



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**

Marco De Martin Mazzalon

ADOZIONE

2018

Variante Semplificata al Piano Strutturale  
Norme Tecniche di attuazione variate

Stato vigente

(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.

#### 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	mq 316.213
b. Aree oggetto di nuova edificazione	mq 177.559
c. Totale	<del>mq 493.762</del>
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 la 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 195.000 così suddivisi:
  - a. Da recupero mq 29.000
  - b. Nuove previsioni mq 166.569
2. Il PS individua per la categoria commerciale direzionale una dotazione di Superficie Utile di 130.000 mq e una dotazione a standard commerciale minima di 104.000 mq.

#### 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 di nuova previsione pari a mq 75.000
  - b. La superficie Utile pari a 40.500 mq
  - c. dotazione pari a 7.500 mq.

### 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	mq.	538.226
b. Sistema Territoriale Urbano di Torre del Lago	mq.	6.901

per un Totale di 545.127 mq di aree
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 di aree con destinazione Industriale Artigianale

- |   |     |           |
|---|-----|-----------|
| a. Sistema Territoriale Urbano di Viareggio | 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)*

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)*

Variante Semplificata al Piano Strutturale  
Norme Tecniche di attuazione variate

Stato sovrapposto:

**AAAAA** = Testo aggiunto

~~AAAAA~~ = Testo eliminato

(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)	<del>mq 493.762</del> <b>mq 493.772</b>
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 ~~195.000~~ **159.000 di SUL** così suddivisi:
  - a. Da recupero mq 29.000 **di SUL**
  - b. Nuove previsioni mq ~~166.569~~ **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 a standard commerciale** 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 ~~di standard~~ **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)*