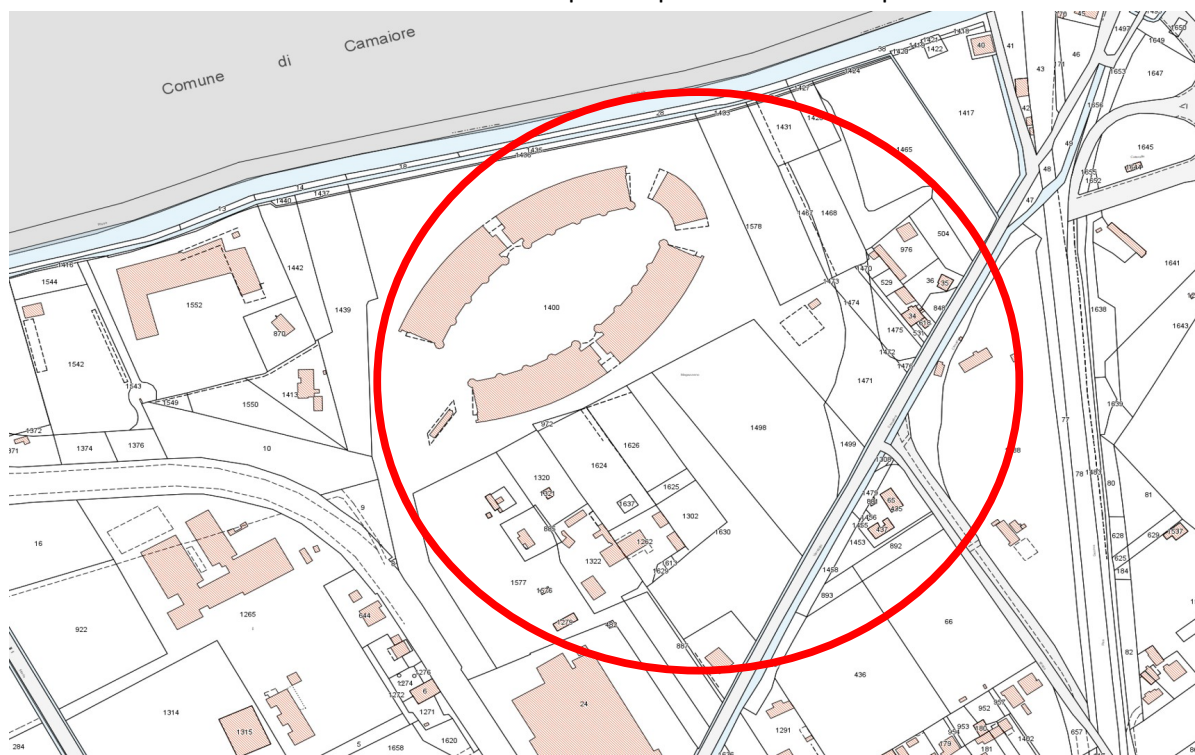


Figura 13 – Identificazione catastale

~~La presente variante persegue gli obiettivi definiti dallo Statuto dei Luoghi del PS e ne attua la tutela e valorizzazione secondo i criteri di intervento e tutela ivi disciplinati quali:~~

- ~~• completamento della Cittadella del Carnevale da ottenere attraverso la realizzazione di un Parco~~
- ~~• realizzazione di viabilità di accesso ciclopedonale alla Cittadella~~
- ~~• riprogettazione delle modalità di accesso e uscita alla viabilità di scorrimento veloce~~
- ~~• riqualificazione delle aree esterne con particolare riferimento alla dotazione del Verde Pubblico e dei Parcheggi Pubblici.~~

~~Il Regolamento Urbanistico per rispondere agli obiettivi del PS, riporta negli obiettivi specifici la seguente dicitura:-~~

~~“Al fine di raggiungere gli obiettivi sopra richiamati il Piano Particolareggiato dovrà prevedere l'acquisizione di aree utili alla realizzazione del Parco della Cittadella e di parcheggi pubblici utili al miglioramento funzionale e all'inserimento paesaggistico dei volumi già realizzati. Il Parco pubblico suddetto dovrà essere~~

<sup>4</sup> Paragrafo modificato a seguito di accoglimento delle osservazione 1.2 e 4.2

sistemato per la maggior parte a verde attrezzato. Il piano particolareggiato provvederà 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 dovrà essere destinata dal Piano Particolareggiato a funzioni a servizio del carnevale per lo stoccaggio dei materiali.”

Con la presente variante ~~sarà dettagliato~~ ~~il~~ saranno dettagliate la definizione e localizzazione delle funzioni a servizio per la futura presentazione del Piano Particolareggiato della Scheda Norma 1.01- Cittadella del Carnevale, distinguendo e individuando:

- il Parco Pubblico, già presente nella scheda norma, ha subito una leggera modifica dei confini, ~~e la~~ ~~previsione di una struttura polivalente al suo interno, funzionale al Parco~~ dovuta anche alla precedente variante denominata “Variante semplificata al Regolamento Urbanistico relativo alla Scheda Norma “1.01-Cittadella del Carnevale”” che individuava l’area destinata a verde pubblico in maniera più precisa e al perfezionamento e acquisizione di aree private tramite procedura espropriativa in corso di ultimazione per la realizzazione dello stesso, passando da una superficie di 24.000 mq ad una di 25.893 mq, apportando perciò 1.893 mq di verde,
- il Parcheggio Pubblico nella parte ovest della scheda, prevedendo una parte a parcheggio pubblico multipiano il quale potrà essere realizzato solamente dopo l’acquisizione delle aree interessate, attualmente di proprietà privata, al patrimonio comunale, e pertanto apponendo su tali aree un vincolo preordinato all’esproprio, ~~passando da 6.000 mq di parcheggio (superficie minima richiesta dalla scheda norma stessa) a 10.167, apportando un incremento di 4.167 mq di superficie a parcheggio;~~
- i parcheggi riservati ai fruitori e addetti della cittadella del Carnevale, individuate in “Dotazioni Pubbliche”, con una superficie pari a 3.989,87 mq,
- piccole aree edificabili di completamento della Cittadella del Carnevale per la realizzazione di edifici per le mascherate, un edificio a magazzino e piccoli edifici sparsi, ~~che saranno dimensionati in maniera specifica all’interno della strumentazione futura.~~

Sarà inoltre aggiornato l’elaborato grafico del Regolamento Urbanistico riguardante l’individuazione delle aree sulle quali è apposto il vincolo preordinato all’esproprio, inserendo, tra le aree sottoposte a tale vincolo e colorate di rosso, le particelle attualmente di proprietà privata che dovranno essere espropriate per consentire la realizzazione del parcheggio pubblico.

Infine, per permettere l’eventuale realizzazione del parcheggio pubblico anticipando l’attuazione della scheda norma nel suo complesso, il paragrafo “**4 Obiettivi generali di progetto, parametri e tipi di intervento**” all’interno della Scheda Norma 1.01 sarà integrato come di seguito riportato:

*“[...] Nelle more della predisposizione del piano particolareggiato, è ammessa mediante intervento diretto, previa approvazione di progetto di opera pubblica, la realizzazione di un parcheggio pubblico nell’area individuata catastalmente dal foglio 6 mapp. 1467 e 1473, nella loro interezza, mentre l’opera interesserà solo una porzione dei mapp. 1400, 1432, 1429, 1431, 1578, 1468, 1471, 1473, 1474, 1498. Resta fermo l’obbligo di non alterare le caratteristiche morfologiche, garantendo una schermatura dell’area soggetta all’intervento attraverso alberature che assolvano una funzione ambientale ed ecologica rispetto alla viabilità adiacente all’area dove sorgerà il parcheggio. Inoltre si raccomanda il mantenimento di adeguato e coerente sviluppo dell’area affinché rimanga sempre connesso e funzionale alla Cittadella del Carnevale.”*

Il paragrafo “**5. Dimensionamento di progetto**” non subirà modifiche per mantenere fede e coerenza alla struttura delle schede norma del Regolamento Urbanistico, le specifiche dei parametri urbanistici edilizi saranno oggetto dello strumento di attuazione della scheda norma (Piano Attuativo). Inoltre la Scheda Norma 1.01 – Cittadella del Carnevale per sua natura e inquadramento ha sempre avuto una valenza di zona F ai sensi del D.M. 1444/68, e perciò assimilabile ad una attrezzatura di interesse collettivo.

A seguito delle osservazioni presentate verrà inserita una prescrizione nella Scheda norma e integrato il Rapporto ambientale, in particolare sulle risorse suolo e acqua.

Per quanto riguarda invece la destinazione urbanistica dei suoli, la tavola c.1 del Regolamento Urbanistico e la “Scheda Norma 1.01 – Cittadella del Carnevale” non subiranno modifiche.

## **8. Coerenza con gli strumenti di pianificazione comunale<sup>5</sup>**

### **8.1 Piano Strutturale 2004**

Il Piano Strutturale del Comune di Viareggio è stato approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.27 del 29/06/2004, divenuto efficace dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul B.U.R.T. n.32 del 11/08/2004.

Nella tabella di seguito si riportano gli artt. dal 8 al 13 delle NTA del PS nell’ambito dei quali sono delineati, gli obiettivi del PS pertinenti rispetto alla Variante. La tabella prende anche in considerazione le Tavole di accompagnamento nelle Norme del Piano Strutturale.

#### ***Tabella 3.3 - Verifica di coerenza con gli obiettivi ed i sistemi territoriali del PS del Comune di Viareggio***

<sup>5</sup> Modifica introdotta a seguito di accoglimento dell’osservazione 4.5

Obiettivi e Tavole allegate alle Norme	Valutazione	
	Coer.	Note
Obiettivi generali	C	<p>Gli obiettivi di riferimento per la Variante sono rappresentati da:</p> <p><b>Articolo 8 – Le risorse ambientali e paesaggistiche e insediative</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La “città giusta”, con l’obiettivo di favorire i processi della giustizia, intesa come equa distribuzione delle risorse e delle opportunità,</li> <li>- La “città compatta e policentrica” con l’obiettivo dell’equilibrata distribuzione dei servizi e delle funzioni tra le varie aree del Comune e all’interno di ciascuna di loro, in modo tale da favorire una organizzazione diffusa della vita civile, la facilità delle relazioni e una mobilità sostenibile.</li> </ul> <p>Gli obiettivi della Variante non contrastano ma risultano sinergici con le finalità e gli obiettivi del PS.</p>
Obiettivi specifici	C	<p>I criteri, gli indirizzi e le azioni relative all’obiettivo “La città giusta” (art.9), pertinente la Variante è:</p> <p><i>a) Tutelare le attività, gli spazi, le forme di comunicazione dei bambini, in particolare riconoscendo nelle aree scolastiche, agli edifici e ai luoghi della cultura e dello spettacolo, alle piazze e alle strade nelle quali è possibile, ad aree idonee delle pinete e degli arenili, la funzioni di luoghi privilegiati delle relazioni dei bambini tra loro e con gli adulti.</i></p> <p>I criteri, gli indirizzi e le azioni relative all’obiettivo “La città compatta e policentrica” (art.10), pertinente la Variante è:</p> <p><i>b) la organizzazione di un modello d’assetto delle funzioni caratterizzato dalla compattezza, ovvero dalla distribuzione equilibrata dei servizi e dalla facilità del loro raggiungimento all’interno dei quartieri cittadini.</i></p> <p><i>d) L’incremento della dotazione di verde pubblico, il miglioramento delle architetture e delle gestioni delle piazze e delle pinete, allo scopo di favorirne gli usi, quale condizione essenziale per favorire modi diffusi e non concentrati nel vivere la città.</i></p>

Obiettivi e Tavole allegate alle Norme	Valutazione	
	Coer.	Note
		La Variante risulta del tutto coerente con tali obiettivi territoriali del PS.
<b>Lo statuto dei luoghi (Tavola 1)</b>	<b>0</b>	
<b>La Mitigazione Ambientale (Tavola 2)</b>	<b>C</b>	L'area di variante trova localizzate al suo interno "Attrezzature pubbliche" e "Isole ecologiche".  La variante, come riportato nella scheda norma prevede un piano attuativo di iniziativa pubblica con la realizzazione di opere pubbliche e perciò coerente con le destinazioni del PS, e migliorativo per quanto concerne la localizzazione di un'isola ecologica.
<b>La Carta della Pericolosità Idraulica (Tavola 3)</b>	<b>C</b>	Aggiornata a seguito dell'adozione del Nuovo Piano Strutturale con Delibera di Consiglio Comunale n.30 del 30/07/2025 e immediatamente efficace e cogente.
<b>I sistemi Territoriali (Tavola 4)</b>	<b>C</b>	La Variante si trova all'interno del sistema territoriale "urbano di Viareggio", compreso nell'abitato di Viareggio dalla Fossa dell'Abate fino alla pineta di Levante (inizio parco Migliarino/S. Rossore/Massaciuccoli) e precisamente all'interno del UTOE 5 Città storica.
<b>Sistema Funzionale della Qualità (Tavola 5)</b>	<b>C</b>	L'area di variante ricade nella "Cittadella del Carnevale".
<b>Sistema Funzionale della Mobilità Sostenibile (Tavola 6)</b>	<b>C</b>	L'area di variante prevede la realizzazione di un parcheggio e di viabilità di collegamento da realizzare.  La variante prevede l'attuazione della scheda norma, dettagliando il piano particolareggiato di iniziativa pubblica senza alcun cambio ulteriore, ma soltanto apponendo il vincolo preordinato all'esproprio nelle aree pubbliche.
<b>Le Unità Territoriali Organiche Elementari (Tavola 7)</b>	<b>C</b>	La Variante ricade all'interno dell'UTOE 1 – Cittadella del Carnevale, secondo la Relazione del

Obiettivi e Tavole allegate alle Norme	Valutazione	
	Coer.	Note
		<p>PS:</p> <p><i>La parte della città compresa tra tra la variante Aurelia, la Fossa dell'Abate e la Ferrovia Pisa-Genova al confine con il Comune di Camaiore</i></p> <p><u>Accessibilità</u></p> <p>Variante Aurelia e Autostrada A12 direzione est-ovest.</p> <p><u>Obiettivi strategici e urbanistici da perseguire</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Completamento della "Cittadella del Carnevale" e realizzazione del Parco del Carnevale (Museo della Cartapesta e del Carnevale, Teatro ed altre attività di sviluppo del settore culturale e dello spettacolo);</i></li> <li>• <i>Riqualificazione delle strutture commerciali esistenti con l'aumento delle dotazioni a parcheggio;</i></li> <li>• <i>Riqualificazione nelle aree esterne alla "Cittadella del Carnevale" con particolare riferimento alla dotazione del Verde Pubblico e dei Parcheggi Pubblici; [...]</i></li> </ul>

Inoltre, considerato che la Cittadella del Carnevale ha da sempre assorbito funzioni pubbliche e legate ad attività di interesse collettivo, tale area, perciò, ha assunto sempre valore di standard urbanistico e non ha mai avuto una categoria funzionale, non avendo così la possibilità di attingere ad dimensionamento.

All'art.117, comma 3, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Strutturale è l'unico accesso in merito agli ampliamenti o alle superfici realizzabili e si riporta quanto segue:

*"3.L'indice Territoriale massimo ammissibile è pari a 1,00 mc/mq. In sede di RU possono essere apportate variazioni, secondo specifica indagine e verifica, + o - del 10%, senza modifica del dimensionamento del fabbisogno complessivo dei Sistemi Territoriali Urbani."*

La presente variante, pertanto, persegue gli obiettivi definiti dallo Statuto dei Luoghi del PS e ne attua la tutela e valorizzazione secondo i criteri di intervento e tutela ivi disciplinati quali:

- completamento della Cittadella del Carnevale da ottenere attraverso la realizzazione di un Parco Pubblico
- realizzazione di viabilità di accesso ciclopedonale alla Cittadella
- riprogettazione delle modalità di accesso e uscita alla viabilità di scorrimento veloce
- riqualificazione delle aree esterne con particolare riferimento alla dotazione del Verde Pubblico e dei Parcheggi Pubblici.

Infine, rimanda le scelte progettuali e il dettaglio dimensionale a scelte da apportare con la redazione e stesura del Regolamento Urbanistico.

## 8.2 Regolamento Urbanistico

Il Regolamento Urbanistico è stato approvato con le disposizioni transitorie dell'art.230 della L.R.T. n.65/2014 con D.C.C. n.52 del 04/11/2019 e pubblicato sul BURT n.51 del 18/12/2019.

Il processo di definizione degli obiettivi del RU si fonda sui principi del Piano Strutturale e sulle indicazioni definite nella fase di Avvio del procedimento, sintetizzate in queste parole chiave: la città delle opportunità giuste, la città compatta e policentrica, la città della storia e delle bellezze riconoscibili, la città dell'apprendimento diffuso, la città della partecipazione responsabile.

Il Regolamento Urbanistico per rispondere agli obiettivi del PS, riporta negli obiettivi specifici della Scheda Norma 1.01 – Cittadella del Carnevale, la seguente dicitura:

*“Al fine di raggiungere gli obiettivi sopra richiamati il Piano Particolareggiato dovrà prevedere l'acquisizione di aree utili alla realizzazione del Parco della Cittadella e di parcheggi pubblici utili al miglioramento funzionale e all'inserimento paesaggistico dei volumi già realizzati. Il Parco pubblico suddetto dovrà essere sistemato per la maggior parte a verde attrezzato. Il piano particolareggiato provvederà 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 dovrà essere destinata dal Piano Particolareggiato a funzioni a servizio del carnevale per lo stoccaggio dei materiali.”*

**Tabella 3.4 - Verifica di coerenza con gli obiettivi ed i sistemi territoriali del RU del Comune di Viareggio**

Obiettivi e Tavole allegate alle Norme	Valutazione	
	Coer.	Note
<b>Obiettivi generali</b>	<b>C</b>	<p>Il RU persegue gli obiettivi definiti dallo Statuto dei Luoghi del PS e ne attua la tutela e valorizzazione secondo i criteri di intervento e tutela ivi disciplinati.</p> <p><u>Obiettivi:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il completamento della Cittadella del Carnevale da ottenere attraverso la realizzazione di un Parco</li> <li>- realizzazione di viabilità di accesso ciclopedonale alla Cittadella</li> <li>- riprogettazione delle modalità di accesso e uscita alla viabilità di scorrimento veloce</li> </ul> <p>Gli obiettivi della Variante non contrastano ma risultano sinergici con tali finalità e obiettivi del RU.</p>
<b>Obiettivi specifici</b>	<b>C</b>	<p>La Scheda norma 1.01- Cittadella del Carnevale dettaglia e disciplina le trasformazioni riportando anche gli obiettivi specifici:</p> <p><i>“Al fine di raggiungere gli obiettivi sopra richiamati il Piano Particolareggiato dovrà prevedere</i></p>

Obiettivi e Tavole allegate alle Norme	Valutazione	
	Coer.	Note
		<i>l'acquisizione di aree utili alla realizzazione del Parco della Cittadella e di parcheggi pubblici utili al miglioramento funzionale e all'inserimento paesaggistico dei volumi già realizzati. Il Parco pubblico suddetto dovrà essere sistemato per la maggior parte a verde attrezzato. Il piano particolareggiato provvederà 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 dovrà essere destinata dal Piano Particolareggiato a funzioni a servizio del carnevale per lo stoccaggio dei materiali."</i>
<b>Stato di attuazione del P.R.G. (Tavola b1)</b>	<b>0</b>	
<b>Zone connotate da condizioni di degrado (Tavola b2)</b>	<b>C</b>	L'area oggetto della Variante è situata su terreno in parte di proprietà del Comune di Viareggio. E in parte su terreno di privati.
<b>Fasce di rispetto (Tavola b3)</b>	<b>C</b>	L'area di variante e perciò le previsioni della scheda norma ricadono per una minima e limitata parte nella fascia di rispetto stradale di Via Santa Maria Goretti.  L'attuazione della scheda comporterà il rispetto delle distanze escludendo alcune tipologie di intervento in tale area.
<b>Proprietà pubbliche del Comune di Viareggio (Tavola b4)</b>	<b>C</b>	L'area oggetto della Variante è situata su terreno in parte di proprietà del Comune di Viareggio. E in parte su terreno di privati.
<b>Perimetro del territorio urbanizzato e morfotipi dell'urbanizzazione contemporanea (Tavola b5)</b>	<b>0</b>	
<b>Beni architettonici e beni paesaggistici (art. 136 DLgs 42/2004) (Tavola b6)</b>	<b>0</b>	
<b>Disciplina dei suoli e degli insediamenti (Tavola c1)</b>	<b>C</b>	L'area di variante coincide ed è disciplinata dalla Scheda Norma 1.01 – Cittadella del Carnevale.
<b>Gerarchia del sistema stradale, nodi e aree di interscambio (Tavola c2)</b>	<b>C</b>	L'area si trova in prossima di un nodo della viabilità di distribuzione primaria e secondaria. Inoltre è costeggiata in piccola parte da Viabilità territoriale.
<b>Ambiti di moderazione dei traffico e reti</b>	<b>C</b>	La scheda norma oggetto di variante è attraversata

Obiettivi e Tavole allegate alle Norme	Valutazione	
	Coer.	Note
della mobilità ciclopedonale (Tavola c3)		da un tracciato ciclopedonale di progetto e prevede la realizzazione di un parcheggio scambiatore.
Struttura del verde e degli spazi aperti (Tavola c4)	C	L'area oggetto di variante comprende un verde pubblico di progetto con funzione di riequilibrio ambientale e un parcheggio alberato di progetto, da sviluppare come progetto di opera pubblica.
Rete acquedottistica (f3 – Rapporto Ambientale)	C	E' presente la rete acquedottistica, per le aree interessate, inoltre l'allacciamento alla rete limitrofa esistente non presenta particolari criticità.
Rete fognatura nera (f3 – Rapporto Ambientale)	CC	L'area non è servita dalla rete fognaria nera.
Stazioni radiobase (f3 – Rapporto Ambientale)	0	
CCCA Zonizzazione Acustica	C	L'area di cui alla Variante, ricade in zona acustica IV.

Il Regolamento Urbanistico ha individuato tale area all'interno della Scheda Norma 1.01 – Cittadella del Carnevale definendo la sua attuazione all'art. 16, comma 11 delle Norme Tecniche di attuazione nel seguente modo:

*“11. I Piani Particolareggiati e i Piani Attuativi di iniziativa pubblica di seguito elencati dovranno essere formati in variante al RU.:*

*[...] d) Piano Attuativo dell'area di trasformazione 1.01 “Cittadella del Carnevale”; [...].”*

La Scheda Norma del Regolamento Urbanistico si era limitata a dimensionare le dotazioni pubbliche, individuando inizialmente soltanto il Parco Pubblico e assimilando tutta l'area della Cittadella del Carnevale alla zona F del D.M. 1444/68.

Tale variante perciò è stata redatta al fine di definire individuare le aree per la futura pianificazione a tutti i livelli di strumentazione urbanistica (Nuovo Piano Strutturale, Piano Operativo e Piano Attuativo).

### 8.3 Piano Strutturale 2025

Con Delibera di Consiglio Comunale n.30 del 30/07/2025 è stato adottato il Nuovo Piano Strutturale; l'area oggetto di variante risulta all'interno della Tavola Q.P.2.1- Strategia per lo sviluppo sostenibile classificata in

“Ambiti di rigenerazione della città pubblica”, coerentemente con le funzioni presenti sull’area e con gli strumenti vigenti, quali il Piano Strutturale del 2004 e il Regolamento Urbanistico.

In aggiunta a tale considerazione, è volontà dell’Amministrazione implementare e rafforzare le funzioni pubbliche e collettive all’interno dell’UTOE 1 – Cittadella del Carnevale, nella quale l’area di variante si inserisce. Si riporta di seguito la tabella del dimensionamento e dei fabbisogni previsti dal D.M. 1444/68 inserita all’interno dell’elaborato “Q.P.1.2 – Disciplina delle UTOE e Dimensionamento PS”:

### c) Fabbisogno dei servizi e delle dotazioni territoriali pubbliche

UTOE 01 Cittadella del carnevale				
Abitanti al 31/12/2024: 64		Abitanti insediabili: 0		Abitanti previsti dal PS: 64
DM 1444/68 Minimo procapite mq/ab	Standard esistenti (mq)	Incremento (mq)	Totale Standard nuovo PS (mq)	
Lett A - Attrezzature per l'istruzione	4,5	0	0	0
Lett B - Attrezzature collettive	2,0	44.107	13.400	57.507
Lett C - Verde pubblico	9,0	48.711	8.000	56.711
Lett D - Parcheggi	2,5	422	6.600	7.022
<b>Tot.</b>	<b>18,00</b>	<b>93.239</b>	<b>28.000</b>	<b>121.239</b>

Tale dimensionamento, non si riferisce soltanto all’area della Cittadella oggetto di variante, ma complessivamente all’UTOE; tale previsione apre lo scenario ad una futura pianificazione comunale da svilupparsi con apposita e adeguata strumentazione.

#### 8.4 Conclusioni coerenze

In conclusione e sinteticamente, la variante si pone perciò:

- nel rispetto degli obiettivi del Piano Strutturale del 2004;
- nel rispetto della Scheda Norma vigente con la volontà di definire la distribuzione delle funzioni pubbliche all’interno dell’area compresa nella scheda stessa, coerentemente con la struttura delle schede norma e l’impostazione del Regolamento Urbanistico;
- coerentemente con gli obiettivi del Nuovo Piano Strutturale e con una previsione dimensionale già contemplata nello strumento, ma che potrà essere spesa solamente una volta approvato il Piano Strutturale e una volta definita la nuova strumentazione urbanistica di dettaglio.

### **89. Attività di informazione e di partecipazione**

Il garante dell'informazione e partecipazione è stato nominato ai sensi dell'art.37 della L.R.T. n.65/2014 "Norme per il Governo del Territorio", con Delibera di Giunta Comunale n.410 del 22/12/2017 e individuato nella persona della Dott.ssa Iva Pagni, Dirigente del Settore 7 - Polizia Locale del Comune di Viareggio.

L'attività di informazione e partecipazione è svolta ai sensi dell'art.38, comma 2 della L.R.T. n.65/2014, del Decreto del Presidente della Giunta Regionale 14 febbraio 2017, n.4/R e della Delibera di Giunta Regionale n.1112 del 16 ottobre 2017.

Nell'ambito del procedimento di formazione della *Variante semplificata al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 238 della L.R.T. n. 65/2014 relativa alla Scheda Norma "1.01 – Cittadella del Carnevale"* è stato elaborato un processo partecipativo così articolato:

- 1) fase di avvio del procedimento di VAS;
- 2) fase di adozione e periodo delle osservazioni
- 3) fase di approvazione

Nell'ambito della prima fase sono stati trasmessi gli elaborati relativi all'avvio del procedimento di VAS agli Enti Competenti in materia ambientale al fine di acquisire i relativi contributi tecnici. Inoltre, è stata avviata la fase preliminare del procedimento di esproprio con l'invio degli avvisi di avvio del procedimento per apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e dichiarazione di pubblica utilità, di cui agli artt.9 e 11 del DPR n.327/2001 e s.m.i., ai proprietari delle particelle attualmente di proprietà privata ricadenti nell'area interessata dalla variante, indicando il termine di 30 giorni dal ricevimento dell'avviso per presentare eventuali osservazioni attinenti al procedimento.

Per quanto concerne invece la seconda fase, i cittadini saranno coinvolti attraverso la pubblicazione dell'avviso di adozione della variante all'Albo Pretorio, reso visibile sulla Pagina dedicata nella sezione Pianificazione Urbanistica del Comune di Viareggio, il quale darà atto anche della durata del periodo per la presentazione di osservazioni alla variante adottata. Gli altri Enti e Autorità competenti saranno invece avvisati dell'avvenuta adozione mediante trasmissione dell'avviso a mezzo PEC.

Una volta terminato il periodo di osservazioni, il processo partecipativo si concluderà con il Rapporto del Garante dell'Informazione e della Partecipazione, allegato alla delibera di approvazione della variante , il quale riporterà gli esiti delle attività partecipative svolte.

## 910. Conclusioni e sintesi

La presente Variante semplificata al Regolamento Urbanistico relativa alla Scheda Norma "1.01- Cittadella del Carnevale" riguarda un'area interna al perimetro del territorio urbanizzato, ricadente nell'UTOE 1 – Cittadella del Carnevale, di superficie complessivamente pari a circa 87.367 m<sup>2</sup>, comprendente i mapp. 14, 18, 28, 880, 972, 1301, 1302, 1320, 1400, 1429, 1430, 1431, 1432, 1433, 1435, 1436, 1437, 1438, 1439, 1440, 1441, 1442, 1467, 1468, 1471, 1473, 1474, 1498, 1499, 1578 del foglio 6.

Con la presente variante sarà dettagliato il Piano Particolareggiato della Scheda Norma 1.01- Cittadella del Carnevale, individuando il parcheggio pubblico, confermando la previsione del parco pubblico e dettagliando gli indici urbanistico-edilizi della scheda norma. Inoltre, tale variante, ai sensi dell'art. 9 del D.P.R. 327/01, si rende necessaria al fine di apporre il vincolo preordinato all'esproprio sulle particelle attualmente di proprietà privata che dovranno essere espropriate per consentire la realizzazione del parcheggio pubblico sopra citato previsto dalla scheda norma.

La presente variante rientra tra quelle previste dall'art. 238 "Disposizioni particolari per opere pubbliche" della L.R.T. n.65/2014 e, dal momento che le previsioni in essa contenute riguardano aree interne al perimetro del territorio urbanizzato, seguirà la procedura di adozione e approvazione delle varianti semplificate di cui all'art. 32 della L.R. n. 65/2014. Inoltre, dal momento che la presente variante non prevede impegno di suolo al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato e che le aree oggetto di variante non sono interessate dalla presenza di vincoli ex artt. 136 e 142 del D.Lgs. n.42/2004, tale procedimento non sarà sottoposto né all'attenzione della Conferenza di copianificazione ex art. 25 della L.R.T. 65/2014, né 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.

Per quanto riguarda infine gli aspetti ambientali, con Delibera di Giunta Comunale n. 203 dell'11/06/2025 è stato avviato il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'art. 23 della L.R.T. 10/2010 e ss.mm.ii.. Decorsi i tempi per l'acquisizione dei contributi da parte dei soggetti competenti in materia ambientale, l'Autorità Competente VAS del Comune di Viareggio ha trasmesso il proprio contributo contenente indicazioni per la redazione del Rapporto Ambientale da adottare insieme alla Sintesi non tecnica e agli altri elaborati della variante semplificata al Regolamento Urbanistico in oggetto.

A conclusione dell'iter procedurale, il Comune provvede all'Approvazione della controdeduzione alle osservazioni pervenute e contestuale approvazione della Variante semplificata al Regolamento Urbanistico relativa alla Scheda Norma "1.01- Cittadella del Carnevale". Negli elaborati costituenti la Variante detta per l'Approvazione, è stato dato seguito a tutti contributi e pareri pervenuti, precedentemente citati. Gli elaborati facenti parte del Regolamento Urbanistico saranno modificati e aggiornati a seguito dell'esito e per effetto delle votazioni consiliari.