

**VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO – SOTTOZONA C I  
APPROVATO CON DEL. G.C. N. 28 DEL 27.01.2009**

**ATTO UNICO**  
(art. 112, L.R. 65/2014)

***NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE***

## Premessa

Le norme tecniche d'attuazione della presente Variante integrano e sostituiscono la precedente normativa relativa al Piano attuativo – sottozona CI, approvato con Delibera G.C. n. 28 del 27.01.2009.

### Cap. I.

## DISPOSIZIONI GENERALI

### Art. I - Obiettivi del Piano

Il Piano Regolatore Portuale individua, per la sottozona CI, il Piano Attuativo di iniziativa pubblica come modalità d'intervento per la realizzazione delle nuove previsioni.

Vista l'attuale commistione di funzioni e di attività presenti nell'area, l'obiettivo principale del presente Piano Attuativo, costituente il Progetto unitario di cui all'art. 9.3.3.2 del PRP, è la riqualificazione funzionale della zona attraverso una proposta di complessiva riorganizzazione dell'area fondamentalmente attraverso la separazione della viabilità e dei parcheggi dalla parte funzionale, che verrà suddivisa in 4 comparti a differente destinazione, di cui una a standard pubblico.

### Art. 2 - Ambito di applicazione

L'area distinta dal Piano Regolatore Portuale vigente nel Comune di Viareggio con il simbolo CI misura 14.100 mq circa ed include una porzione della banchina sud-est della darsena Viareggio delimitata a nord dalla sottozona CaI del PRP, area definita *in connessione con le funzioni espositive commerciali e di servizio per la nautica*, e dall'area dell'attuale Mercato Ittico, denominata Fm2 nel PRGC, ad est dall'area denominata DR12 dal PRGC, a sud dalla zona a Parcheggio pubblico denominato P2 dal PRP e ad ovest dalla sottozona DI del PRP.

La rappresentazione del territorio comunale indicato come Sottozona CI è stato indicato nella tavola n. 4 in scala 1/2000 che rappresenta un estratto del Piano Regolatore Portuale approvato e disciplinato dagli artt. 9.3 e segg. delle NTA del sopracitato PRP.

La variante al Piano Attuativo è costituita dai seguenti elaborati:

- Relazione tecnica
- Norme Tecniche di Attuazione
- Scheda di deposito presso l'Ufficio Tecnico del Genio Civile di Area Vasta Livorno-Lucca-Pisa

### Tavole

- |  |                |
|--|----------------|
| - Tav. 01 - Inquadramento                              | scala 1:10.000 |
| - Tav. 02 - Aerofotogrammetrico                        | scala 1:2.000  |
| - Tav. 03 - Estratto di mappa catastale - Foglio n. 27 | scala 1:2.000  |
| - Tav. 04 - Estratto di Piano Regolatore Portuale      | scala 1:2.000  |

- Tav. 05 - Comparti – stato approvato Del. G.C. n.28 del 27.01.2009	scala 1:1.000
- Tav. 06 - Comparti – stato di variante	scala 1:1.000
- Tav. 07 - Lotti - stato approvato Del. G.C. n.28 del 27.01.2009	scala 1:1.000
- Tav. 08 - Lotti - stato di variante	scala 1:1.000
- Tav. 09 - Planivolumetrico - stato approvato Del. G.C. n.28 del 27.01.2009	scala 1:1000
- Tav. 10 - Planivolumetrico - stato di variante	scala 1:1000
- Tav. 11 - Sovrapposto	scala 1:1000
- Tav. 12 - Progetto Unitario - Ipotesi - stato approvato Del. G.C. n. 28 del 27.01.2009	scala 1:200
- Tav. 13 - Progetto Unitario - Ipotesi - stato di variante	scala 1:200
- Documentazione fotografica	

### **Art. 3 - Esecuzione di opere di urbanizzazione primaria**

Il Piano in oggetto prevede l'esecuzione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- strade e relative adiacenze
- marciapiedi e percorsi pedonali
- parcheggi pubblici
- illuminazione pubblica
- fognatura acque bianche.

## **Cap. 2**

### **NORME DI CARATTERE GENERALE**

#### **Art. 4 - Le Invarianti**

Con il termine invarianti si intende definire le seguenti parti del progetto che non possono subire modifiche se non nell'ambito di una revisione generale del Piano Attuativo:

- l'assetto generale dell'impianto viario;
- l'assetto generale delle aree di uso pubblico;
- l'ambito in cui realizzare la nuova edificazione;
- le destinazioni d'uso di seguito indicate;
- il progetto dei nuovi fabbricati previsti secondo un disegno unitario, con l'utilizzazione di materiali, caratteri architettonici ed elementi decorativi comuni ed in sintonia con le peculiarità dell'area in cui sono inseriti, nonché una organica costruzione unitaria;
- localizzazione dei nuovi fabbricati nella fascia a sud dell'area, con allineamento parallelo alla viabilità esistente;
- la suddivisione tra spazi di uso pubblico (compresa l'individuazione delle aree destinate a standard ai sensi del DM 1444/68) e spazi di uso privato concessionato.

## **Art. 5 - Le varianti**

Con il termine varianti si intende definire le seguenti parti del progetto che possono subire modifiche nell'ambito della progettazione di dettaglio:

- la suddivisione, l'articolazione e l'organizzazione interna delle singole strutture;
- il disegno degli spazi pubblici;
- il progetto e gli accessi carrabili e pedonali ai lotti funzionali.

## **Cap. 3**

### **ELEMENTI NORMATIVI COMUNI AGLI INTERVENTI E DEFINIZIONI URBANISTICHE**

## **Art. 6 - Definizioni urbanistiche ed edilizie**

Per quanto riguarda le definizioni tecniche edilizie si rimanda al vigente Regolamento Edilizio comunale.

## **Cap. 4**

### **CATEGORIE D'INTERVENTO**

## **Art. 7- Destinazioni d'uso**

Le destinazioni d'uso consentite, nel rispetto della destinazione generale di zona, sono le seguenti:

- costruzione, manutenzione e trasformazione di imbarcazioni;
- rimessaggio di imbarcazioni;
- laboratori artigianali connessi con la cantieristica;
- magazzini;
- direzionale;
- impianti tecnologici;
- aree di stoccaggio;
- scali e alloggi;
- viabilità;
- parcheggi.

Destinazioni di cui all' art. 5 punto 1 – D.M. 1444 del 2 aprile 1968:

- spazi pubblici;
- attività collettive (*iniziative, eventi ed esposizioni collegate in particolar modo con le vocazioni dell'area marittima*);
- verde pubblico;
- parcheggi.

## **Art. 8 - Descrizione dell'intervento**

Allo scopo di una razionale riorganizzazione dell'area, il progetto prevede la separazione della viabilità e dei parcheggi dall'area funzionale che verrà suddivisa in comparti con la specifica delle destinazioni ammesse e delle modalità d'intervento.

- Il *comparto A*, di 3.695 mq, rappresenta un'area funzionale alle attività portuali, comprendente anche la viabilità, i servizi e gli spazi relativi alla movimentazione delle imbarcazioni.
- Il *comparto B*, di 6.725 mq, comprende l'area strettamente legata alle attività ed è suddivisa in 6 lotti funzionali:
  - lotto B1 di circa 1.200 mq con sup. cop. pari all'esistente (in caso di Ristrutturazione Urbanistica la sup. cop. può arrivare a 240 mq con Hmax = 6 m; il progetto dovrà rispettare gli allineamenti, le prescrizioni ed i caratteri architettonici utilizzati per gli edifici previsti nel lotto B2 e disciplinati dal presente e dal successivo articolo);
  - lotto B2 di 5.525 mq suddiviso in 5 sub lotti denominati B2a, B2b, B2c, B2d, B2e, ciascuno delle dimensioni di 1.105 mq con la possibilità di realizzare una Sup. Cop. di 240 mq per un'altezza max di 6 m.

Le destinazioni ammesse in questo comparto riguardano:

- costruzione, manutenzione e trasformazioni di imbarcazioni;
- rimessaggio di imbarcazioni;
- laboratori artigianali connessi con la cantieristica;
- magazzini;
- direzionale;
- aree di stoccaggio.

### *Tipo di intervento*

Interventi di nuova edificazione subordinati ad un progetto unitario con la collocazione dei volumi costruiti nella fascia a sud, con allineamento parallelo alla viabilità esistente, con coerente sistema di accessi ed armonico inserimento architettonico, così come prescritto dal PRP e recepito dal presente Piano Attuativo.

All'interno dei lotti funzionali di tipo B vige l'obbligo di realizzare impianti di raccolta delle acque di sentina e/o provenienti dal lavaggio delle unità nautiche.

Dovrà essere prevista apposita rete di alimentazione da collegarsi all'acquedotto industriale, non appena disponibile, allo scopo di poter utilizzare risorsa idrica meno pregiata per usi collegati alle attività artigianali presenti e comunque non destinate al consumo umano.

- Il *comparto C*, di 3.500 mq, rappresenta un'area pubblica a standard secondo le indicazioni del D.M. 1444/1968, utilizzata all'occorrenza anche al transito e alla movimentazione delle imbarcazioni e dei

mezzi. Tale area dovrà essere mantenuta libera da mezzi, strutture e depositi, anche temporanei, di materiali e attrezzature.

- Il comparto D, di circa 180 mq, comprende un'area destinata agli impianti tecnologici necessari alle attività previste.

I comparti ed i lotti potranno essere all'occorrenza recintati con rete a maglia sciolta o altre analoghe tipologie di recinzione metallica che consentano la versatilità di uso degli spazi.

#### DIMENSIONI DEI LOTTI

LOTTO	Dimensione Totale mq	Sup. Coperta mq	Altezza max m
BI	1.200	Esistente (in caso di Ristrutturazione Urbanistica fino a 240 mq)	Esistente (in caso di Ristrutturazione Urbanistica Hmax = 6 m)
B2a	1.105	240	6
B2b	1.105	240	6
B2c	1.105	240	6
B2d	1.105	240	6
B2e	1.105	240	6
Tot.	6.725		

### Cap. 5

#### TECNICHE URBANISTICHE ED ARCHITETTONICHE PER GLI INTERVENTI

##### Art. 9 - Fase attuativa della progettazione

###### Concessione convenzionata

I soggetti titolari delle concessioni dovranno regolare i rapporti con l'Autorità Portuale, istituita con L.R. n. 23 del 28 maggio 2012 e nell'esercizio delle sue funzioni a seguito della D.C.R. n. 53 del 28 maggio 2013, per le modalità attuative.

###### Modalità costruttive

Le opere dovranno essere realizzate in modo da garantire, ai sensi della Circolare n. 53 del 18.07.1962 del Ministero della Marina Mercantile – “Classificazione delle opere costruite sul Demanio Marittimo” il facile sgombero o l'amovibilità in maniera tale da essere considerate a carattere transitorio o semipermanente.

###### Superficie permeabile

In relazione all'art. 28 del D.P.G.R. 64/R/2013 della Regione Toscana la realizzazione di nuovi edifici dovrà garantire il mantenimento di una superficie permeabile pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria di ciascun comparto e lotto. I nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata dovranno essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque.

## Cap. 6

### ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI – PRESCRIZIONI

#### Art. 10 - Attuazione degli interventi edificatori

1. Il Lotto B2 si attua mediante singoli interventi diretti - Permesso di Costruire - secondo le procedure delle leggi nazionali e regionali vigenti e con le prescrizioni di cui agli artt. 8 e 9 delle presenti norme.
2. I soggetti attuatori dovranno versare i dovuti oneri di urbanizzazione in base alle vigenti tabelle comunali.
3. Tutti gli interventi devono tener conto delle indicazioni sulla "fattibilità geologica per le azioni di Piano" contenute nelle indagini geologiche a supporto del PRG comunale, allegate al Piano con particolare riferimento alla "Carta della fattibilità geologica".
4. Gli interventi sono subordinati al rilascio di Autorizzazione paesaggistica.

#### Art. 11 - Prescrizioni derivanti dallo studio geologico – tecnico

1. Fattibilità geomorfologica – Per quanto riguarda la pericolosità riscontrata per fattori geomorfologici viene individuata una classe *G.I-bassa pericolosità* a cui si può attribuire una classe di fattibilità *FIG-Fattibilità senza particolari limitazioni* con la prescrizione delle normali indagini da eseguirsi in fase di progettazione degli interventi come previste dal D.M. 14/09/05.
2. Fattibilità sismica – Il grado di pericolosità sismica è uguale o inferiore a S.2 con conseguente fattibilità con normali vincoli F2.S.
3. Fragilità Idraulica – Classe FI.I – *nessuna particolare limitazione* con alcune prescrizioni riportate nella Relazione Geologico-tecnica generale.

L'area in oggetto presenta caratteristiche compatibili favorevoli alla realizzazione degli interventi previsti dal presente piano attuativo.

Viareggio, lì 14 dicembre 2015

Il Responsabile  
Servizio Pianificazione Urbanistica  
Arch. Cristiana Bertuccelli

Il Dirigente  
Area Politiche Territoriali  
Arch. Franco Allegretti