



CITTÀ DI VIAREGGIO

RELAZIONE GENERALE

Sindaco

GIORGIO DEL GHINGARO

Assessore alla rigenerazione urbana e del territorio

FEDERICO PIERUCCI

Dirigente Unità di Staff Politiche del Territorio - Responsabile

GIOVANNI MUGNANI

Garante della Comunicazione

IVA PAGNI

Unità di Staff Politiche del Territorio

Funzionari

Cesare Berti | Cristiana Bertuccelli
Antonio Bresciani | Claudia Fruzza
Luigi Gazzentini | Giuliano Pardini
Paola Gemma Paoli | Eleonora Lencioni
Sabrina Petri | Dino Pierotti

Collaboratori

Luca Dal Pino | Luca Del Carlo
Domenico Marocco | Leonardo Matteucci
Pier Camillo Mattioli | Claudio Opulo
Domenico Vinci

con il contributo di:

Comune di Viareggio, Ufficio Statistica
Sergio Baccelli

Provincia di Lucca, Ufficio Statistica
Lorenzo Maraviglia

SIGI - Mo.Ver. s.p.a.
Antonio Lazzini | Andrea Nesi
Antonio Pezzella



Progettazione urbanistica

Fabio Lucchesi (DIDA) | Fabio Nardini

Viabilità e mobilità dolce

Francesco Alberti (DIDA) | Sabine Di Silvio

Valutazione Ambientale Strategica

Giovanni Belletti (DISEI) | Marco Mancino

Resilienza urbana e sistema del verde

David Fanfani (DIDA) | Martina Romeo

Processo di partecipazione

Luca Toschi (DSPS) | Eugenio Pandolfini

Collaboratori esterni

Nicola Bianchi | Marina Visciano

Studi geologici

Enrico Galigani | Marco De Martin Mazzalon

APPROVAZIONE

2019

Variante semplificata al Piano Strutturale
RELAZIONE GENERALE

DOCUMENTO MODIFICATO A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI

<u>VARIANTE SEMPLIFICATA AL PIANO STRUTTURALE – MOTIVI E METODI.....</u>	<u>3</u>
LE MODIFICHE ALLE TABELLE ALLEGATE ALLE NTA DEL PIANO STRUTTURALE.....	4
IL RIALLINEAMENTO DEL DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE	6
IL RIALLINEAMENTO DEL DIMENSIONAMENTO COMMERCIALE/DIREZIONALE	9
IL RIALLINEAMENTO DEL DIMENSIONAMENTO ARTIGIANALE.....	11
IL RIALLINEAMENTO DEL DIMENSIONAMENTO TURISTICO RICETTIVO	12
CONCLUSIONI	14

Variante semplificata al Piano strutturale – motivi e metodi

Nella fase di predisposizione del nuovo Regolamento Urbanistico è stata analizzata la disciplina del Piano Strutturale per riconoscere il dimensionamento residuo del P.S. destinato al primo R.U.

Nella verifica dello stato di attuazione delle previsioni del PRG, si sono rilevate alcune problematiche di applicazione in merito al dimensionamento massimo sostenibile stabilito dal Piano Strutturale vigente approvato nel 2004; si notano 3 questioni in particolare:

- i. il dimensionamento viene definito negli artt.100 e segg. Delle NTA del PS non rendendo esplicita l'unità di misura del parametro dimensionale utilizzato per definire le quantità suddivise per ciascuna destinazione urbanistica (ad es. SUL, oppure Superficie Territoriale);
- ii. le quantità definite negli articoli delle NTA non corrispondono alla sommatoria delle quantità suddivise nelle singole UTOE così come riportate nella tabella di cui all'allegato 2 allegato 3 delle NTA;
- iii. nel corso del tempo dal 2002 (anno di adozione del PS) numerose previsioni del PRG sono state attuate e di fatto gli equilibri che il PS aveva immaginato di delegare al "primo RU" risultano superati dalla realtà.

Tali incongruenze sono per altro citate e parzialmente individuate nella Delibera n. 20 del 25.07.2012, avente a oggetto "Revoca della delibera di Consiglio Comunale n. 69 del 28.11.2012 - Adozione del Regolamento Urbanistico".

Al fine di ricostituire un quadro chiaro e inequivocabile è opportuno aggiornare il quadro del dimensionamento stabilito dal P.S. con una Variante puntuale di allineamento:

- i. indicando precisamente il parametro della SUL e della ST laddove richiamati dal PS, oltre a quello del numero degli alloggi e a quello del numero dei Posti Letto;
- ii. rimodulando le tabelle che ripartiscono per le singole UTOE il dimensionamento ripristinando dunque una coerenza tra norme e tabelle;
- iii. aggiornando le quantità sulla base del prelievo effettivamente attuato dal PRG senza modificare il tetto massimo sostenibile definito dal Piano Strutturale così come approvato.

La presente Variante, la cui formazione è contestuale alla formazione del RU, non interviene incrementando le quantità definite dal PS, bensì ne rende univoca e maggiormente chiara l'applicazione garantendo un più preciso rispetto di quanto stabilito.

Prendendo dunque a riferimento il quadro del dimensionamento massimo del PS così riallineato, il Regolamento Urbanistico disciplina le previsioni tenendo conto anche delle indicazioni dimensionali dettagliate nel Documento di Avvio del Procedimento del RU con particolare riferimento al numero massimo degli alloggi.

La presente Variante interviene dunque sugli articoli 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108 e 109 precisando il parametro urbanistico laddove assente o non chiaramente desumibile e correggendo incongruenze di calcolo. Si rimanda all'elaborato dove sono evidenziate le modifiche apportate agli articoli delle NTA del PS per una più esaustiva definizione.

Al fine di creare un perfetto raccordo tra la disciplina del PS e gli strumenti operativi comunali i dati quantitativi del dimensionamento del Piano Strutturale e, in un più generale riferimento i

contenuti del Piano Strutturale, il parametro della Superficie Utile Lorda (SUL) si deve ritenere equivalente al parametro della Superficie Edificabile (o edificata) (SE) di cui al DPGR 39/2018.¹

[Le modifiche alle tabelle allegate alle NTA del Piano Strutturale](#)

La Variante semplificata al PS in oggetto, oltre ad intervenire sulle NTA del PS riorganizza le quantità del dimensionamento relativamente all'Allegato 2 e all'allegato 3 alle NTA.

Nelle tabelle del P.S., allo stato vigente, vi sono numerose incongruenze numeriche. E' obiettivo della presente Variante semplificata correggere dette incongruenze oltre all'applicazione di un metodo di conteggio che oltre a tener conto delle trasformazioni attuate dal vigente P.R.G. dal 2002 mantiene le proporzioni tra le Utoe affinché si mantengano inalterati i rapporti tra Utoe diverse.

Di seguito si riporta la tabella relativa allo stato di attuazione degli interventi soggetti a piano attuativo successivi al 2002 come previsto dall'Art. 101 comma 8. delle NTA del Piano Strutturale²:

¹ Il riferimento all'equivalenza tra SUL e SE è stato inserito a seguito di accoglimento della osservazione d'ufficio n. prot. 69480.

² Titolo delle Tabella modificato a seguito del parziale accoglimento osservazione n. 69355

INTERVENTI URBANISTICI SOGGETTI A PIANI ATTUATIVI SUCCESSIVI AL 2002 (Art. 101 c. 8 NTA P.S.)

U.T.O.E.	E.R.A.	Individuazione	residenziale			commerciale/direzionale		artigianale e industriale			turistico ricettivo		
			alloggi a recupero	alloggi nuova edif.	SUL mq	a recupero (SUL)	nuova edificazione (SUL)	a recupero (SUL)	nuova edificazione (SUL)	sup.coperta	a recupero (posti letto)	nuova edificazione (posti letto)	SUL mq
2		Vetreteria Marco Polo	5		mq. 539	mq. 251							
2		Soc. Electa srl	22		mq. 7.200								
2		PR9			mq. 280	mq. 1.232							
		TOTALE - MARCO POLO	27		mq. 8.019	mq. 1.483							
3		BL10										120 posti letto	mq. 2.325
		TOTALE - CITTA' GIARDINO										120 posti letto	mq. 2.325
4		ex Pensione La Palma	6		mq. 407								
4		Soc. A.C.S. via Carrara ang. Buonarroti	8		mq. 1.080								
4		ex Albego Acquamarina	5		mq. 603								
4		P. di R. Piazza Mazzini n° 4/5	2		mq. 175								
4		ex Hotel Turismo	15		mq. 1.900								
4		Mazzoni - via Leonardo da Vinci 35-37	3		mq. 400								
4		La Fondiaria Sai	4		mq. 326	mq. 84							
4		ex Hotel Kursal	18		mq. 1.785								
4		ex pensione Paola, via Firenze	10		mq. 885								
4		PR8	17		mq. 2.333	mq. 733							
		TOTALE - PASSEGGIATA	88		mq. 9.893	mq. 817							
5		PR Via delle Catene	16										
5		EX TABARRACCI	50		mq. 5.000								
5		PEEP EX GASOMETRO (CAIROLI)	11										
5		Via Aurelia n° 155/157 Domenici	2		mq. 166	mq. 62							
5		P.R. via Aurelia n° 155/157 (Variante)											
5		G.D.B. via Puccini n° 319	6		mq. 482								
5		Imm. Petrelli via Rosmini 42-44	8		mq. 540								
5		via Foscolo angolo via Cavallotti	34		mq. 1.260	mq. 930							
5		Dell'Innocenti Enrico - via Mameli	10		mq. 1.175								
5		ex Pensione Bina	4		mq. 583	mq. 47							
		TOTALE - CITTA' STORICA	141		mq. 9.207	mq. 1.039							
6		DR 11					mq. 6.560	mq. 4.480	mq. 11.040				
6		DR 12						mq. 5.280	mq. 5.280				
6		DR1 via Virgilio 163					mq. 169		mq. 169				
6		Polo Nautico "EX SEC"				mq. 2.432		mq. 25.162	mq. 25.162				
6		Variante Polo Nautico "EX SEC"											
6		via P. Savi n° 180/182	17		mq. 1.685								
6		via Pescatori 44				mq. 56							
6		SUPPLY SERVICE					mq. 621		mq. 621				
6		Finver - Variante via Savi 180/182	5		mq. 549	mq. 60							
6		PPI						mq. 1.200	mq. 1.200				
6		Cantiere Navale Benetti-Azimut						mq. 4.548	mq. 4.548				
6		Yacht Interiors, via del Porto, 28/30					mq. 244		mq. 244				
6		SIMAR, via Pescatori, via Virgilio					mq. 225		mq. 225				
6		SUPPLY SERVICE 2					mq. 523		mq. 523				
6		CI					mq. 240	mq. 1.200	mq. 1.440				
		TOTALE - PORTO DARSENA	22		mq. 2.234	mq. 2.548	mq. 33.744	mq. 16.708	mq. 50.452				
8		PEEP 5-FORCONE FERROVIA		30									
8		PEEP BONIFICA		16	mq. 1.500								
8		PEEP FORCONE-via Paladini		36	mq. 2.620								
8		PEEP PR 22 A		18									
8		PR2 Vetraria		24	mq. 1.805	mq. 860							
8		ACLI (Comparto A)		24		mq. 6.750							
8		ACLI (Comparto B)		55									
8		Programma Integrato PR 22 B		24	mq. 4.000	mq. 3.150							
		TOTALE - VARIGNANO	66	161	mq. 9.925	mq. 860	mq. 9.900						
9		PEEP CENTRALE DEL LATTE		27	mq. 2.533								
9		PEEP GRONDA		26	mq. 2.450								
9		BL6/A		16	mq. 1.625								
9		PR via Montramito ang. Donizzetti		3	mq. 211								
9		DR via Bottegno		1	mq. 90	mq. 175							
9		Caroni - ex lavaggio		5	mq. 337	mq. 231							
9		ex Pastificio Masini		5	mq. 337		mq. 1.206		mq. 1.206				
		TOTALE - MIGLIARINA TERMINETTO	36	42	mq. 7.246	mq. 406	mq. 1.206		mq. 1.206				
10		PP2 COMPARINI (comparto A)					mq. 6.500						
		TOTALE - COMPARINI					mq. 6.500						
tdf		PEEP 6 TDL		18	mq. 1.300								
		TOTALE - TORRE DEL LAGO	18		mq. 1.300								
f.u.		PR15				mq. 446							
		TOTALE COMPLESSIVO	398	203	mq. 7.153	mq. 16.400	mq. 34.950	mq. 16.708	mq. 51.658		120 posti letto	mq. 2.325	
		Senza PR15 fuori Utoe											

U.T.O.E.	E.R.A.	Individuazione	residenziale			commerciale/direzionale		artigianale e industriale			turistico ricettivo		
			alloggi a recupero	alloggi nuova edif.	SUL mq	a recupero	nuova edificazione	a recupero	nuova edificazione	sup.coperta	a recupero	nuova edificazione	SUL mq
6		FM2				mq. 2.800		mq. 1.620		mq. 1.620			
6		P.R. via P. Savi, 190			mq. 302	mq. 33							
		TOTALE - PORTO DARSENA	4		302	2.833		1.620		1.620			
		SUBTOTALE	4		mq. 302	mq. 2.833		mq. 1.620		mq. 1.620			

Per i piani SUPPLY SERVICE 2 (89) e SUPPLY SERVICE (88) manca la quantità di SUL che è stata equiparata alla Superficie coperta.

PR15 non è calcolato perché fuori UTOE.

Del PR2 Vetraria è realizzato solo il comparto "Area Pardini e Rossi".

I dati del PS sono ripresi dalle N.T.A. artt. 101-103-104-105.

Il metodo individuato per la modifica delle tabelle svolge le seguenti operazioni per ciascuna destinazione:

1. rimozione degli errori grossolani per la verifica della rispondenza tra sommatoria dei singoli elementi e valore totale.
2. Riproporzionamento delle quantità in base ai rapporti presenti tra i dati in tabella vigenti.

Il riallineamento del dimensionamento residenziale

La Variante semplificata adegua e riallinea le quantità di alloggi sulla base del principio elencato nell'articolo precedente.

Per prima cosa si ricostruisce una corretta corrispondenza tra NTA e tabella.

Il primo passaggio ha previsto il ridimensionamento delle quantità sulla base del diverso riferimento alle quantità indicate in tabella di 2425 alloggi e indicate in norma di 2200 alloggi.

DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE PER U.T.O.E. AI SENSI DELL'ART. 101, COMMA 5 DEL P.S. - FASE I							
SISTEMA TERRITORIALE URBANO DI VIAREGGIO		RECUPERO		NUOVA COSTRUZIONE		TOTALE	
N.	U.T.O.E.	Potenzialità alloggi a recupero da Allegato 2	Potenzialità alloggi a recupero art. 101, comma 5 (a x 1.350/1.553) *	Potenzialità alloggi di nuova costruzione da Allegato 2	Potenzialità alloggi nuova costruzione art. 101, comma 5 (b x 850/872) *	Potenzialità totale alloggi da Allegato 2	Potenzialità totale alloggi art. 101, comma 5 *
1	Cittadella del Carnevale	0	0	0	0	0	0
2	Marco Polo	102	89	0	0	102	89
3	Città Giardino	0	0	0	0	0	0
4	Passeggiata	19	17	0	0	19	17
5	Città storica	20	17	0	0	20	17
6	Porto Darsena	338	294	197	192	535	486
7	Campo d'Aviazione	0	0	30	29	30	29
8	Varignano	327	284	240	234	567	518
9	Migliarina Terminetto	296	257	299	292	595	549
10	Comparini	409	356	30	29	439	385
11	Bicchio	0	0	30	29	30	29
Totale		1.511	1.314	826	805	2.337	2.119
SISTEMA TERRITORIALE URBANO DI TORRE DEL LAGO		42	36	46	45	88	81
TOTALE		1.553	1.350	872	850	2.425	2.200

*Il dimensionamento residenziale complessivo del P.S. è stato ripartito tra le UTOE, ai sensi dell'art. 101, comma 5, secondo i rapporti di suddivisione di cui all'Allegato 2 al fine di rimodulare il n. alloggia da 2.425 a 2.200.

secondariamente sono stati conteggiati gli interventi che sono stati attuati dal 2002:

DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE PER U.T.O.E. - 2 FASE			
SISTEMA TERRITORIALE URBANO DI VIAREGGIO		Interventi PRG adottati dopo 08/02/2002	
N.	U.T.O.E.	Recupero	Nuova previsione
1	Cittadella del Carnevale	0	0
2	Marco Polo	27	0
3	Città Giardino	0	0
4	Passeggiata	88	0
5	Città storica	141	0
6	Porto Darsena	22	0
7	Campo d'Aviazione	0	0
8	Varignano	66	161
9	Migliarina Terminetto	36	42
10	Comparini	0	0
11	Bicchio	0	0
Totale		380	203
SISTEMA TERRITORIALE URBANO DI TORRE DEL LAGO		18	0
TOTALE		398	203

successivamente è stato applicato il principio della riproporzione del dimensionamento complessivo residuo nelle singole Utoe sulla base delle proporzioni indicate nella tabella allegata al PS Vigente.

Prendendo in considerazione dunque il totale del dimensionamento prelevato dal 2002 e il dimensionamento massimo è stato riproporzionato il quantitativo residuo del dimensionamento sulla base delle Utoe.

Di seguito il risultato riferito alle quantità dedicate al recupero:

DIMENSIONAMENTO A RECUPERO RESIDENZIALE PER U.T.O.E. - 3 FASE				
SISTEMA TERRITORIALE URBANO DI VIAREGGIO		Dimensionamento massimo da P.S.	Interventi PRG adottati dopo 08/02/2002	Dimensionamento attualizzato (a)
N.	U.T.O.E.			
1	Cittadella del Carnevale	0	0	0
2	Marco Polo	89	27	64
3	Città Giardino	0	0	0
4	Passeggiata	17	88	12
5	Città storica	17	141	12
6	Porto Darsena	294	22	207
7	Campo d'Aviazione	0	0	0
8	Varignano	284	66	200
9	Migliarina Terminetto	257	36	181
10	Comparini	356	0	251
11	Bicchio	0	0	0
Totale		1.314	380	927
SISTEMA TERRITORIALE URBANO DI TORRE DEL LAGO		36	18	25
TOTALE		1.350	398	952
NUMERO MASSIMO ALLOGGI PRIMO R.U. (P.S. - ART. 135, C. 2) (b)		585	398	187

- (a) Gli interventi di "recupero" realizzati sono stati sottratti al dimensionamento complessivo comunale. Il dimensionamento residuo è stato ridistribuito sulle UTOE già oggetto di previsioni di "recupero" proporzionalmente alle quantità originariamente previste.
- (b) Rispetto ai limiti dell'art. 135, comma 2 il R.U. potrà disciplinare un totale di $585-398=187$ alloggi a recupero.

Di seguito il risultato riferito alle quantità riferite alla nuova previsione:

DIMENSIONAMENTO NUOVA PREVISIONE RESIDENZIALE PER U.T.O.E. - 4 FASE				
SISTEMA TERRITORIALE URBANO DI VIAREGGIO		Dimensionamento massimo da P.S. riproporzionato	Interventi PRG adottati dopo 08/02/2002	Dimensionamento actualizzato (a)
N.	U.T.O.E.			
1	Cittadella del Carnevale	0	0	0
2	Marco Polo	0	0	0
3	Città Giardino	0	0	0
4	Passeggiata	0	0	0
5	Città storica	0	0	0
6	Porto Darsena	192	0	146
7	Campo d'Aviazione	29	0	22
8	Varignano	234	161	178
9	Migliarina Terminetto	292	42	223
10	Comparini	29	0	22
11	Bicchio	29	0	22
Totale		805	203	613
SISTEMA TERRITORIALE URBANO DI TORRE DEL LAGO		45	0	34
TOTALE		850	203	647
NUMERO MASSIMO ALLOGGI PRIMO R.U. (P.S. - ART. 135, C. 2) (b)		315	203	112

- (a) Gli interventi di "nuova previsione" realizzati sono stati sottratti al dimensionamento complessivo comunale. Il dimensionamento residuo è stato ridistribuito sulle UTOE proporzionalmente alle quantità di "nuova previsione" originariamente previste.
- (b) Rispetto ai limiti dell'art. 135, comma 2 il R.U. potrà disciplinare un totale di $315-203=112$ alloggi di nuova previsione.

Al fine di mettere in coerenza i dati numerici degli alloggi con le quantità delle SUL destinate alla residenza e citate in tabella si è proceduto ad un ricalcolo della SUL:

- tenendo conto della dimensione dell'alloggio medio desunto dalla divisione della SUL complessiva per il numero degli alloggi già indicati in tabella che restituisce il valore di 165 mq.
- moltiplicando tale valore per il numero degli alloggi previsti per ciascuna Utoe
- sommando al totale il dimensionamento prelevato conteggiato nella tabella degli interventi realizzati dal 2002.

Il riallineamento del dimensionamento commerciale/direzionale

La Variante semplificata adegua e riallinea le quantità di SUL commerciale/direzionale sulla base del medesimo principio utilizzato nel paragrafo precedente.

Il dimensionamento indicato in tabella allegata al PS vigente è il seguente:

DIMENSIONAMENTO COMMERCIALE/DIREZIONALE PER U.T.O.E. - I FASE			
SISTEMA TERRITORIALE URBANO DI VIAREGGIO		Dimensionamento massimo da P.S. (SUL)	
N.	U.T.O.E.	Recupero	Nuova previsione
1	Cittadella del Carnevale	5.000	38.713
2	Marco Polo	0	2.897
3	Città Giardino	0	0
4	Passeggiata	12.000	540
5	Città storica	12.000	570
6	Porto Darsena	0	15.260
7	Campo d'Aviazione	0	0
8	Varignano	0	47.155
9	Migliarina Terminetto	0	16.964
10	Comparini	0	36.510
11	Bicchio	0	855
Totale		29.000	159.464
SISTEMA TERRITORIALE URBANO DI TORRE DEL LAGO		0	2.508
TOTALE		29.000	161.972

L'art. 103 delle N.t.a. individua un fabbisogno totale di 195.000 mq suddivisi in 29.000 mq da recupero e 166.569 mq per nuove previsioni. Il P.S. individua inoltre una dotazione di superficie utile di 130.000 mq.

Risulta dunque una incongruenza che è oggetto di specifica modifica delle NTA della variante.

Si sono poi conteggiati gli interventi soggetti a piani attuativi realizzati dopo il 2002:

DIMENSIONAMENTO COMMERCIALE/DIREZIONALE PER U.T.O.E. - 2 FASE			
SISTEMA TERRITORIALE URBANO DI VIAREGGIO		Interventi PRG adottati dopo 08/02/2002 (SUL)	
N.	U.T.O.E.	Recupero	Nuova previsione
1	Cittadella del Carnevale	0	0
2	Marco Polo	1.483	0
3	Città Giardino	0	0
4	Passeggiata	817	0
5	Città storica	1.039	0
6	Porto Darsena	2.548	0
7	Campo d'Aviazione	0	0
8	Varignano	860	9.900
9	Migliarina Terminetto	406	0
10	Comparini	0	6.500
11	Bicchio	0	0
Totale		7.153	16.400
SISTEMA TERRITORIALE URBANO DI TORRE DEL LAGO		0	0
TOTALE		7.153	16.400

Successivamente è stato applicato il principio della riproporzione del dimensionamento complessivo residuo nelle singole Utoe sulla base delle proporzioni indicate nella tabella allegata al PS Vigente.

Prendendo in considerazione dunque il totale del dimensionamento prelevato dal 2002 e il dimensionamento massimo è stato riproporzionato il quantitativo residuo del dimensionamento sulla base delle Utoe.

Di seguito il risultato riferito alle quantità dedicate al recupero:

DIMENSIONAMENTO A RECUPERO COMMERCIALE/DIREZIONALE PER U.T.O.E. - 3 FASE				
SISTEMA TERRITORIALE URBANO DI VIAREGGIO		Dimensionamento massimo da P.S. (SUL)	Interventi PRG adottati dopo 08/02/2002 (SUL)	Dimensionamento attualizzato (SUL) (a)
N.	U.T.O.E.			
1	Cittadella del Carnevale	5.000	0	3.767
2	Marco Polo	0	1.483	0
3	Città Giardino	0	0	0
4	Passeggiata	12.000	817	9.040
5	Città storica	12.000	1.039	9.040
6	Porto Darsena	0	2.548	0
7	Campo d'Aviazione	0	0	0
8	Varignano	0	860	0
9	Migliarina Terminetto	0	406	0
10	Comparini	0	0	0
11	Bicchio	0	0	0
Totale		29.000	7.153	21.847
SISTEMA TERRITORIALE URBANO DI TORRE DEL LAGO		0	0	0
TOTALE		29.000	7.153	21.847

- (a) Gli interventi di "recupero" realizzati sono stati sottratti al dimensionamento complessivo comunale. Il dimensionamento residuo è stato ridistribuito sulle UTOE già oggetto di previsioni di "recupero" proporzionalmente alle quantità originariamente previste.

Di seguito il risultato riferito alle quantità riferite alla nuova previsione:

DIMENSIONAMENTO NUOVA PREVISIONE COMMERCIALE/DIREZIONALE PER U.T.O.E. - 4 FASE					
SISTEMA TERRITORIALE URBANO DI VIAREGGIO		Dimensionamento massimo da P.S. (SUL)	Dimensionamento massimo da P.S. riproporzionato (SUL) (a)	Interventi PRG adottati dopo 08/02/2002 (SUL)	Residuo (SUL) (b)
N.	U.T.O.E.				
1	Cittadella del Carnevale	38.713	31.071	0	27.152
2	Marco Polo	2.897	2.325	0	2.032
3	Città Giardino	0	0	0	0
4	Passaggiata	540	433	0	379
5	Città storica	570	457	0	400
6	Porto Darsena	15.260	12.248	0	10.703
7	Campo d'Aviazione	0	0	0	0
8	Varignano	47.155	37.847	9.900	33.072
9	Migliarina Terminetto	16.964	13.615	0	11.898
10	Comparini	36.510	29.303	6.500	25.606
11	Bicchio	855	686	0	600
Totale		159.464	127.987	16.400	111.842
SISTEMA TERRITORIALE URBANO DI TORRE DEL LAGO		2.508	2.013	0	1.758
TOTALE		161.972	130.000	16.400	113.600

- (a) Gli interventi di nuova previsione da P.S., sono stati aggiornati moltiplicando i relativi valori dell'Allegato 3 del P.S. per 130.000 e dividendo per 161.970 al fine di ripartirli per U.T.O.E. secondo il valore complessivo previsto in normativa.
- (b) Gli interventi di "nuova previsione" realizzati sono stati sottratti al dimensionamento complessivo comunale. Il dimensionamento residuo è stato ridistribuito sulle UTOE proporzionalmente alle quantità di "nuova previsione" originariamente previste.

Il riallineamento del dimensionamento artigianale

La Variante semplificata adegua e riallinea le quantità di alloggi sulla base del principio elencato nell'articolo precedente riferito alle redienze.

Anche in questo caso è stato sottratto dal dimensionamento complessivo le quantità sottratte dagli interventi attuati dal PRG;

DIMENSIONAMENTO INDUSTRIALE/ARTIGIANALE PER U.T.O.E.				
SISTEMA TERRITORIALE URBANO DI VIAREGGIO		Superficie territoriale di nuova previsione da P.S.	nuova edificazione (a partire da 8.02.2002) (SUL)	SUL da P.S. riproporzionata (a)
N.	U.T.O.E.			
1	Cittadella del Carnevale	0	0	0
2	Marco Polo	0	0	0
3	Città Giardino	0	0	0
4	Passeggiata	0	0	0
5	Città storica	0	0	0
6	Porto Darsena	18.000	16.708	5.710
7	Campo d'Aviazione	0	0	0
8	Varignano	0	0	0
9	Migliarina Terminetto	0	0	0
10	Comparini	57.000	0	18.082
11	Bicchio	0	0	0
Totale		75.000	16.708	23.792
SISTEMA TERRITORIALE URBANO DI TORRE DEL LAGO		0	0	0
TOTALE		75.000	16.708	23.792

(a) La SUL indicata nel P.S., art. 105 delle N.t.a., per le nuove previsioni è pari a **40.500 mq**. Da questo quantitativo è stato sottratto quanto realizzato e successivamente riproporzionato sulle UTOE dove era previsto sulla base della Superficie territoriale.

Il riallineamento del dimensionamento turistico ricettivo

La Variante semplificata adegua e riallinea le quantità di SUL turistico ricettive sulla base del principio elencato nell'articolo precedente riferito agli alloggi.

Anche in questo caso è stato sottratto dal dimensionamento complessivo le quantità sottratte dagli interventi attuati dal PRG;

di seguito il risultato relativo alle quantità destinate al recupero:

DIMENSIONAMENTO A RECUPERO TURISTICO/RICETTIVO PER U.T.O.E.				
SISTEMA TERRITORIALE URBANO DI VIAREGGIO		RECUPERO		
N.	U.T.O.E.	Dimensionamento massimo da P.S.	Posti letto realizzati	Residuo
1	Cittadella del Carnevale	10	0	10
2	Marco Polo	20	0	20
3	Città Giardino	10	0	10
4	Passeggiata	500	0	500
5	Città storica	0	0	0
6	Porto Darsena	0	0	0
7	Campo d'Aviazione	0	0	0
8	Varignano	0	0	0
9	Migliarina Terminetto	0	0	0
10	Comparini	82	0	82
11	Bicchio	0	0	0
Totale		622	0	622
SISTEMA TERRITORIALE URBANO DI TORRE DEL LAGO		50	0	50
Affitta camere - ostelli (b)		100	0	0
TOTALE		772		

(b) Relativamente alle altre categorie turistico/ricettive (campeggi e affitta camere-ostelli) non risultano piani attuativi adottati successivamente al 2002 che comportino carico urbanistico.

Di seguito il risultato riferito alle quantità riferite alla nuova previsione:

DIMENSIONAMENTO NUOVA PREVISIONE TURISTICO/RICETTIVO PER U.T.O.E.					
SISTEMA TERRITORIALE URBANO DI VIAREGGIO		NUOVA COSTRUZIONE			
N.	U.T.O.E.	Dimensionamento massimo da P.S.	Dimensionamento massimo da P.S. riproporzionato (a)	Posti letto realizzati	Residuo
1	Cittadella del Carnevale	50	31	0	22
2	Marco Polo	40	25	0	16
3	Città Giardino	55	34	120	24
4	Passeggiata	0	0	0	0
5	Città storica	0	0	0	0
6	Porto Darsena	100	62	0	44
7	Campo d'Aviazione	0	0	0	0
8	Varignano	60	37	0	26
9	Migliarina Terminetto	50	31	0	22
10	Comparini	0	0	0	0
11	Bicchio	0	0	0	0
Totale		355	220	120	154
SISTEMA TERRITORIALE URBANO DI TORRE DEL LAGO		300	185	0	131
Affitta camere - ostelli (b)			0		
TOTALE		655	405	120	285

Conclusioni

La Variante semplificata sostituisce dunque le tabelle di cui all'allegato alle NTA del PS che ospitano le tabelle che in questa sede vengono così modificate in continuità con quanto riportato nei paragrafi precedenti:

Residenziale												
Progetto Piano Strutturale												
N.	mq	Recupero alloggi n.	Nuovo Impiego di suolo alloggi n.	Totale Nuovi alloggi	Abitanti in incremento	Standard in incremento per nuove previsioni mq	Standard per migliorare il livello qualitativo mq	Totale standard a servizio UTOE mq	Totale alloggi Esistenti + Nuovi	Totale Abitanti n. (esistenti + nuovi)	Totale standard mq	Rapporto standard
		O	P	Q	R	S	T	U	W	X	Y	
				Q= O+P				U=S+T+1	W= B+Q	X=C+R	Y=F+U	
Sis.Terr. Urb. Viareggio												
Sottosistema Pineta	0	0	0	0	0	0	15.000	38.635			620.000	
1 Cittadella del Carnevale	0	0	0	0	0	0	80.140	114.840	15	40	124.240	3.106,00
2 Marco Polo	10.560	64	0	64	254	4.573		32.310	2.673	4.374	148.986	34,06
3 Città Giardino	0	0	0	0		0		752	1.010	1.110	6.360	5,73
4 Passeggiata	1.980	12	0	12	47	853	37.500	38.353	1.096	1.299	142.819	109,91
5 Città Storica	1.980	12	0	12	50	0	2.700	2.700	6.865	11.012	226.895	20,60
6 Porto Darsena	58.245	207	146	353	1.339	24.094	35.500	123.696	1.744	4.149	381.714	92,01
7 Ex Campo d'Aviazione	3.630	0	22	22	75	1.350	0	15.119	2.082	4.700	144.150	30,67
8 Varignano	62.370	200	178	378	1.417	74.589	0	74.589	3.549	8.238	213.442	25,91
9 Migliarina Terminetto	66.660	181	223	404	1.488	26.784	12.500	121.852	3.553	8.501	241.134	28,37
10 Comparini	45.045	251	22	273	1097	19.753	215.595	235.348	601	1.558	254.221	163,13
11 Bicchio	3.630	0	22	22	75	1.350	0	33.167	341	937	40.590	43,32
Sis.Terr. Urb. Torre del Lago												
Torre del Lago	9.735	25	34	59	220	5.280	20.000	117.515	5.716	9.948	223.280	22,44
TOTALE	263.835	952	647	1.599	6.062	158.627	418.935	948.877	29.245	55.866	2767831	49,54
Interventi urbanistici dal 08/02/2002	47.824	398	203	601								
Dimensionamento max P.S.	311.659	1.350	850	2.200								

Scheda n. 1 Dimensionamento UTOE - parte terza																
N.	Commerciale/Direzionale						Turistico/ricettivo				Produttivo Industriale Artigianale					
	Superficie attuale mq	Superficie standard attuali mq	Superficie da recupero mq	Superficie nuova previsione mq	Standard di previsione	Superficie Utile Totale mq	Posti letto attuali n.	Recupero posti Letto n.	N.Posti Letto in previsione	Standard parcheggi previsione mq	Totale posti letto	Superficie attuale mq	Standard attuali mq	Superficie di previsione mq	Standard previsione mq	Superficie totale
	A		B	C		D	E	F		H	I			M		N
	D= A+B+C						G				H=E+F+G					N= I+L+M
Sis.Terr. Urb. Viareggio																
Sottosistema Pineta	6.750		0			6.750	0	0	0	0					0	
UTOE																
1 Cittadella del Carnevale	13.416	0	3.767	27.152	27.422	44.335	0	10	22	32	0	0	0	0	0	0
2 Marco Polo	33.290	3.733	0	2.032	17.370	35.322	11	20	16	47	0	0	0	0	0	0
3 Città Giardino	0	0	0	0	0	0	25	10	24	59	0	0	0	0	0	0
4 Passeggiata	18.372	0	9.040	379	6.019	27.791	2.274	500	0	2.774	0	0	0	0	0	0
5 Città Storica	0	0	9.040	400	6.034	9.440	994	0	0	994	0	0	0	0	0	0
6 Porto Darsena	17.745	0	0	10.703	15.842	28.448	23	0	44	67	482.700	0	5.710	48.700	488.410	
7 Ex Campo d'Aviazione	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8 Varignano	59.150	0	0	33.072	51.026	92.222	0	0	26	26	36.350	0	0	3.635	36.350	
9 Migliarina Terminetto	176.541	8.098	0	11.898	98.310	188.439	12	0	22	34	123.000	0	0	12.300	123.000	
10 Comparini	24.500	4.000	0	25.606	29.285	50.106	0	82	0	82	353.015	0	18.082	41.002	371.097	
11 Bicchio	0	0	0	600	410	600	0	0	0	0	6.125	0	0	613	6.125	
Sis.Terr.Urb. Torre del Lago																
Torre del Lago	4.393	0	0	1.758	3.312	6.151	190	50	131	371	0	0	0	0	0	0
Totale Alberghi							4.857	672	285	41.200	5.814					
Campeggi							9.600	0		9.600						
Affitta camera ostel.							150	100		250						
Casa in affitto							18.000	0		18.000						
TOTALE	354.157	15.831	21.847	113.600	255.030	489.604	32.607	772	285	41.200	33.664	1.001.190	0	23.792	106.249	1.024.982
Interventi urbanistici dal 08/02/2002			7.153	16.400				0	120					16.708		
Dimensionamento max P.S.			29.000	130.000				772	405					40.500		

Ai fini del raccordo tra Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico il parametro della S.U.L del PS si deve ritenere equivalente al parametro della S.E. del RU in applicazione del DPGR 39/R/2018.

Si rimanda dunque ai seguenti elaborati modificati per una più completa definizione:

- Variante semplificata al PS – Norme Tecniche di attuazione
- Variante semplificata al PS – Allegati alle Norme Tecniche di attuazione.