



Settore 4 - Pianificazione Urbanistica e Edilizia Privata  
*Servizio Edilizia Privata*

**Dirigente Settore 4 Pianificazione Urbanistica e Edilizia Privata**  
**(Soggetto Proponente)**  
**Arch. Silvia Fontani**

**e p.c. Dirigente Settore 7**  
**Polizia Locale**  
**Dott. ssa Iva Pagni**  
**(Garante dell'Informazione e della Partecipazione)**

**OGGETTO: procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi della L.R. 10/2010 e s.m.i. della redigenda "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"" in fase di approvazione - variante adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 30/07/2025 – ESPRESSIONE DEL PARERE MOTIVATO ai sensi dell'art. 26 L.R.T. n.10/2010.**

I sottoscritti Arch. Maurizio TANI, Arch. Paola MALCONTENTI e Arch. Domenico TAMBELLINI, in qualità di membri della Commissione del Paesaggio con funzione di Autorità Competente VAS del Comune di Viareggio, individuati dall'Amministrazione Comunale ai sensi della Giunta Comunale n.193 del 24/05/2023 con incarico prorogato, in attesa di nomina della nuova commissione, con Determina Dirigenziale n.2464 del 21/10/2025, relativamente al procedimento in oggetto si esprimono come segue.

**Premesso che**

- con Deliberazione di Consiglio Comunale n.28 del 30/07/2025 è stata adottata la 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" costituiti dalla seguente documentazione:
  - **RELAZIONE GENERALE (Allegato 1)**
  - **QUADRO CONOSCITIVO**
    - Tavola 1: Estratti cartografici area (**Allegato 2**)
    - Tavola 2: Documentazione fotografica area (**Allegato 3**)
  - **QUADRO DI VARIANTE – ELABORATI TECNICI**
    - Scheda Norma "1.01 – Cittadella del Carnevale" – stato comparato (**Allegato 4**)
    - Scheda Norma "1.01 – Cittadella del Carnevale" – stato variato (**Allegato 5**)



Settore 4 - Pianificazione Urbanistica e Edilizia Privata  
*Servizio Edilizia Privata*

- Tavola 3: Proposta Variante al R.U. - Disciplina dei suoli e degli insediamenti (**Allegato 6**)
- Tavola 4: Individuazione aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio – stato variato (**Allegato 7**)
- **QUADRO GEOLOGICO - IDRAULICO**
  - Relazione geologica (**Allegato 8**)
- **QUADRO ESPROPRIATIVO**
  - Piano Particellare di Esproprio ai sensi del D.P.R. 327/01 – Tabella delle proprietà soggette ad esproprio per l'area interessata (**Allegato 9**)
  - Tavola 5 – Particellare di Esproprio – Elaborato grafico (**Allegato 10**)
- **QUADRO AMBIENTALE**
  - Rapporto Ambientale (**Allegato 11**)
  - Sintesi non tecnica (**Allegato 12**)
- **RAPPORTO DEL GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE (Allegato 13)**
- **RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO (Allegato 14)**

Detti allegati, a causa dell'elevato numero e dimensioni dei file, sono stati firmati digitalmente e sono stati conservati su supporto digitale;

- con note PEC prot. gen. nn.70521, 70522, 70524 del 01/08/2025 è stata trasmessa la Delibera di Consiglio Comunale n.28 del 30/07/2025 di adozione dei documenti sopra menzionati completa di tutti gli allegati alla Regione Toscana e alla Provincia di Lucca e agli enti competenti in materia ambientale; per eventuali contributi al procedimento di VAS da esprimersi in 45 giorni;
- l'avviso di adozione è stato pubblicato sul B.U.R.T. parte II n.33 del 13/08/2025;
- l'avviso di deposito completo degli elaborati di piano è stato pubblicato sul sito istituzionale del Comune, dando avvio alla possibilità di espressione dei contributi per quarantacinque giorni a tutta la cittadinanza;

**Dato atto** che a seguito dell'adozione 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" sono pervenute n. 3 osservazioni in riferimento alla delibera di Consiglio Comunale n.28 del 30/07/2025, oltre ad



Settore 4 - Pianificazione Urbanistica e Edilizia Privata  
Servizio Edilizia Privata

un'osservazione pervenuta fuori termine nell'ambito della fase di consultazione successiva all'avvio del procedimento di VAS;

**Dato atto** che tali osservazioni, anche pervenute oltre i termini, sono state oggetto di apposita istruttoria valutativa a seguito dell'esito della quale sono stati modificati gli elaborati della variante.

**Richiamato** il Contributo dell'Autorità Competente VAS (prot. 65274 del 17/07/2025);

**Rilevato che**

- Il Proponente ha redatto il Rapporto Ambientale di VAS, comprensivo di Sintesi Non Tecnica ai sensi dell'art. 24 della L. R. 10/2010 e s. m. i. per il deposito ai fini dell'espressione dei contributi da parte di Enti, Associazioni e Cittadini per un periodo di 45 giorni (con inizio a decorrere dal 13/08/2025). Tale documentazione è stata regolarmente ricevuta dall'Autorità Competente VAS;
- Nel termine del previsto periodo di acquisizione dei pareri sopra indicato risultano pervenuti, nell'ambito del procedimento di VAS in oggetto, i seguenti contributi, che vengono allegati al presente quale parte integrante e sostanziale dello stesso (Allegato A):
  - prot. n. 66101 del 21/07/2025 - Regione Toscana – Direzione Urbanistica e sostenibilità - Settore VAS e Vinca (Fuori Termine – Avvio di VAS);
  - prot. n. 81874 del 10/09/2025 – ARPAT;
  - prot. n. 84870 del 19/09/2025 - Autorità Idrica Toscana
  - prot. 86690 del 24/09/2025 - Regione Toscana – Direzione Urbanistica e sostenibilità - Settore VAS e Vinca.

**Rilevato che** tali contributi sono stati trasmessi dal Proponente all'Autorità Competente VAS in data 05/11/2025;

**Tenuto conto** dell'esame istruttorio degli atti che viene riportato di seguito:

1. *Valutazione dell'Elaborato Rapporto Ambientale sulla base degli elementi di cui all'Allegato IV Parte II del Dlgs 152/2006 e Allegato 2 L.R. 10/2010*

Esaminata in dettaglio la documentazione prodotta dal Proponente viene rilevato che l'impostazione ed i contenuti del Rapporto Ambientale di VAS risultano coerenti con quanto previsto dalla L.R. 10/2010.

Si rileva inoltre che sono stati sviluppati adeguatamente gli argomenti indicati nel precedente contributo di competenza dell'AC VAS (prot. 65274 del 17/07/2025);

A seguito della considerazione degli elementi di sintesi relativi al quadro conoscitivo, l'analisi svolta dal proponente delle caratteristiche e degli effetti ambientali non ha evidenziato la sussistenza di criticità ambientali e/o ecologiche significative in atto. Infatti, come si legge nel Rapporto Ambientale, l'ambito di



Settore 4 - Pianificazione Urbanistica e Edilizia Privata  
*Servizio Edilizia Privata*

intervento della Variante non appare tale da determinare variazioni rilevanti ed irreversibili dei livelli complessivi di qualità ambientale (con specifico riferimento alla disponibilità di risorsa idrica, all'efficienza della depurazione, al rispetto dei limiti di qualità dell'aria, alla qualità acustica) o dell'utilizzo intensivo del suolo (con specifico riferimento ai limiti all'impermeabilizzazione del terreno e al rischio di contaminazione del suolo).

Tuttavia, pur non sussistendo impatti negativi rilevanti, per mitigare gli effetti negativi potenzialmente generabili, all'interno della matrice riepilogativa degli effetti previsti sulle varie componenti riportata nel Rapporto Ambientale sono state indicate le azioni da mettere in atto per garantire la tutela delle diverse risorse, qualora interessate dalle previsioni della variante.

Il Rapporto Ambientale, inoltre, nel rispetto delle indicazioni normative, contiene una serie di indicatori di prestazione e ambientali che consentiranno di monitorare gli effetti della attuazione della Variante, nonché la Sintesi Non Tecnica delle informazioni presenti nel RA, per consentire una adeguata informazione a tutto il pubblico, anche non specialistico.

2. Valutazione dei contributi pervenuti



Settore 4 - Pianificazione Urbanistica e Edilizia Privata  
Servizio Edilizia Privata

#	<u>Pareri / Contributi / Osservazioni</u>	<u>Sintesi</u>	<u>Analisi Istruttoria</u>
1.1	Regione Toscana (Avvio VAS – Fuori Termine)	Si chiede che, nella redazione del Quadro Conoscitivo e del Rapporto Ambientale, vengano esplicitamente considerate e richiamate le criticità ambientali già individuate nei procedimenti di VAS pregressi e nei relativi monitoraggi, in quanto tali informazioni costituiscono un obbligo ai sensi dell'art. 29, comma 6, della L.R. 10/2010 e sono fondamentali per garantire la coerenza e la continuità dei processi di valutazione ambientale.	L'Autorità Competente VAS prende atto delle indicazioni riportate nel contributo concordando sul fatto che la documentazione di variante richiami le criticità ambientali già individuate nei procedimenti di VAS interessanti l'area in oggetto.
1.2	Regione Toscana (Avvio VAS – Fuori Termine)	Si richiede di dettagliare con precisione i contenuti della variante, evidenziando le modifiche rispetto alla scheda norma vigente, specificando ad oggi quali parti sono state realizzate e le loro dimensioni, indicando il nuovo dimensionamento previsto e le destinazioni delle nuove costruzioni in quanto non è possibile farsi un'idea precisa della consistenza della variante rispetto allo stato vigente poiché i dati quantitativi sono stati specificati solo parzialmente	L'Autorità Competente VAS prende atto delle indicazioni riportate nel contributo concordando sul fatto che nella documentazione di variante debba essere meglio precisata la ripartizione del dimensionamento nelle diverse destinazioni funzionali ma precisando altresì che, dal momento che la variante si limita esclusivamente a localizzare le funzioni pubbliche, la definizione degli indici urbanistico-edilizi è demandata ai futuri strumenti di pianificazione urbanistica.
1.3	Regione Toscana (Avvio VAS – Fuori Termine)	Si richiede di specificare l'entità delle superfici delle aree destinate a parco pubblico, altre eventuali aree a verde, parcheggio, viabilità e di dettagliare gli indici urbanistici/edilizi specialmente in relazione al consumo di suolo (SC, percentuale di superficie coperta, ecc.) e alla dotazione di standard.	L'Autorità Competente VAS prende atto delle indicazioni riportate nel contributo concordando sul fatto che nella documentazione di variante debba essere inserito un riferimento in merito al consumo di suolo ma precisando altresì che, dal momento che la variante si limita esclusivamente a localizzare le funzioni pubbliche, la specificazione del dimensionamento per diverse destinazioni e degli indici urbanistico-edilizi è demandata ai futuri strumenti di pianificazione urbanistica.



Settore 4 - Pianificazione Urbanistica e Edilizia Privata  
Servizio Edilizia Privata

#	<u>Pareri / Contributi / Osservazioni</u>	<u>Sintesi</u>	<u>Analisi Istruttoria</u>
1.4	Regione Toscana (Avvio VAS – Fuori Termine)	Si chiede che, in fase di Rapporto Ambientale (RA), venga approfondito e implementato il Quadro Conoscitivo delle componenti ambientali già redatto nel DP, integrando le criticità pertinenti emerse nei procedimenti di VAS pregressi e nei relativi monitoraggi, in quanto le informazioni attualmente disponibili risultano parziali, non aggiornate e non sufficientemente riferite alle condizioni ambientali attuali del territorio comunale e dell'area di variante.	L'Autorità Competente VAS prende atto delle indicazioni riportate nel contributo precisando che il Rapporto Ambientale è stato redatto prevedendo al suo interno gli approfondimenti richiesti in fase di avvio di VAS.
1.5	Regione Toscana (Avvio VAS – Fuori Termine)	Si chiede che venga effettuata una caratterizzazione ambientale puntuale dell'area di variante, analizzando la permeabilità dei suoli, il ruolo dell'area nel sistema del verde urbano e nelle connessioni ecologiche a scala territoriale, in quanto solo disponendo di tali dati sarà possibile valutare correttamente la sostenibilità delle previsioni e la coerenza con gli obiettivi di riduzione del consumo di suolo. Si sottolinea che la componente "suolo" non è stata analizzata nel DP, nonostante la variante preveda un aumento delle superfici edificate e impermeabilizzate (nuova struttura polivalente, deposito e parcheggio multipiano).	L'Autorità Competente VAS prende atto delle indicazioni riportate nel contributo precisando che la componente suolo è stata analizzata nel Rapporto Ambientale.
1.6	Regione Toscana (Avvio VAS – Fuori Termine)	Si chiede che, nel Rapporto Ambientale, vengano individuate azioni concrete e misure di miglioramento ambientale di competenza comunale, volte a evitare un ulteriore peggioramento dello stato delle risorse ambientali (in particolare aria, acqua e suolo), in quanto gli obiettivi di sostenibilità richiamati nel DP risultano condivisibili ma generici e non direttamente riferiti alle criticità specifiche del territorio interessato.	L'Autorità Competente VAS prende atto delle indicazioni riportate nel contributo precisando che nel Rapporto Ambientale è presente un paragrafo di analisi degli effetti della variante sulle componenti ambientali il quale deve tuttavia essere integrato con le indicazioni delle misure di miglioramento ambientale.
1.7	Regione Toscana (Avvio VAS – Fuori Termine)	Si chiede che le analisi di coerenza con gli strumenti di pianificazione sovraordinati vengano integrate con la verifica rispetto al Piano Regionale per la Qualità dell'Aria (PRQA), ai sensi degli articoli 9-11 delle sue NTA.	L'Autorità Competente VAS prende atto delle indicazioni riportate nel contributo concordando sull'importanza di integrare la documentazione di variante, in particolare il Rapporto Ambientale, con la verifica rispetto al Piano Regionale per la Qualità dell'Aria (PRQA).
1.8	Regione Toscana (Avvio	Si chiede che, nel RA, vengano analizzati diversi scenari progettuali alternativi, anche con dimensionamenti differenziati, in relazione agli effetti sulle principali componenti ambientali (risorsa	L'Autorità Competente VAS prende atto delle indicazioni riportate nel contributo ma intende



Settore 4 - Pianificazione Urbanistica e Edilizia Privata  
Servizio Edilizia Privata

#	<u>Pareri / Contributi / Osservazioni</u>	<u>Sintesi</u>	<u>Analisi Istruttoria</u>
	VAS – Fuori Termine)	idrica, qualità dell'aria, acustica, suolo, viabilità e sistema insediativo), in quanto la variante riguarda l'ampliamento e la riqualificazione di una struttura esistente.	precisare che la variante urbanistica si limita a localizzare le funzioni pubbliche, demandando ai futuri strumenti di pianificazione urbanistica la definizione degli elementi di dettaglio anche sulla componente ambientale.
1.9	Regione Toscana (Avvio VAS – Fuori Termine)	Si chiede che, in fase di RA, venga sviluppato un focus specifico sulla risorsa suolo, mettendo in relazione le caratteristiche e criticità ambientali dell'area, i dati quantitativi (superfici occupate da nuove costruzioni, pavimentazioni, aree verdi) e le diverse soluzioni progettuali, in quanto la valutazione del DP non approfondisce adeguatamente gli effetti della variante sull'impermeabilizzazione dei suoli, nonostante l'area sia in parte sovrapposta al corridoio ecologico fluviale del Fosso dell'Abate, soggetto a processi di compromissione della continuità ecologica. Tale approfondimento dovrà essere condotto in coerenza con gli obiettivi europei di azzeramento del consumo netto di suolo entro il 2050, secondo i principi stabiliti dalla Commissione Europea	L'Autorità Competente VAS prende atto delle indicazioni riportate nel contributo precisando che la componente suolo è stata analizzata nel Rapporto Ambientale per quanto di pertinenza alle previsioni introdotte dalla variante.
1.10	Regione Toscana (Avvio VAS – Fuori Termine)	Si ricorda che nel Rapporto Ambientale sia data esplicita evidenza di come tutti i contributi pervenuti nella fase preliminare siano stati presi in considerazione nel processo di valutazione, ai sensi dell'art. 24, comma 1, lett. d bis) della L.R. 10/2010.	L'Autorità Competente VAS prende atto delle indicazioni riportate nel contributo concordando sulla necessità che nel Rapporto Ambientale sia data evidenza della presa in considerazione dei contributi pervenuti in fase preliminare di VAS.
1.11	Regione Toscana (Avvio VAS – Fuori Termine)	Si chiede che nel RA venga definito uno specifico obiettivo ambientale e una strategia dedicata alla salvaguardia e implementazione del corridoio ecologico in corrispondenza del Fosso dell'Abate, individuando precisamente in cartografia tale corridoio ecologico, assegnandogli una dimensione funzionale alla continuità ecologica. Inoltre tale strategia di salvaguardia dovrà essere orientata alla creazione di una rete ecologica a scala comunale-territoriale e che nella NTA venga introdotta una specifica norma di tutela.	L'Autorità Competente VAS prende atto delle indicazioni riportate nel contributo precisando che la definizione degli elementi di dettaglio sulla componente ambientale sarà oggetto della futura pianificazione urbanistica.
1.12	Regione Toscana (Avvio VAS – Fuori Termine)	Si chiede che nel RA venga redatto un progetto complessivo del verde per l'intera area di variante, comprendente il corridoio ecologico, le aree a parcheggio e le aree a verde, in quanto tale strumento è necessario per rafforzare il ruolo del verde come elemento di qualificazione ambientale, migliorare il rapporto con gli insediamenti esistenti e connettere il sistema locale del verde urbano con la rete ecologica territoriale. Il progetto dovrà favorire la continuità ecologica e contribuire alla riqualificazione	L'Autorità Competente VAS prende atto delle indicazioni riportate nel contributo precisando che la definizione degli elementi di dettaglio sulla componente ambientale sarà oggetto della



Settore 4 - Pianificazione Urbanistica e Edilizia Privata  
Servizio Edilizia Privata

#	<u>Pareri / Contributi / Osservazioni</u>	<u>Sintesi</u>	<u>Analisi Istruttoria</u>
		dei margini urbani.	futura pianificazione urbanistica.
1.13	Regione Toscana (Avvio VAS – Fuori Termine)	Si chiede nella fase del RA che venga formulato uno specifico obiettivo ambientale volto a garantire la non incidenza negativa della variante sulla qualità e quantità dei corpi idrici sotterranei, e che siano individuate azioni concrete per la tutela delle risorse idriche superficiali, in quanto l'area di intervento confina con il Fosso dell'Abate e dovranno essere recepite come prescrizioni nelle NTA.	L'Autorità Competente VAS prende atto delle indicazioni riportate nel contributo precisando che la definizione degli elementi di dettaglio sulla componente ambientale sarà oggetto della futura pianificazione urbanistica.
1.14	Regione Toscana (Avvio VAS – Fuori Termine)	Si richiede di analizzare valutando ipotesi alternative, le relazioni tra il sistema della viabilità esistente e il nuovo sistema dell'accessibilità veicolare dell'area, dei parcheggi e della sosta al fine di valutare se tale sistema nel complesso favorisca il decongestionamento attenuando la pressione veicolare, e di individuare opportune mitigazioni.	L'Autorità Competente VAS prende atto delle indicazioni riportate nel contributo ma intende precisare che la variante si limita a localizzare funzioni pubbliche senza introdurre trasformazioni sostanziali.
1.15	Regione Toscana (Avvio VAS – Fuori Termine)	Si chiede che il RA individui e perfezioni criteri, misure e prescrizioni per garantire elevati standard qualitativi e ambientali delle trasformazioni urbanistico-edilizie. In particolare, dovranno essere specificati: target di risparmio idrico ed energetico e livelli minimi di produzione da fonti rinnovabili (FER) e indirizzi per la protezione e sistemazione dei suoli, finalizzati a ridurre l'impermeabilizzazione e a ottimizzare l'uso del suolo.	L'Autorità Competente VAS prende atto delle indicazioni riportate nel contributo precisando che la definizione degli elementi di dettaglio sulla componente ambientale saranno oggetto della futura pianificazione urbanistica.
1.16	Regione Toscana (Avvio VAS – Fuori Termine)	Si richiede di considerare la previsione anche in funzione della riduzione dell'effetto "isola di calore estiva", in particolare dovranno essere considerate le caratteristiche delle superfici pavimentate (strade carrabili e aree destinate a parcheggio) e le caratteristiche delle aree a verde.	L'Autorità Competente VAS prende atto delle indicazioni riportate nel contributo precisando che la definizione degli elementi di dettaglio sarà oggetto della futura pianificazione urbanistica.
1.17	Regione Toscana (Avvio VAS – Fuori Termine)	Si chiede che nel Rapporto Ambientale venga integrata una valutazione completa della resilienza climatica urbana, comprendente l'analisi dei principali rischi climatici pertinenti al territorio (siccità, desertificazione, incendi, tempeste di vento, precipitazioni estreme, flash flood), le capacità adattive dell'intervento proposto e l'individuazione di misure progettuali di mitigazione e adattamento, come la realizzazione di rain garden e infrastrutture verdi multifunzionali; tale valutazione dovrà fare riferimento agli orientamenti tecnici della Commissione Europea (GU UE 16.09.2021) per infrastrutture a prova di clima, in quanto l'integrazione sistematica della resilienza climatica è indispensabile per garantire che	L'Autorità Competente VAS prende atto delle indicazioni riportate nel contributo precisando che la definizione degli elementi di dettaglio sulla componente ambientale sarà oggetto della futura pianificazione urbanistica.



Settore 4 - Pianificazione Urbanistica e Edilizia Privata  
Servizio Edilizia Privata

#	<u>Pareri / Contributi / Osservazioni</u>	<u>Sintesi</u>	<u>Analisi Istruttoria</u>
		le trasformazioni urbanistiche previste dalla variante siano sostenibili, sicure e coerenti con gli obiettivi europei di adattamento ai cambiamenti climatici.	
1.18	Regione Toscana (Avvio VAS – Fuori Termine)	Si chiede che nel Rapporto Ambientale venga descritta e dettagliata la struttura del sistema di monitoraggio, evidenziando in particolare come esso si integri con il monitoraggio ambientale pregresso della variante RU e del RU approvato nel 2014, e come consenta di fornire dati significativi per i cicli di pianificazione successivi; si richiede inoltre che il sistema preli particolare attenzione alle componenti ambientali già critiche nell'area di variante e che includa indicatori specifici, come il ruolo del verde urbano, quale parametro significativo per la valutazione ambientale.	L'Autorità Competente VAS prende atto delle indicazioni riportate nel contributo precisando che la definizione degli elementi di dettaglio sulla componente ambientale sarà oggetto della futura pianificazione urbanistica.
2.1	ARPAT	Si suggerisce di prevedere l'introduzione di aree a verde per mitigare l'effetto "isola di calore" dell'insediamento, da realizzazione con specie preferibilmente a basso fabbisogno di acqua.	L'Autorità Competente VAS prende atto delle indicazioni riportate nel contributo precisando che la definizione degli elementi di dettaglio sulla componente ambientale sarà oggetto della futura pianificazione urbanistica.
3.1	Autorità Idrica Toscana	Si richiede di integrare il Rapporto Ambientale della variante con i contenuti dell'“Accordo di Programma per la tutela delle foci fluviali e delle acque marino costiere della riviera apuo-versiliese” ed in particolare con le azioni dell'art. 2 dello stesso.	L'Autorità Competente VAS prende atto delle indicazioni riportate nel contributo concordando sull'importanza di integrare la documentazione di variante, in particolare il Rapporto Ambientale, con i contenuti dell'Accordo di Programma menzionato.
4.1	Regione Toscana – Settore VAS e Vinca	Si chiede che nel Rapporto Ambientale siano esplicitamente menzionati e considerati i contenuti del contributo fornito dal Settore scrivente in Fase Preliminare (prot. n. 0587886 del 25/07/2025), in quanto tali osservazioni evidenziavano criticità potenziali legate alla consistenza della variante e alle trasformazioni previste, e il loro mancato inserimento rappresenta una lacuna nella procedura di VAS.	L'Autorità Competente VAS prende atto delle indicazioni riportate nel contributo confermando la necessità di menzionare e valutare nella documentazione di variante il contenuto del contributo citato.
4.2	Regione Toscana – Settore VAS e Vinca	Si chiede che il Rapporto Ambientale definisca in maniera precisa la consistenza della variante, includendo: la superficie esistente (SE), la SE di progetto, le destinazioni delle nuove costruzioni, le aree a parco e verde pubblico, le aree destinate a parcheggio e viabilità, gli indici urbanistici/edilizi e la dotazione di standard, in quanto senza tali informazioni non è possibile valutare gli impatti sul	L'Autorità Competente VAS prende atto delle indicazioni riportate nel contributo precisando che, come riportato negli elaborati di variante adottati, la definizione degli elementi di dettaglio



Settore 4 - Pianificazione Urbanistica e Edilizia Privata  
Servizio Edilizia Privata

#	<u>Pareri / Contributi / Osservazioni</u>	<u>Sintesi</u>	<u>Analisi Istruttoria</u>
		consumo di suolo e sulle altre risorse ambientali. (vedi 1.2 e 1.3)	sarà oggetto della futura pianificazione urbanistica.
4.3	Regione Toscana – Settore VAS e Vinca	Si chiede che la variante venga valutata in termini di consumo di suolo, considerando che gran parte dell'area (86.888 mq) risulta attualmente ineditata e frammentata, in quanto anche all'interno del Territorio Urbanizzato, l'occupazione di nuovo suolo potrebbe avere effetti significativi sulla sostenibilità ambientale e deve essere coerente con gli obiettivi europei di azzeramento del consumo di suolo netto al 2050.	L'Autorità Competente VAS prende atto delle indicazioni riportate nel contributo precisando che la definizione degli elementi di dettaglio sulla componente ambientale, in particolare il consumo di suolo, sarà oggetto della futura pianificazione urbanistica.
4.4	Regione Toscana – Settore VAS e Vinca	Si chiede che venga verificata la coerenza tra il dimensionamento della variante e quello del PS vigente, anche considerando le nuove previsioni del PS adottato con DCC n.30 del 30/07/2025, in quanto il PS definisce le strategie di sviluppo e i dimensionamenti del territorio e garantisce la sostenibilità ambientale complessiva delle trasformazioni previste.	L'Autorità Competente VAS prende atto delle indicazioni riportate nel contributo concordando sulla necessità di verificare la coerenza tra il dimensionamento della variante e quello sia del PS vigente, sia del PS adottato.
4.5	Regione Toscana – Settore VAS e Vinca	Si chiede che siano specificati i dettagli relativi agli interventi previsti dal Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, in quanto solo così sarà possibile valutare se gli interventi rientrano nei limiti di sostenibilità ambientale definiti dal Piano Strutturale e dalla normativa vigente (L.R. 10/2010, art.5 bis).	L'Autorità Competente VAS prende atto delle indicazioni riportate nel contributo, precisando che la definizione degli elementi di dettaglio delle previsioni di variante sarà oggetto della futura pianificazione urbanistica.
4.6	Regione Toscana – Settore VAS e Vinca	Si chiede che il Rapporto Ambientale valuti esplicitamente scenari progettuali alternativi in relazione alla qualità ambientale (risorsa idrica, qualità dell'aria, acustica, impermeabilizzazione e contaminazione dei suoli) e all'incidenza sulla viabilità e sul sistema insediativo, e che consideri il carattere cumulativo degli effetti della variante, in quanto tale valutazione non risulta effettuata nel RA e costituisce un elemento essenziale per la completa valutazione ambientale strategica.	L'Autorità Competente VAS prende atto delle indicazioni riportate nel contributo ma intende precisare che la variante si limita a localizzare funzioni pubbliche senza introdurre trasformazioni sostanziali; inoltre si precisa che il carattere cumulativo degli effetti della variante è stato analizzato nel Rapporto Ambientale.



Settore 4 - Pianificazione Urbanistica e Edilizia Privata  
Servizio Edilizia Privata

**Visti:**

- o la Legge Regionale 65/2014 “Norme per il governo del territorio” pubblicata sul BURT n. 53 in data 12/11/2014 e s.m.i.;
- o il D.Lgs 3 aprile 2006 n. 152 “Norme in materia ambientale” e successive modificazioni;
- o la Legge Regionale 12 febbraio 2010 n. 10 “Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza e s. m. i.;

**Preso atto** delle suddette premesse e dell’istruttoria effettuata sugli atti allegati alla Delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 30/07/2025 e sui contributi pervenuti durante la fase di consultazione (allegati al presente atto);

L’Autorità Competente VAS, sulla base dell’istruttoria svolta, tenuto conto dei contributi pervenuti durante la fase delle osservazioni, rilevata l’assenza di potenziali effetti significativi indotti, redige, in merito al procedimento di VAS in oggetto, **PARERE MOTIVATO FAVOREVOLE** sulla documentazione relativa alla Valutazione Ambientale Strategica a condizione che si ottemperi alle seguenti prescrizioni, dandone esplicito riscontro nella Dichiarazione di Sintesi:

- le misure di mitigazione indicate nel Rapporto Ambientale dovranno essere riportate e integrate negli strumenti di attuazione delle previsioni introdotte dalla variante;
- i risultati del monitoraggio, così come definito nel Rapporto Ambientale, saranno raccolti in report di pubblica consultazione, consultabili sul sito web comunale; la loro struttura sarà articolata in modo da consentire un’agevole lettura dei risultati attraverso la compilazione di schede sintetiche.

Si ricorda che ai sensi dell’Art. 27, comma 2 della LR 10/2010 e s.m.i. risulta necessario redigere la Dichiarazione di Sintesi che accompagnerà il provvedimento di Approvazione della Variante in oggetto, all’interno della quale dare anche evidenza delle motivazioni inerenti l’eventuale non accoglimento di alcune osservazioni ricevute in materia di VAS e sinteticamente esaminate durante l’istruttoria.

L’Autorità Competente, redatto il presente, trasmette lo stesso al Proponente per il seguito di competenza.

Viareggio, li 10/12/2025

Letto, condiviso e sottoscritto.

visto IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA

11/12



CITTÀ DI VIAREGGIO

Settore 4 - Pianificazione Urbanistica e Edilizia Privata  
*Servizio Edilizia Privata*

Geom. Cesare BERTI

.....

LA COMMISSIONE DEL PAESAGGIO  
AUTORITA' COMPETENTE VAS

(Arch. Maurizio TANI).....

(Arch. Paola MALCONTENTI).....

(Arch. Domenico TAMBELLINI) .....

Allegati

ALL. 1 – Copia dei contributi pervenuti durante il periodo osservazioni.