



CITTÀ DI VIAREGGIO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE VARIATE

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 Bertucelli
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
Norme Tecniche di attuazione variate

Stato variato

Agosto 2018

(omissis)

TITOLO VI IL FABBISOGNO E IL DIMENSIONAMENTO

CAPO I I FABBISOGNI

Art. 100 LA CITTÀ E I SUOI FABBISOGNI

1. Il P.S., coerentemente con gli indirizzi del P.I.T. e con le indicazioni del P.T.C. provinciale, prescrive che lo sviluppo urbanistico viene perseguito attraverso i seguenti principi:
 - a. assenza di nuove aree di espansione sia monofunzionali che specialistiche;
 - b. il mantenimento dei confini della città con il perimetro dell'esistente centro abitato e/o edificato;
 - c. il sostegno ai processi di eliminazione del degrado ambientale ed urbanistico;
 - d. la tutela della forma della città compatta;
2. In base alle stime relative al fabbisogno abitativo e produttivo contenute negli studi e nelle analisi del Quadro Conoscitivo e verificati rispetto ai limiti massimi ammissibili prescritti dall'art 92 (dimensionamento massimo turistico) dagli art. 89 (Dimensionamento massimo residenziale) e art 90 e 91 (dimensionamento produttivo) del PTC.
3. Il P.S. affermando la prioritaria importanza del recupero rispetto alla nuova previsione stabilisce che è ammesso considerare il dimensionamento e il fabbisogno dedicato alle nuove previsioni anche per gli interventi di recupero ferme restando le quantità complessive.

ART. 101 IL FABBISOGNO RESIDENZIALE

1. Il PS attraverso il Q.C. ha verificato la necessità di soddisfare prioritariamente le domande del disagio abitativo, della pressione demografica, della difesa delle fasce deboli (prima casa e anziani), garantendo una presenza dell'Edilizia Residenziale Pubblica non inferiore al 40% dell'intero fabbisogno.
2. Il PS attraverso il Q.C. ha verificato, la necessità di attivare processi di riqualificazione urbana, di valorizzazione ambientale, e riduzione del degrado urbanistico ed ambientale.
3. Il P.S. attraverso il Q.C. ha verificato tramite l'analisi delle previsioni vigenti introdotte dalla Variante al PRG del 1997, l'attuale previsione del nuovo fabbisogno di abitazioni e riconosce come centrale la prevalenza alla riduzione del dimensionamento aggiuntivo, tramite la riduzione dell'intera disponibilità, la riduzione della percentuale delle nuove costruzioni, e l'aumento degli alloggi da recupero e da ristrutturazione urbanistica.
4. Il P.S. individua nel dimensionamento aggiuntivo massimo ammissibile la seguente dotazione:

a. Aree oggetto di riqualificazione e trasformazione urbanistica (ST)	mq 316.213
b. Aree oggetto di nuova edificazione (ST)	mq 177.559
c. Totale (ST)	mq 493.772
5. Il P.S. individua inoltre i parametri massimi e minimi di riferimento come segue:

a. Massimo insediamento di alloggi:	numero 2.200
i. da recupero	numero 1.350
ii. da nuova edificazione	numero 850
b. Minimo insediamento di alloggi E.R.P. (> 40%)	numero 880

L'articolazione del dimensionamento residenziale suddiviso per ogni singola UTOE verrà definito in sede di R.U. mantenendo il rapporto delle suddivisioni di cui all'Allegato 2.
6. Per la scelta delle aree dei P.E.E.P. valgono gli indirizzi e i criteri stabiliti all'art. 78 "Disposizioni relative all'edilizia sociale".
7. Il 1° RU, nel definire il proprio dimensionamento per il periodo di validità, dovrà conteggiare i Piani Attuativi adottati a partire dal 8 Febbraio 2002, data di adozione del PS.
8. I RU disciplineranno le modalità del calcolo del dimensionamento ed in particolare dovranno considerare l'incremento abitativo derivante da Piani Attuativi che prevedono:
 - 1) interventi di Ristrutturazione Urbanistica;
 - 2) interventi che comportino carico urbanistico.

ART. 102 IL FABBISOGNO PRODUTTIVO

1. Il PS individua, coerentemente con le indagini e le conoscenze del Q.C., il dimensionamento massimo

ammissibile per le attività produttive, attraverso le seguente suddivisione in tre categorie:

- a. Commerciale-Direzionale
- b. Turistico-Ricettivo
- c. Industriale Artigianale

2. Agli artt.114 e ss. del presente capo vengono individuati i dimensionamenti massimi ammissibili per ogni singola categoria produttiva.

ART. 103 IL FABBISOGNO COMMERCIALE/DIREZIONALE

1. Il PS individua un fabbisogno commerciale direzionale complessivo ed esclusivamente localizzabile all'interno delle UTOE dei Sistemi Urbani, per un totale di mq 159.000 di SUL così suddivisi:
 - a. Da recupero mq 29.000 di SUL
 - b. Nuove previsioni mq 130.000 di SUL
2. Il PS individua per la categoria commerciale direzionale una dotazione per le nuove previsioni di Superficie Utile Lorda di 130.000 mq e una conseguente dotazione pubblica minima di 104.000 mq. di ST

ART. 104 IL FABBISOGNO TURISTICO RICETTIVO

1. Il PS individua un fabbisogno Turistico Ricettivo complessivo ed esclusivamente localizzabile all'interno delle UTOE dei Sistemi Urbani, per un totale di n.1177 posti letto così suddivisi:
 - a. Recupero Posti letto n. 772
 - b. N. Posti letto in previsione n. 405
2. Il PS individua per la categoria alberghiera una dotazione di volumetria (comprensiva di tutti i servizi connessi all'attività alberghiera) di 110 mc per 2 posti letto.

ART. 105 IL FABBISOGNO INDUSTRIALE ARTIGIANALE

1. Il PS individua un fabbisogno Industriale/Artigianale complessivo ed esclusivamente localizzabile all'interno delle UTOE dei Sistemi Urbani:
 - a. Superficie Territoriale di nuova previsione pari a mq 75.000
 - b. La superficie Utile Lorda pari a 40.500 mq
 - c. dotazione pubblica conseguente alle nuove previsioni pari a 7.500 mq. di ST

CAPO II I DIMENSIONAMENTI

ART. 106 IL DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE

1. Il PS individua come dimensionamento massimo ammissibile la seguente dotazione di alloggi, per un totale di 29.020 alloggi:

a.	Sistema Territoriale Urbano di Viareggio	alloggi n.	23.379
b.	Sistema Territoriale Urbano di Torre del Lago	alloggi n.	5.641
2. Il PS individua come dimensionamento massimo ammissibile di abitanti:

a.	Sistema Territoriale Urbano di Viareggio	abitanti n.	45.589
b.	Sistema Territoriale Urbano di Torre del Lago	abitanti n.	9.815

per un Totale di 55.404 abitanti.
3. Alla dotazione di 55.404 abitanti nei Sistemi Territoriali Urbani è da aggiungere gli attuali abitanti presenti nei Sistemi Agricoli e Parco (circa 13.759) per un Totale di circa 69.163 abitanti.
L'articolazione del dimensionamento residenziale suddiviso per ogni singola UTOE verrà definito in sede di R.U. mantenendo il rapporto delle suddivisioni di cui all'Allegato 2.

ART. 107 IL DIMENSIONAMENTO COMMERCIALE DIREZIONALE

1. Il PS individua come dimensionamento massimo ammissibile la seguente dotazione di Superfici di aree con destinazione Commerciale/Direzionale

- | | | | |
|----|--|-----|---------|
| a. | Sistema Territoriale Urbano di Viareggio (ST) | mq. | 538.226 |
| b. | Sistema Territoriale Urbano di Torre del Lago (ST) | mq. | 6.901 |
- per un Totale di 545.127 mq di aree (ST).
2. Il PS prescrive che alla dotazione di cui al 1° comma, nelle aree massime ammissibili devono essere cedute all'Amministrazione Comunale aree non inferiori ad 80 mq di standard per ogni 100 di superficie lorda commerciale, oltre ai parcheggi di cui alla L. n.122/89 e previsti dal R.E. del Comune di Viareggio.
 3. Il R.U. dovrà disciplinare le modalità operative al fine di dare attuazione alle prescrizioni di cui sopra; dovrà inoltre prevedere nel dettaglio e normare le aree di parcheggio.

ART. 108 IL DIMENSIONAMENTO INDUSTRIALE ARTIGIANALE

1. Il PS individua come dimensionamento massimo ammissibile la seguente dotazione di Superficie Territoriale di aree con destinazione Industriale Artigianale

- | | | | |
|----|---|-----|-----------|
| a. | Sistema Territoriale Urbano di Viareggio (ST) | mq. | 1.076.190 |
|----|---|-----|-----------|

ART. 109 IL DIMENSIONAMENTO TURISTICO

1. Il PS individua come dimensionamento massimo sostenibile della dotazione dei posti letto la seguente dotazione:

- | | | | |
|----|---|-------------|--------|
| a. | Sistema Territoriale Urbano di Viareggio | posti letto | 5.644 |
| b. | Sistema Territoriale Urbano di Torre del Lago | posti letto | 540 |
| c. | Campeggi | posti letto | 9.600 |
| d. | Affitta camere | posti letto | 250 |
| e. | Case in affitto (stima) | posti letto | 18.000 |
- Per un totale di 34.034 posti letto.

(omissis)