



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 TECNICA

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

Sindaco

Assessore alla Pianificazione Strategica della Città

Dirigente Settore 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

Marzo 2026

Indice

1 Premessa.....	3
3. L'ambito di riferimento.....	5
4. Inquadramento urbanistico.....	6
6. Individuazione dei vincoli geologici-idraulici.....	9
7. Coerenza interna ed esterna con gli strumenti di pianificazione territoriale.....	10
7.1 Il PIT con valenza di Piano Paesaggistico.....	10
7.2 Il Piano territoriale di Coordinamento della Provincia di Lucca.....	12
7.3 Il Piano Strutturale Comunale del 2004.....	16
7.4 Il Regolamento Urbanistico Vigente.....	17
7.5 Il Piano Strutturale del 2025.....	19
7.6 Il Piano Operativo.....	20
8. Attività di informazione e di partecipazione.....	21
9. Conclusioni e sintesi.....	22

1 Premessa

Il presente documento costituisce la relazione tecnica per 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.***

Con tale variante l'Amministrazione Comunale intende riqualificare l'area ex sede della Telecom, ubicata nell'UTOE 9 – Terminetto Migliarina all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e comprendente il mappale 465 del foglio 15 del Catasto di superficie pari a 4.170 m², ad oggi dismessa e abbandonata, prevedendo un'area a parcheggio a servizio del quartiere e della vicina Stazione Ferroviaria di Viareggio. A tal fine, si rende necessario redigere una apposita scheda norma, estrapolando l'area di interesse dalla scheda norma 9_2.01 del vigente Regolamento Urbanistico, attualmente decaduta, definendo in modo dettagliato l'intervento ammesso sia per quanto concerne le destinazioni funzionali che per quanto riguarda le superfici realizzabili.

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.

Per quanto riguarda gli aspetti ambientali, la L.R.T. n.65/2014 e s.m.i. prevede che la 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, ai sensi dell'art. 22 della L.R.T. n.10/2010, fermo restando che gli "effetti significativi sull'ambiente" sono già stati compiutamente analizzati nel procedimento di VAS del RU vigente, al fine di determinare se l'attuazione della Variante possa produrre effetti significativi sull'ambiente, e per conseguenza, stabilire la necessità di procedere o meno alla Valutazione Ambientale Strategica, è stato dato avvio, con Delibera di Giunta Comunale n. 370 del 03/10/2025, al procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS, limitato "ai soli effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti normativamente sovraordinati". Tale procedimento si è concluso con l'espressione del parere, da parte dell'Autorità Competente VAS, di esclusione dalla procedura di VAS della variante in oggetto.

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 adottato il Nuovo Piano Strutturale con Delibera di Consiglio Comunale n.30 del 30/07/2025 e ha dato avvio alla formazione del Piano Operativo con Delibera di Giunta Comunale n.377 del 03/10/2025.

3. L'ambito di riferimento

Come anticipato in premessa, l'ambito di interesse riguarda un'area interna al territorio urbanizzato, ricadente nell'UTOE 9 – Termetto Migliarina, comprendente il mappale 465 del foglio 15 del Catasto di superficie pari a 4.170 m² (Fig. 1 e 2).



Figura 1 – Identificazione catastale



Figura 2 – Aerofotogramma (fonte Google Earth)

4. Inquadramento urbanistico

La **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** è volta a sviluppare la disciplina di dettaglio per le azioni di trasformazione dell'area interessata, le funzioni ammesse e l'uso degli spazi aperti. La Variante al R.U. vigente si concretizzerà pertanto nell'estrapolazione dell'area di interesse dalla scheda norma 9_2.01 del Regolamento Urbanistico, attualmente decaduta, al fine di prevedere il recupero del fabbricato in stato di abbandono e di liberare gran parte dell'area per la realizzazione di un parcheggio, anche con la possibilità di realizzarlo multipiano.

Il quadro conoscitivo di riferimento è quello definito dal Regolamento Urbanistico e dalla contestuale Variante Semplificata al Piano Strutturale, approvati con Delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 4 novembre 2019 ai sensi dell'art. 19 della L.R. 65/2014.

L'area oggetto di intervento ricade all'interno del perimetro del territorio urbanizzato (Art.224 della L.R.T. 65/2014) ed è ubicata in prossimità della Stazione Ferroviaria di Viareggio; al suo interno sono collocati gli immobili dell'ex sede Telecom.

L'area risulta densa di edifici con funzioni poco definite e spazi di relazione inesistenti o di scarsa qualità, dovuta anche all'abbandono di alcuni degli immobili e alla cessazione di attività artigianali e direzionali. Il contesto in cui si trova è prevalentemente residenziale, in prossimità della stazione vecchia, ed è collegato, grazie ai sottopassi della stazione vecchia, con l'area residenziale del Centro storico di Viareggio e il quartiere Marco Polo.

Tale procedimento si pone come obiettivo, inoltre, la restituzione di disciplina ed efficacia ad una scheda norma che, per effetto e ai sensi dell'art.55, comma 5 della L.R.T. 1/2005, in data 17 gennaio 2025 ha perso la sua validità, risultando pertanto da tale data classificata come **"Area non pianificata"**.

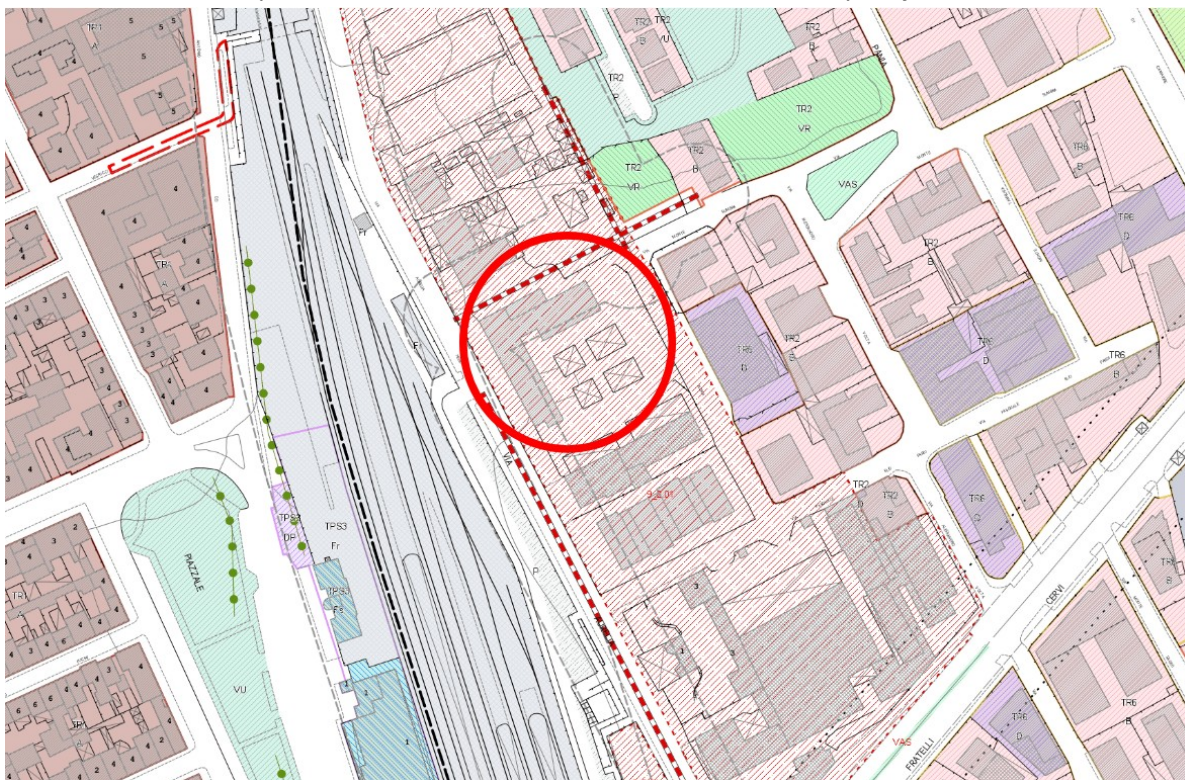


Figura 3 – Estratto Tav.c.1 – Disciplina dei Suoli e degli Insedamenti area "A" (fonte Regolamento Urbanistico)

La scheda norma attuale, ancorché decaduta, non individua destinazioni d'uso, né tanto meno disciplina e norma in maniera specifica l'area di interesse.

Di seguito si riportano un estratto dell'inquadramento di dettaglio della scheda norma e la tabella del dimensionamento di riferimento:

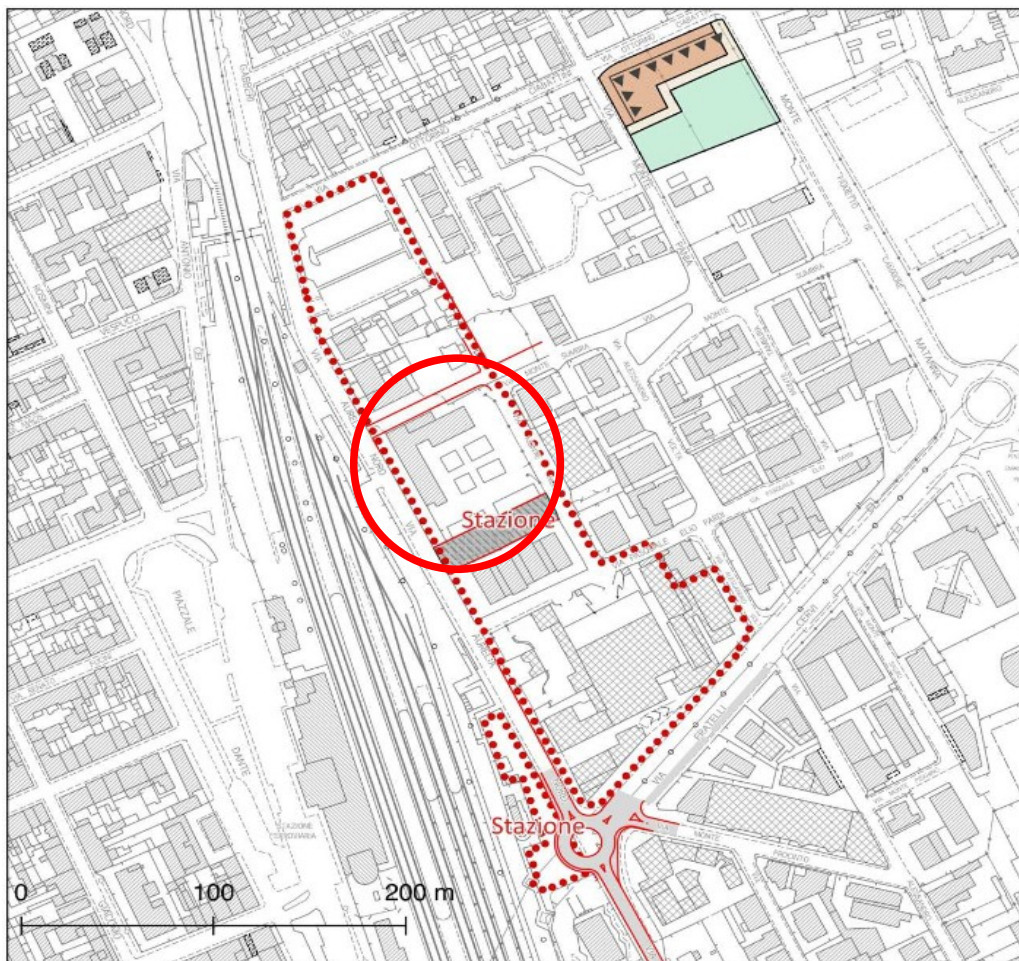


Figura 4 – Estratto Elaborato d1 – Schede norma delle aree di trasformazione urbana (fonte Regolamento Urbanistico)

Totale ST (mq)	% su ST
31593	100%

Figura 5 – Estratto tabella dimensionamento Scheda Norma 9_2.01 (fonte Regolamento Urbanistico)

Tale area è individuata e localizzata all'interno dell'elaborato "d2 – Localizzazione delle aree di trasformazione" del Regolamento Urbanistico ed è disciplinata in maniera specifica all'interno dell'elaborato allegato alle Norme Tecniche di Attuazione denominato "d1 – Schede norma delle aree di trasformazione urbana" (Figura 6).

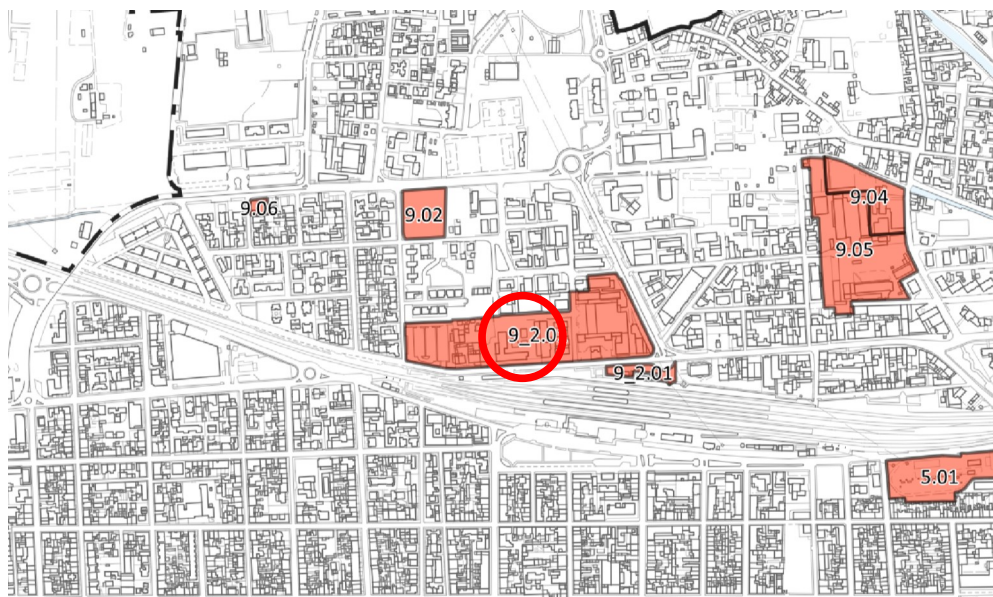


Figura 6 – Estratto tavola d2) Localizzazione delle aree di trasformazione

A seguito dell'adozione del nuovo Piano Strutturale, avvenuta con Delibera di Consiglio Comunale n.30 del 30/07/2025, sull'area oggetto di variante è stata individuata una strategia di riqualificazione della città pubblica, localizzando nell'area un parcheggio di interscambio. Tale variante, perciò, si pone totalmente in coerenza con tale strategia e in continuità con le scelte contenute nella scheda norma 9.02 del vigente Regolamento Urbanistico, di cui faceva parte l'area fino al 17 gennaio 2025 prima che avvenisse la decadenza della stessa.

6. Individuazione dei vincoli geologici-idraulici

Per quanto attiene alle prescrizioni e alle fattibilità geologiche, sismiche e idrauliche, all'interno della scheda norma prodotta per l'approvazione della presente variante sono stati inseriti gli estratti e le classificazioni assunte a seguito dell'adozione del Piano Strutturale avvenuta con Delibera di Consiglio Comunale n.30 del 30/07/2025. Con tale adozione, e per effetto dell'art. 92, comma 7 della Disciplina di Piano, il quadro conoscitivo del nuovo strumento urbanistico risulta essere cogente dall'atto sopra citato, che recita:

“Il quadro conoscitivo geologico, sismico, idraulico ed idrogeologico costituisce, sin dall'adozione del presente Piano Strutturale, il riferimento per l'applicazione delle normative sovraordinate e delle NTA dello stesso Piano Strutturale”.

Alla luce di tale affermazione, l'area di studio appare prevalentemente caratterizzata da una **pericolosità idraulica P1 (pericolosità bassa)** come si evince dalla Carta *QG2.1_Pericolosità da PGRA*, e da una **pericolosità geomorfologica G2 (Pericolosità geologica media)** come riportato nella Carta *QG1.4_Carta della pericolosità geologica*.

Le condizioni di fragilità sismica del territorio in esame sono rappresentate nella tavola *QG1.14_Carta della pericolosità sismica* del Piano Strutturale; dalla lettura di tale carta si evince che l'area di interesse della variante è in classe **S2**, ossia **“Pericolosità sismica locale media”**.

7. Coerenza interna ed esterna con gli strumenti di pianificazione territoriale

7.1 Il PIT con valenza di Piano Paesaggistico

Come noto, in Regione Toscana è vigente il Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) approvato mediante D.C.R. n.72 del 24 luglio 2007, la cui disciplina è stata integrata dalla disciplina paesaggistica approvata con D.C.R. n.37 del 27 marzo 2015. In particolare, nel seguito è stata valutata la coerenza della Variante rispetto alla strategia di Piano e alla disciplina delle Invarianti strutturali riferite all'Ambito di paesaggio di riferimento (Ambito di paesaggio n.2 – "Versilia e costa apuana").

L'ambito della Versilia è articolato in tre fasce parallele, strettamente collegate da un punto di vista ecologico e strutturale. Principale eccellenza dell'ambito - per gli alti livelli di biodiversità e di valore naturalistico (testimoniati dalla presenza di un Parco regionale, da sette Siti Natura 2000 e dal recente geosito Unesco) - è il sistema montano delle Alpi Apuane, con un'elevata energia del rilievo e vasti bacini estrattivi, segnato da numerosi solchi vallivi e caratterizzato, storicamente, da rare e sporadiche forme di insediamento.

Fra montagna e pianura si inserisce una ridotta fascia di collina e pedecollina, interessata da un mosaico di zone agricole terrazzate, boschi termofili e di pino marittimo, punteggiata da piccoli borghi rurali, che hanno mantenuto una forte relazione con le aree agricole circostanti e con la piana costiera, alla quale sono collegati attraverso un sistema ramificato di percorsi minori.

Domina la piana un sistema insediativo costituito da castelli e borghi fortificati, posti su rilievi e avamposti naturali, direttamente connessi alla sottostante viabilità pedecollinare. In basso, tra Carrara e Marina di Vecchiano, si estende una fascia di pianura, a sua volta articolata in alta pianura e sistema costiero, in gran parte artificializzata e trasformata dall'industria turistica, con un territorio occupato da edilizia residenziale sparsa, agglomerati densi, aree industriali/artigianali, infrastrutture lineari e con un residuale territorio agricolo estremamente frammentato. Via via che la pianura si avvicina alla costa, l'edificato tende a farsi più denso, fino alla striscia litoranea, solo in parte non utilizzata dall'industria balneare.

A sud, la pianura costiera è dominata dal vasto complesso umido del Lago di Massaciuccoli. Un paesaggio antropico del marmo in cui il confine fra natura e cultura è costantemente rimodellato dall'opera umana.

Nella lenta successione dei secoli le attività estrattive hanno modificato i crinali, i versanti e il fondovalle, creando forme e caratteri distintivi di valore unico, visibili anche a grande distanza e impressi nel patrimonio simbolico del territorio.

Come da estratto cartografico sotto riportato, si evidenzia che sull'area oggetto di variante non grava alcun vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 142/2004.



Figura 7 – Estratto Tav.b.6 - Beni Architettonici e Paesaggistici art.136 D.Lgs. n.42/2004.(fonte Regolamento Urbanistico)

Inoltre, 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 8 – Estratto cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico - Beni Paesaggistici art.142 D.Lgs. n.42/2004. (fonte GeoScopio Regione Toscana)

Tuttavia, da una ricognizione locale del vincolo sopra citato effettuata durante la redazione del vigente Regolamento Urbanistico, successivo all'approvazione del PIT/PPR e ad esso conforme, tale perimetrazione non è stata riportata nella cartografia di piano.

A conferma di questo, in data 10/12/2024 con nota PEC prot. 109693, è pervenuto, nell'ambito della Conferenza Paesaggistica finalizzata all'approvazione di una variante semplificata al Regolamento Urbanistico del Comune di Viareggio, un contributo tecnico da parte del Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio della Regione Toscana con il quale è stata accertata l'assenza degli Usi Civici sul territorio del Comune di Viareggio.

Pertanto, si evidenzia che sull'area oggetto di variante non grava alcun vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 142/2004.

7.2 Il Piano territoriale di Coordinamento della Provincia di Lucca

Il PTC provinciale vigente è stato approvato con Delibera di C.P. n.189 del 13 dicembre 2000 e pubblicato sul BURT n.4 del 24 gennaio 2001. Si è configurato come lo strumento della pianificazione e programmazione territoriale di area vasta provinciale che opera perseguendo il coordinamento delle politiche di interesse sovracomunale.

Nella tabella di seguito si riportano gli artt.1 e 2 delle NTA del PTC nell'ambito dei quali sono delineati, rispettivamente, le finalità e gli obiettivi generali del PTC pertinenti rispetto alla Variante. La tabella prende anche in considerazione i sistemi territoriali, articolati in sistemi territoriali locali, che vengono riconosciuti, sulla base del quadro conoscitivo provinciale, nei seguenti ambiti sovracomunali, ai quali il PTC prescrive debba farsi riferimento per organizzare gli elementi di interesse sovracomunale e il sistema della mobilità:

- a) ambito della Valle del Serchio, costituito dai comuni di Sillano, Giuncugnano, Piazza al Serchio, Minucciano, Vagli di Sotto, San Romano in Garfagnana, Camporgiano, Careggine, Villa Collemandina, Castiglione di Garfagnana, Castelnuovo di Garfagnana, Fosciandora, Pieve Fosciana, Molazzana, Galliciano, Vergemoli, Barga, Coreglia Antelminelli, Bagni di Lucca, Borgo a Mozzano, Fabbriche di Vallico;
- b) ambito dell'Area Lucchese, costituito dai Comuni di Lucca, Capannori, Porcari, Altopascio, Montecarlo, Villa Basilica, Pescaglia;
- c) ambito della Versilia , costituito dai Comuni di Stazzema, Seravezza, Forte dei Marmi, Pietrasanta, Camaiore, Viareggio, Massarosa.

Il PTC inoltre individua nove "strutture territoriali" e le caratterizza come "unità territoriali complesse", individuate per morfologia, forme d'uso del suolo, caratteri del sistema insediativo e del paesaggio:

- Il territorio delle Alpi Apuane (AA);
- Il territorio del fiume Serchio e della Lima (FV);
- Il massiccio delle Pizzorne (PZ);
- La collina di Montecarlo e Porcari (CMP);
- Il territorio dell'Oltreserchio e delle colline di Quiesa e Massarosa (QMO);
- I Monti Pisani (MP);
- La pianura di Lucca e del Bientina (PL);
- La pianura costiera versiliese (PC).

Il territorio comunale di Viareggio è interessato dalla struttura territoriale della “Pianura costiera (PC)” e dai seguenti ambienti e paesaggi locali: (PC4) la città di Viareggio; (PC5) la pineta di Levante.

Tabella 3.2 - Verifica di coerenza con gli obiettivi ed i sistemi territoriali del PTC di Lucca

Obiettivi e sistemi territoriali	Valutazione	
	Coer.	Note
Obiettivi generali	C	<p>Le finalità e gli obiettivi di riferimento anche per la Variante sono rappresentati da:</p> <p>Articolo 1 - Finalità</p> <p><i>Il presente piano persegue lo sviluppo sostenibile del territorio provinciale e a tal fine:</i></p> <p><i>a) assume le tutele dell'integrità fisica e dell'identità culturale del territorio interessato, come condizioni di ogni ammissibile scelta di trasformazione, fisica o funzionale, del medesimo territorio;</i></p> <p><i>b) promuove azioni di valorizzazione delle qualità ambientali, paesaggistiche e urbane presenti nel suddetto territorio, nonché di ripristino delle qualità deteriorate, e di conferimento di nuovi e più elevati caratteri di qualità, formale e funzionale, ove necessario e opportuno, e in particolare al sistema insediativo antropico;</i></p> <p><i>c) indirizza gli atti di pianificazione e di programmazione, attinenti il governo del territorio, alla configurazione di un assetto del territorio interessato coerente con le predette finalità.</i></p> <p>Articolo 2 - Obiettivi generali</p> <p><i>Costituiscono obiettivi generali del presente piano:</i></p> <p><i>a) la tutela delle risorse naturali, del paesaggio e del sistema insediativo di antica e consolidata formazione;</i></p> <p><i>b) la difesa del suolo in riferimento sia agli aspetti idraulici che a quelli relativi alla stabilità dei versanti;</i></p> <p><i>c) la promozione delle attività economiche nel rispetto delle componenti territoriali storiche e morfologiche del territorio.</i></p> <p>Gli obiettivi della Variante non contrastano ma risultano sinergici con tali finalità e obiettivi del PTC della Provincia di Lucca.</p>

Obiettivi e sistemi territoriali	Valutazione	
	Coer.	Note
		Tali obiettivi perseguono infatti la tutela dell'identità culturale e la vocazione delle attività specialistiche legata al tessuto sociale del territorio e promuovono azioni volte al conferimento di nuovi e più elevati caratteri di qualità, formale e funzionale, del sistema insediativo antropico.
Obiettivi per l'Area Lucchese (Art.15)	C	<p>Tra gli obiettivi specifici per l'ambito sovracomunale della Versilia pertinenti rispetto alla Variante si trova:</p> <p><i>N) la riorganizzazione del sistema di accessibilità all'ambito attraverso:</i></p> <p><i>n1. il potenziamento dell'offerta di trasporto su ferro tramite interventi di qualificazione dei servizi ferroviari sia sulle linea tirrenica che sulla linea Lucca-Viareggio-Firenze funzionale anche agli spostamenti quotidiani per lavoro e studio;</i></p> <p><i>n2. la riorganizzazione della Stazione di Viareggio come raccordo, anche attraverso un funzionale sistema di coincidenze, della linea tirrenica con l'area lucchese e con la direttrice Lucca-Pistoia-Firenze;</i></p> <p><i>n3. la ridefinizione dell'accesso alla viabilità autostradale A12/A11;</i></p> <p><i>- il completamento dell'asse intermedio di scorrimento quale elemento strutturale per il riordino della rete</i></p> <p><i>n4. la salvaguardia, il recupero e la riqualificazione del viale litoraneo anche attraverso una classificazione che escluda il disimpegno del traffico a lunga percorrenza;</i></p> <p><i>n5. la riorganizzazione e il riordino funzionale della Via Aurelia come itinerario di connessione del sistema insediativo, da riordinare, consolidatosi intorno all'infrastruttura;</i></p> <p><i>n6. l'adeguamento strutturale e funzionale della rete viaria di interesse sovracomunale con la individuazione delle tratte e dei nodi critici da interessare a specifici interventi finalizzati a migliorare le relazioni alla scala sovracomunale e l'accessibilità all'area urbana di Viareggio;</i></p> <p><i>n7. la promozione di azioni finalizzate all'integrazione del sistema della mobilità versiliese nell'"area vasta" di Livorno, Pisa, Lucca, nonché con la Provincia di Massa, indicando i ruoli e le prestazioni delle infrastrutture proprie del</i></p>

Obiettivi e sistemi territoriali	Valutazione	
	Coer.	Note
		<p><i>territorio versiliese relative all'ambito metropolitano costiero.</i></p> <p>La Variante risulta del tutto coerente con tali obiettivi territoriali del PTC della Provincia di Lucca.</p>
Fragilità geomorfologica (Tavola A.1)	0	
Fragilità idraulica (Tavola A.2)	0	
Carta degli ambiti di salvaguardia dei corsi d'acqua (Tavola A.3)	0	
Fragilità degli acquiferi (Tavola A.4)	C	<p>La Variante interessa una porzione di territorio ricadente all'interno di "area ad elevata vulnerabilità intrinseca potenziale, in particolare di tipo primaria".</p> <p>Secondo l'art.27 c. 1 delle Norme:</p> <p><i>Nelle aree a elevata vulnerabilità intrinseca potenziale non è ammissibile il nuovo impianto di:</i></p> <p><i>a) impianti per zootecnia di carattere industriale;</i></p> <p><i>b) impianti di itticultura intensiva;</i></p> <p><i>c) manifatture potenzialmente a forte capacità di inquinamento;</i></p> <p><i>d) centrali termoelettriche;</i></p> <p><i>e) depositi a cielo aperto e altri stoccaggi di materiali inquinanti idroveicolabili.</i></p> <p>La Variante non tratta questa tipologia di interventi.</p>
Territorio rurale: articolazioni (Tavola B.1)	C	<p>L'area oggetto di Variante ricade nelle "aree urbanizzate" e in parte nel "territorio d'interesse agricolo primario – area di elevata specializzazione florovivaistica del territorio versiliese".</p> <p>La variante mantiene le destinazione già previste dal Regolamento Urbanistico, ma apponendo soltanto il vincolo preordinato all'esproprio nelle aree a destinazione pubblica.</p>

Obiettivi e sistemi territoriali	Valutazione	
	Coer.	Note
Territorio rurale: elementi (Tavola B.2)	0	
Strutture territoriali, ambienti e paesaggi locali (Tavola B.3)	C	La Variante ricade nella struttura territoriale della Piana costiera, in particolare "PC4 – la città di Viareggio".
Il sistema insediativo: evoluzione del sistema insediativo e produttivo (Tavola C.1)	C	La Variante è inserita in parte in un contesto urbano di aree urbane (art.87) e produttive (87) recenti.

7.3 Il Piano Strutturale Comunale del 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.

La variante risulta coerente con gli obiettivi generali e con la normativa specifica di riferimento disciplinata all'art. 86 del Piano Strutturale che riporta quanto segue:

"ART. 86 LA SOSTA E I PARCHEGGI

- 1. Il PS individua come standard sufficiente, ma da integrare, quello relativo ai parcheggi pubblici.*
- 2. Il R.U. dovrà individuare zone da destinare a tale funzione, in particolare per rispondere alle esigenze di attrazione della città (Mare/passeggiata) e delle forme commerciali presenti. Le tipologie ammesse saranno:*
 - a. parcheggi a raso;*
 - b. parcheggi interrati per facilitare la concentrazione in particolari periodi dell'anno;*
 - c. parcheggi da ubicare in aree " di scambio" che permettano poi l'uso di mezzi alternativi come bicicletta, autobus.*
- 3. Il PS, in considerazione della particolare struttura urbana, indica la localizzazione di massima dei nuovi parcheggi, nella misura di 10.930 posti auto, nelle zone indicate nella cartografia di riferimento tav. n° 6.*
- 4. Il PS prevede, come obiettivo prioritario, l'aumento della dotazione dei parcheggi per sopperire alle necessità della mobilità interna, alla dotazione di parcheggi per i residenti e garantire l'offerta turistica.*
- 5. I parcheggi con funzioni di scambio plurimodalità di trasporto vengono individuati prevalentemente sugli assi EST-OVEST:*
 - a) Asse Autostrada Via Einaudi n. minimo 370 Posti la cui realizzazione dovrà provvedere alla piantumazione e la salvaguardia ambientale dei luoghi*

- b) *b. Zona Cittadella Carnevale n. 1900 Posti; la quota di 900 posti dovrà essere verificata anche in ragione della realizzazione di parcheggio interrato in fase progettuale esecutiva*
- c) *Passeggiata a mare n. 2.100 posti*
- d) *Asse Variante Aurelia Via Indipendenza Pdl Comparini n. 1250 posti*
- e) *Asse Variante Aurelia Via Indipendenza PP2 di iniziativa pubblica n. 900 posti*
- f) *Torre del Lago n. 520 posti*
- g) *Città Storica n. posti 1590*
- h) *Darsena n. posti 1.200*
- i) *Asse Via Tobino n. posti 1.100*
- j) *Per una dotazione complessiva di n. posti 10.930.*

6. Il Piano del traffico e il R.U. dovranno individuare le zone per queste funzioni e precisare le forme di utilizzazione delle aree di sosta e parcheggi secondo il seguente schema:

a. *Parcheggi per mezzi di trasporto merci e persone:*

- i. Sosta per attività commerciali*
- ii. Sosta Mezzi Pubblici*
- iii. Sosta per Camper e Turismo*

b. *Parcheggi privati su aree pubbliche:*

- i. Parcheggi a sosta lunga*
- ii. Parcheggi a sosta breve*
- iii. Parcheggi per residenti e attività commerciali (standard), sosta privata su aree private*
- iv. Rispetto della legge n. 122/89*
- v. Rispetto della Legge Regionale in materia di parcheggi per attività produttive*
- vi. Mitigazione degli effetti correlati al traffico.”*

La variante perciò è coerente con l'indirizzo di Piano Strutturale vigente.

7.4 Il Regolamento Urbanistico Vigente

Il Regolamento Urbanistico è stato approvato con le disposizioni transitorie dell'art.230 della L.R.T. n.65/2014 con Delibera di Consiglio Comunale 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.

Nel documento di Avvio del Procedimento alcuni temi sono posti a fondamento delle scelte del RU: la gestione intelligente delle risorse e delle attività, l'arresto del consumo di suolo e la valorizzazione degli spazi inediti in prospettiva multifunzionale, un atteggiamento più attento e consapevole delle condizioni economiche e sociali nel delineare le nuove previsioni, la valorizzazione dei beni comuni e il miglioramento delle loro condizioni d'uso, il miglioramento delle condizioni generali della mobilità, la salvaguardia della identità produttiva della città.

Il documento di Avvio del Procedimento riporta ulteriori obiettivi sintetizzabili nella volontà di attivare un processo di rigenerazione urbana "sostenibile e inclusivo", fondato su cinque assi di azione: (i) privilegiare la manutenzione del patrimonio edilizio esistente attraverso gestione efficiente e tecnologicamente assistita; (ii) garantire la disponibilità del trasporto pubblico, promuovendo l'uso dei mezzi a basso impatto ecologico; (iii) promuovere un'economia competitiva in accordo al contesto locale evitando il consumo delle risorse, stimolando l'innovazione e lo sviluppo dei sistemi produttivi locali; (iv) promuovere innovazione e sperimentazione, anche attraverso la cultura e la formazione; (v) promuovere lo sviluppo sostenibile attraverso il miglioramento dell'efficienza energetica dell'uso delle energie rinnovabili, della riduzione della produzione di rifiuti, dell'incentivazione del trasporto pubblico e/o ciclo-pedonale, della protezione e gestione del verde urbano.

Come anticipato in premessa, la variante riguarda un'area interna al territorio urbanizzato, ricadente nell'UTOE 9 – Termetto Migliarina, comprendente il mappale 465 del foglio 15 del Catasto di superficie pari a 4.170 m².

La presente variante si rende necessaria al fine di riqualificare un'area, ex sede della Telecom, ad oggi dismessa e abbandonata, al fine di prevedere un'area a parcheggio a servizio del quartiere e della vicina Stazione Ferroviaria di Viareggio.

Lo stato attuale dell'area si presenta con un edificio in parte demolito e conservando, invece, la parete esterna di facciata sud-ovest e il lato nord-ovest.

L'area di intervento, quindi, è costituita da un piazzale asfaltato in stato di degrado, recintato, e al cui interno sono presenti alberi e arbusti e lampioni di illuminazione da rimuovere.

L'area oggetto della variante ricadeva nella Scheda Norma 9_2.01 – Stazione Centrale – Via della Gronda, decaduta il 17 gennaio 2025, e attualmente individuata come *area non pianificata* ai sensi dell'art.105 della L.R.T. 65/2014.

La variante si pone come obiettivo quello di creare una scheda norma specifica per riqualificare un'area degradata, recuperando parte della superficie edificata del fabbricato esistente e liberando la restante area per la realizzazione di un parcheggio, riprendendo gli indirizzi, le prescrizioni e gli obiettivi dell'ormai decaduta scheda norma:

"In relazione agli aspetti di sostenibilità ambientale, l'area è servita dalla rete acquedottistica e dalla rete fognaria. L'area si presenta critica dal punto di vista acustico ed è soggetta a notevole inquinamento acustico per la presenza della linea ferroviaria Parma-Roma ed il tracciato dell'Aurelia. Nel Piano di Classificazione Acustica la zona è localizzata in CLASSE IV – "Aree di intensa attività umana: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie". In relazione alla mappatura acustica del rumore ferroviario, per quanto riguarda

l'indicatore LDEN, l'area è interessata da livelli prossimi ai 65 dB. In relazione all'inquinamento elettromagnetico è presente, in corrispondenza del confine sud, il tracciato della linea AT 132 kV Pietrasanta Viareggio gestita da ENEL e della linea AT Cascina Viareggio gestita da RFI.

A sud ovest, in area esterna ma in diretta prossimità, è presente un sito di futura localizzazione di impianti SRB, codice Area Preferenziale AP5."

Gli obiettivi di progetto, i parametri da applicare e i tipi di intervento ammessi che la scheda decaduta esplicita sono i seguenti:

"4. Obiettivi generali di progetto, parametri e tipi di intervento

All'interno dell'area denominata "Stazione" è prevista la realizzazione di un nodo d'interscambio modale gomma-ferro (hub), comprendente il terminal delle autolinee urbane ed extraurbane, un parcheggio scambiatore e postazioni dedicate al car e bike sharing, collegati alla stazione ferroviaria di Viareggio attraverso il sottopasso ciclopedonale esistente di Via Aurelia nord, eventualmente prolungato al di là della strada.

[...]

La riorganizzazione degli immobili dovrà garantire il mantenimento dei caratteri architettonici dell'ex distributore di benzina e dovrà procedere alla definizione di uno spazio prospiciente la ferrovia il cui aspetto dovrà essere coordinato e coerente con i caratteri di un fronte urbano dallo stile contemporaneo. Le volumetrie dovranno limitarsi ad un'altezza max di 10 m e una SE massima pari al 75% di quella complessiva esistente. La porzione in aderenza all'area ferroviaria dovrà essere lasciata libera da edificazione e sistemata a spazio pubblico."

Ulteriori prescrizioni specificano:

"6. Elementi prescrittivi e condizioni di sostenibilità per gli interventi edilizi

STAZIONE

- 1. Approvvigionamento idrico: verificare l'adeguatezza della rete acquedottistica all'incremento di carico urbanistico.*
- 2. Depurazione: collegare il comparto alla fognatura nera e verificare l'adeguatezza della rete fognaria esistente al carico urbanistico indotto dalle trasformazioni.*
- 3. Inquinamento elettromagnetico: la localizzazione dei fabbricati dovrà rispettare le DPA dalle linee AT."*

7.5 Il Piano Strutturale del 2025

Il Piano Strutturale del Comune di Viareggio è stato adottato con Delibera del Consiglio Comunale n.30 del 30/07/2025.

Il Nuovo Piano Strutturale propone, nell'area oggetto di variante, una strategia di rigenerazione della città pubblica, puntando alla realizzazione di parcheggi e alla riqualificazione degli edifici dismessi.



Figura 9 – Estratto Tav. QP2.1 – Strategia per lo sviluppo sostenibile (fonte Piano Strutturale 2025)

Tali azioni strategiche sono completamente riprese dalla variante in oggetto, che prevede la riqualificazione dell'edificio ex sede della Telecom e della sua area di pertinenza, liberando gran parte dell'area dagli edifici degradati, convertendoli ad uso parcheggio e recuperando una parte dell'edificio principale destinandolo a funzioni direzionali e connesse al parcheggio.

7.6 Il Piano Operativo

Il Piano Operativo del Comune di Viareggio è stato avviato con Delibera di Giunta Comunale n.377 del 03/10/2025 e persegue gli obiettivi del Piano Strutturale sopracitato senza al momento scendere nel dettaglio attuativo e conformativo, ma demandando tale dettaglio alle successive fasi del procedimento.

8. Attività di informazione e di partecipazione

Il garante dell'informazione e della 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. 65/2014 per definizione nuova scheda norma 9_2.01a – Area ex Telecom* è stato elaborato un processo partecipativo così articolato:

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

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.

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.

9. Conclusioni e sintesi

Ai sensi dell'art.238 della L.R.T. n.65/2014, la *Variante 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 rende necessaria al fine di riqualificare un'area, ex sede della Telecom, ad oggi dismessa e abbandonata, al fine di prevedere un'area a parcheggio a servizio del quartiere e della vicina Stazione Ferroviaria di Viareggio. Tale variante si configura come semplificata al Regolamento Urbanistico vigente e, in quanto tale, non è soggetta all'avvio del procedimento ex art.17 della L.R.T. n.65/2014.

Per la variante in oggetto, con Delibera di Giunta Comunale n. 370 del 03/10/2025, è stato avviato il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS, il quale si è concluso con l'espressione del parere dell'Autorità Competente VAS di esclusione dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica. Inoltre, non prevedendo impegno di suolo al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato, la variante non è stata sottoposta a Conferenza di Copianificazione ex art. 25 della L.R.T. 65/2014; non sarà altresì sottoposta a Conferenza Paesaggistica per la 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 dal momento che sull'area non insistono vincoli ex artt.136 e 142 del D.Lgs. n.42/2004.

La Variante seguirà il procedimento di approvazione delineato dall'art. 32 della L.R.T. 65/2014.