



CITTÀ DI VIAREGGIO

**VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO AI SENSI DELL'ART. 238  
DELLA L.R.T. 65/2014 PER DEFINIZIONE NUOVA SCHEDA NORMA 9\_2.01a - AREA EX  
TELECOM**

**RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

(ai sensi dell'art.18 L.R.T. n.65/2014)

***Sindaco***

***Assessore alla Pianificazione Strategica della Città  
Dirigente 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

Gennaio 2026

---

La sottoscritta Arch. Silvia Fontani, Dirigente del Settore 4 – Pianificazione Urbanistica e Edilizia Privata, in qualità di Responsabile del Procedimento della presente **Variante semplificata al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 238 della L.R.T. 65/2014 per definizione Nuova Scheda Norma 9\_2.01a – Area ex Telecom**, ai sensi e per gli effetti degli artt. 18 e 32 della L.R. n. 65/2014, ha accertato e certifica, riferendolo nella relazione che segue, che il procedimento si è svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamenti vigenti, nonché in piena coerenza con gli strumenti della pianificazione territoriale di riferimento, di cui all'art. 10, comma 2, della citata L.R. n. 65/2014.

**Premesso che:**

- il Comune di Viareggio è dotato di Piano Strutturale, redatto ai sensi della L.R.T. n.5 del 16 gennaio 1995, 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;
- il Comune di Viareggio è dotato di Regolamento Urbanistico, redatto ai sensi della L.R.T. n.65 del 10 novembre 2014, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.52 del 4 novembre 2019 e pubblicato in data 18 dicembre 2019 sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (BURT) n.51;
- il Comune di Viareggio ha adottato il Nuovo Piano Strutturale con Delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 30/07/2025, dandone comunicazione e pubblicandolo sul BURT n.33 parte II del 13/08/2025;
- Il Comune, inoltre, ha avviato la formazione del Piano Operativo con Delibera di Giunta Comunale n.377 del 03/10/2025, dandone notizia alla Provincia e alla Regione con note prot. gen. n. 97008 e n. 97011 del 27/10/2025 e agli Enti con nota prot. gen. n. 98031 del 29/10/2025;
- è intenzione dell'Amministrazione Comunale procedere con la Variante al Regolamento Urbanistico in oggetto al fine di redigere una nuova scheda norma denominata "**Scheda Norma 9\_2.01a – Area ex Telecom**" per poter attuare una riqualificazione completa dell'area, mediante la realizzazione di un parcheggio, anche multipiano, e recuperando e trasformando il fabbricato esistente nell'area di variante, in parte già demolito, a servizio del parcheggio stesso;
- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 370 del 03/10/2025 è stato dato avvio alla fase preliminare della procedura di Valutazione Ambientale Strategica della variante in oggetto ai sensi dell'art. 22 della L.R.T. 10/2010 e ai sensi di quanto previsto dal D. Lgs. 152/06;

**Considerato che:**

- l'art. 238 "*Disposizioni particolari per opere pubbliche*" della L. R. n. 65/2014 "*Norme per il governo del territorio*" ammette varianti agli strumenti urbanistici generali per la previsione 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;
- la Variante al Regolamento urbanistico in oggetto si configura come uno strumento urbanistico necessario per attuare delle previsioni di particolare importanza sotto l'aspetto del pubblico interesse, in quanto tale area si trova in un'area con grande mixtè funzionale e in prossimità della Stazione Ferroviaria di Viareggio;

**Ritenuto che**, per quanto sopra riportato, l'iter procedurale per l'adozione e l'approvazione della **Variante semplificata al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 238 della L.R.T. 65/2014 per definizione Nuova Scheda Norma 9\_2.01a – Area ex Telecom** possa seguire quanto dettato dall'art. 238 comma 2 della citata legge regionale, in quanto il Comune di Viareggio ha approvato il Regolamento urbanistico ai sensi delle disposizioni transitorie dell'art. 230 della L.R. n. 65/2014;

**Dato atto che** le aree oggetto di variante ricadono all'interno del perimetro del territorio urbanizzato così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014 dal Regolamento Urbanistico approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.52 del 4 novembre 2019 e all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato così come individuato nel Piano Strutturale, ai sensi dell'art.4 della L.R.T. 65/2014, e pertanto non è necessario acquisire il preventivo parere favorevole della conferenza di copianificazione ai sensi dell'articolo 25 della citata L.R. 65/2014;

**Considerato che** l'area interessata dal procedimento in oggetto non ricade in zona soggetta a vincolo paesaggistico ex art.136 del D.Lgs. n.42/2004 e a vincolo paesaggistico ex art. 142 del D. Lgs. 42/2004 e che pertanto non sarà necessario procedere alla conformazione della variante urbanistica al PIT/PPR ai sensi dell'art.31 della L.R.T. n.65/2014 e dell'art. 21 della Disciplina di Piano del PIT;

**Con la presente accerta e certifica che:**

- il procedimento di formazione della *Variante semplificata al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 238 della L.R.T. 65/2014 per definizione Nuova Scheda Norma 9\_2.01a – Area ex Telecom* si è svolto nel rispetto della L.R. 65/2014 e dei regolamenti regionali di attuazione ad essa relativi;
- la Variante al Regolamento Urbanistico è conforme al Piano Strutturale vigente, che è stato approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.27 del 29 giugno 2004;
- il procedimento è corredato dalle relazione illustrativa che motiva i contenuti della variante;
- 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;

**Inoltre dà atto che:**

- a seguito dell'avvio del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS, di cui alla Delibera di Giunta Comunale n. 370 del 03/10/2025, l'Autorità Competente VAS, valutati i contributi pervenuti da parte degli Enti competenti in materia ambientale, ha espresso il proprio provvedimento di esclusione dalla procedura di VAS della variante in oggetto pervenuto con nota prot. int. n. 8517 del 19/01/2026;
- le indagini geologiche a firma del Dott. Geol. Marco Santarelli, le schede di deposito e gli elaborati della variante semplificata al Regolamento Urbanistico in oggetto sono stati depositati, ai sensi del DPGR n.5/R/2020, presso la Direzione Regionale Difesa del Suolo e Protezione Civile – Settore Genio Civile Toscana Nord – sede di Lucca con note PEC prot. gen. n. 5101 del 20/01/2026;

Per tutto quanto sopra esposto, il Responsabile del Procedimento Arch. Silvia Fontani, Dirigente del Settore 4 – Pianificazione Urbanistica e Edilizia Privata ,

**Visti:**

- la L.R. 12 febbraio 2010, n. 10 e s.m.i. “Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza”;
- la L.R. 10 novembre 2014, n. 65 e s.m.i. recante “Norme per il governo del territorio”;

### DICHIARA E CERTIFICA

Ai sensi dell’art. 32 comma 1 della L.R. n. 65/2014

- che la Variante semplificata al Regolamento Urbanistico in oggetto rientra tra le fattispecie dell’art. 30, comma 2 e può essere adottata con le procedure di cui all’art. 32 della L.R.T. n. 65/2014;

Ai sensi dell’art. 18 della L.R.T. n. 65/2014

- che il procedimento per l’adozione della Variante semplificata al Regolamento Urbanistico si è formato nel rispetto della L.R. 65/2014, della L.R. 10/2010 e delle norme legislative e dei Regolamenti vigenti;
- che l’atto risulta coerente con gli strumenti della pianificazione territoriale di riferimento e tiene conto dei piani e dei programmi di settore dei soggetti istituzionali competenti;
- che è stato effettuato il deposito previsto dal Regolamento Regionale n. 5/R del 2020.

La presente Relazione, redatta ai sensi degli artt. 18 e 32 della L.R.T. n. 65/2014 e s.m.i., 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 denominata: **“Variante semplificata al Regolamento Urbanistico ai sensi dell’art. 238 della L.R.T. 65/2014 per definizione Nuova Scheda Norma 9\_2.01a – Area ex Telecom. Adozione”**.

Viareggio, gennaio 2026

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
(Arch. Silvia FONTANI)