



CITTÀ DI VIAREGGIO

**VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER CAMBIO  
DESTINAZIONE D'USO DI AREA ADIACENTE AL CANALE GORA DI STIAVA, DA  
"VERDE PRIVATO- VR\*" A "VERDE ATTREZZATO - VA\*"**

**RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

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

***Sindaco***

***Assessore alla Pianificazione Strategica della Città***

***Dirigente Settore Opere Pubbliche e Pianificazione Urbanistica - R.P.***

***Garante della Comunicazione***

Giorgio Del Ghingaro

Federico Pierucci

Silvia Fontani

Iva Pagni

***Settore Opere Pubbliche e Pianificazione Urbanistica***

Giulia Bernardini | Ilaria Conti

Eleonora Panettella | Lorenzo Spadaccini

***Studi Geologici***

Claudia Giannecchini

**ADOZIONE  
Ottobre 2023**

## Indice

1. Premessa.....	3
2. Quadro di riferimento legislativo e pianificatorio.....	3
3. Contenuti e obiettivi della variante semplificata agli strumenti urbanistici vigenti.....	4
3.1 – Inquadramento urbanistico.....	5
3.2 - Descrizione del procedimento.....	6
4. Elaborati di Variante.....	6
5. Conclusioni.....	7

## 1. Premessa

Il presente documento costituisce la Relazione del Responsabile del Procedimento ed è relativo alla **Variante semplificata al Regolamento Urbanistico per cambio di destinazione d'uso di area adiacente al Canale Gora di Stiava da "Verde privato - VR\*" a "Verde attrezzato - VA\*"**.

Oggetto di tale Variante al Regolamento Urbanistico vigente del Comune di Viareggio è l'area (che nel seguito della relazione sarà indicata come *area d'intervento*), interna al perimetro del territorio urbanizzato e compresa nell'UTOE 9 - Migliarina-Terminetto.

In particolare si ha che l'area interessata dalla variante è costituita da più particelle alcune di proprietà privata, altre di proprietà di enti pubblici, la cui superficie catastale complessiva è circa 38.849,00mq.

La Variante in oggetto si rende necessaria al fine di dare seguito al procedimento di messa in sicurezza del Canale Gora di Stiava, previsto nelle NTA del Regolamento Urbanistico vigente.; si precisa che è stato svolto il procedimento di Assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art.22 della L.R.T. n.10/2010, al fine di determinare se l'attuazione della Variante possa produrre effetti significativi sull'ambiente e per conseguenza, di stabilire la necessità di procedere o meno alla VAS, limitatamente *"ai soli effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti normativamente sovraordinati"*; l'area detta, attualmente, non rientra tra i beni per i quali il Regolamento Urbanistico approvato prevede l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, è stato quindi valutato di ricorrere alla variante urbanistica per apporre il suddetto vincolo, ai sensi di quanto indicato dall'art. 9, c. 1, del D.P.R. n.327/2001 Testo unico espropri.

Con la presente variante verrà modificata la destinazione d'uso dell'area detta passando da "Verde privato - VR\*" a "Verde attrezzato - VA\*"; le caratteristiche della nuova destinazione d'uso saranno sostanzialmente le medesime di quella attuale, fatta salva la proprietà delle aree che, a seguito di procedimento di esproprio per ciò che attiene le particelle di proprietà privata, passeranno completamente all'ente pubblico.

Tale variante, riguardando aree interne al perimetro del territorio urbanizzato, perciò non prevede impegno di suolo al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato, dunque si configura come semplificata in quanto, ai sensi dell'art.30, c.2, della L.R.T. n.65/2014, *"Sono definite varianti semplificate al piano operativo le varianti che hanno per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato"* e, pertanto, seguirà il procedimento di adozione e approvazione delineato dall'art.32 della suddetta legge.

Per quanto sopra detto, a seguito dell'esito della verifica di assoggettabilità a VAS, si procede all'adozione della **Variante semplificata al Regolamento Urbanistico**, di cui sopra, seguendo il procedimento delineato dall'art.32 della suddetta legge.

Il presente documento è redatto ai sensi dell'art.18 della L.R.T. n.65/2014 nell'ambito del procedimento di formazione della *Variante Semplificata al RU per cambio di destinazione d'uso di area adiacente al Canale Gora di Stiava da "Verde privato - VR\*" a "Verde attrezzato - VA\*"*, e costituisce allegato all'atto di adozione della Variante suddetta.

## 2. Quadro di riferimento legislativo e pianificatorio

Con l'approvazione della nuova 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.

Tenendo conto di quanto precedentemente trattato, l'Amministrazione Comunale intende, con una apposita Variante Semplificata al R.U., modificare la destinazione attuale delle porzioni di territorio comunale interessate e procedere con l'adeguamento e/o l'integrazione delle previsioni vigenti sulle stesse.

### **3. Contenuti e obiettivi della variante semplificata agli strumenti urbanistici vigenti**

Come già evidenziato nei precedenti capitoli, oggetto della presente variante è il cambio di destinazione d'uso per l'area interessata da "Verde privato – VR\*" a "Verde attrezzato – VA\*", al fine di poter apporre sulle porzioni attualmente di proprietà privata il vincolo preordinato all'esproprio e dare così seguito a quanto previsto dal vigente Regolamento Urbanistico all'art.68 comma 6, delle NTA.

Le modifiche agli elaborati del Regolamento Urbanistico vigente apportate dalla presente variante si concretizzano puntualmente in:

- inserimento nelle Tavole c.1.9 e c.1.10 "Disciplina dei Suoli e degli Insediamenti" della retinatura del "Verde attrezzato – VA\*" in sostituzione della retinatura "Verde privato – VR\*" relativamente alla porzione di territorio comunale interessato dalla variante;
- inserimento nella Tavola "Individuazione aree preordinate all'esproprio" della retinatura relativa alle "Aree sottoposte ad esproprio", di colore rosso, in corrispondenza delle porzioni di area interessata dalla variante attualmente di proprietà privata;
- eliminazione del comma 6 dell'art.68 delle NTA: "Nelle aree classificate con il simbolo VR\* è prevista la predisposizione di un progetto di messa in sicurezza della Gora di Stiava attraverso un progetto di opera pubblica che dovrà essere predisposto in osservanza ai criteri ed agli obiettivi generali del PIT";
- inserimento del comma 12 all'art.65 delle NTA: "Nelle aree classificate con il simbolo VA\* è prevista la predisposizione di un progetto di messa in sicurezza della Gora di Stiava attraverso un progetto di opera pubblica che dovrà essere predisposto in osservanza ai criteri ed agli obiettivi generali del PIT".

### 3.1 – Inquadramento urbanistico

La Variante Semplicata al RU, per cambio di destinazione d’uso di area adiacente al Canale Gora di Stiava da “Verde privato - VR\*” a “Verde attrezzato - VA\*”, ha una superficie catastale, indicativamente pari a 38.849,00mq (vedi fig.3.1), per l’area interessata.

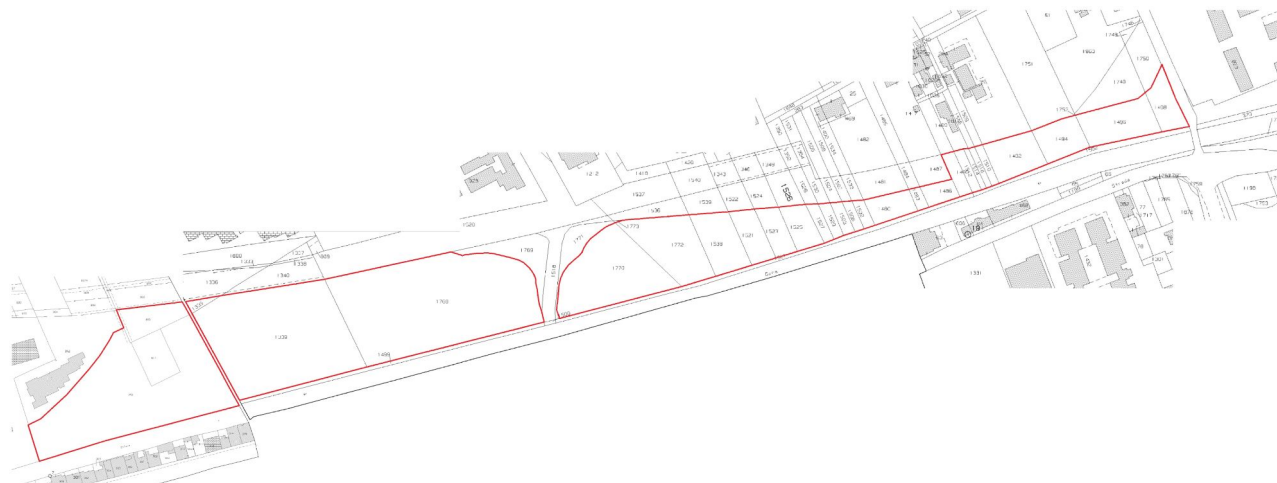


Fig.3.1 - Estratto mappa catastale dei Fogli F21 e F23 con perimetro presunto delle particelle interessate.

L’area detta, si colloca all’interno del perimetro urbano del Comune di Viareggio; la disciplina dell’ambito territoriale del Regolamento Urbanistico interessa l’UTOE 9 - Migliarina-Terminetto.



Figura 5 – Estratto Tav.c.1.9 – Disciplina dei Suoli e degli Insediamenti area interessata (fonte Regolamento Urbanistico)



Figura 6 – Estratto Tav.c.1.10 – Disciplina dei Suoli e degli Insediamenti area interessata (fonte Regolamento Urbanistico)

Per queste specifiche porzioni di territorio comunale, collocate in aree destinate a “Verde privato”, in particolare si ha la Destinazione d’uso “Verde privato - VR\*”, che nelle NTA del R.U. è inserita nell’art.68 comma 6 - “Aree private di tutela”.

### 3.2 - Descrizione del procedimento

La Variante semplificata al RU in oggetto interessa un’area interna al perimetro del territorio urbanizzato e, quindi, non prevede impegno di suolo al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato; pertanto, ai sensi dell’art.28bis della L.R.T. n.65/2014, il procedimento di formazione della variante stessa non è soggetto all’avvio di cui all’art.17 L.R.T. n.65/2014.

Per quanto fin qui detto, è stata avviata preliminarmente la verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, ai sensi dell’art.22 della L.R.T. n.10/2010, volta a verificare quali possano essere gli effetti significativi sull’ambiente rispetto alla proposta di variante, in relazione quindi alle possibilità previste per la destinazione di “Verde attrezzato - VA\*”, per detta area.

Successivamente alla pubblicazione dell’avvenuto avvio del procedimento di assoggettabilità a VAS, sono pervenuti i seguenti contributi:

- *ARPAT - AREA VASTA COSTA - Dipartimento di Lucca - Settore Versilia - Massaciuccoli* – prot.gen. n.69078 del 28/07/2023;
- *Autorità di Bacino Distrettuale dell’Appennino Settentrionale* – prot. gen. n.69101 del 28/07/2023.

Relativamente al procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS della variante in oggetto, con nota PEC prot. gen. n.72800 del 09/08/2023 è pervenuto il parere motivato di **esclusione** dalla procedura di VAS redatto da parte dell’Autorità Competente VAS. Acquisiti gli esiti della valutazione preliminare di assoggettabilità a VAS ed il successivo parere della Autorità Competente VAS, si è proceduto con nota PEC prot. gen. n. 82802 del 13/09/2023 al deposito presso l’Ufficio regionale del Genio Civile - Settore Genio Civile Toscana Nord della documentazione indicata all’art.6 del DPGR/2020, n.5/R, la quale è stata iscritta nel registro dei depositi con il numero 2302 del 18/09/2023.

## 4. Elaborati di Variante

Lo strumento di riferimento, come base per lo sviluppo della fase relativa alla proposta di variante è il quadro conoscitivo, ciò anche al fine di argomentare e ponderare le scelte progettuali che caratterizzeranno la variante semplificata al R.U..

In ottemperanza a quanto previsto all’art.32 della L.R.T. n.65/2014, costituiscono documentazione per l’adozione della variante semplificata al R.U. i seguenti elaborati:

- **RELAZIONE GENERALE**
- **QUADRO CONOSCITIVO**
  - Tavola 1: QC - Estratti Cartografici;
  - Tavola 2: QC - Documentazione fotografica;
- **QUADRO DI VARIANTE**
  - Estratto NTA Regolamento Urbanistico – Stato comparato
  - Estratto NTA Regolamento Urbanistico – Stato modificato
  - Tavola 3: QV - Proposta di Variante al RU – Disciplina dei suoli e degli insediamenti;

- Tavola 4: QV - Proposta di Variante al RU – Individuazione delle aree preordinate all'esproprio;
- **QUADRO GEOLOGICO**
  - RELAZIONE DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA ED ESTRATTI CARTOGRAFICI
- **QUADRO ESPROPRIATIVO**
  - Piano particellare di esproprio ai sensi del D.P.R. n.327/2001, come rettificato con Determina Dirigenziale n. 1854 del 25/09/2023:
    - Allegato 1 alla Determina Dirigenziale n. 1854/2023: Tabella delle proprietà soggette ad esproprio per l'area interessata
    - Allegato 2 alla Determina Dirigenziale n. 1854/2023: Elaborato grafico
- **Rapporto del Garante della Comunicazione.**
- **Relazione del Responsabile del Procedimento.**

## 5. Conclusioni

Il sottoscritto Responsabile del Procedimento, per tutto quanto sopra riportato, ai sensi dell'art.18 della L.R.T. n. 65/2014, **accerta e certifica:**

- che il procedimento si è svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti;
- che la Proposta di Variante Semplificata al Regolamento Urbanistico in oggetto è conforme alle previsioni del Piano Strutturale (approvazione Del. C.C. n.27 del 29/06/2004 ) e al Regolamento Urbanistico (approvazione Del. C.C. n.52 del 04/11/2019);
- che sono state rispettate le disposizioni di cui al Titolo I, Capo I della L.R.T. n.65/2014;
- che sono state rispettate le disposizioni di cui al Titolo V della L.R.T. n.65/2014;
- che 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.

La presente Relazione, 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 di Adozione della *Variante Semplificata al RU, per cambio di destinazione d'uso di area adiacente al Canale Gora di Stiava da "Verde privato - VR\*" a "Verde Attrezzato - VA\*" e sarà pubblicato in apposita sezione del Sito Internet del Comune di Viareggio.*

Viareggio, Ottobre 2023

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
(Arch. Silvia FONTANI)