



CITTÀ DI VIAREGGIO

## d) NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

**Sindaco**

GIORGIO DEL GHINGARO

**Assessore alla rigenerazione urbana e del territorio**

FEDERICO PIERUCCI

**Dirigente Unità di Staff Politiche del Territorio - Responsabile**

SILVIA FONTANI

**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  
 Giulia Bernardini | Eleonora Panettella  
 Lorenzo Spadaccini | Ilaria Conti

**Collaboratori**

Luca Dal Pino | Luca Del Carlo | Domenica Festa  
 Eleonora Giannecchini | 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 idraulici e geologici**

Enrico Galigani | Marco de Martin Mazzalon

**RETTIFICA ERRORI MATERIALI**

2024

Ai sensi dell'art.21 della Legge Regionale n. 65 del 2014



<b>TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....</b>	<b>6</b>
CAPO I - CONTENUTI ED EFFICACIA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO.....	6
Art. 1 - <i>Contenuti e ambito di applicazione</i> .....	6
Art. 2 - <i>Elaborati costituenti il Regolamento Urbanistico</i> .....	6
Art. 3 - <i>Zone territoriali omogenee e perimetro dei centri abitati</i> .....	8
Art. 4 - <i>Parametri Urbanistici e Rapporto con il Regolamento Edilizio</i> .....	8
Art. 5 - <i>Monitoraggio</i> .....	9
<b>TITOLO II - INVARIANTI STRUTTURALI E TUTELA SOVRAORDINATA.....</b>	<b>10</b>
CAPO I - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DELLA TUTELA.....	10
Art. 6 - <i>Disposizioni generali per la tutela e valorizzazione delle Invarianti strutturali del P.S.</i> .....	10
Art. 7 - <i>Disciplina per la tutela e valorizzazione della RETE DELL'ACQUA</i> .....	10
Art. 8 - <i>Disciplina per la tutela e valorizzazione del LITORALE</i> .....	11
Art. 8 bis – <i>Disciplina per la formazione del Piano Attuativo degli Arenili (PAA)</i> .....	13
Art. 9 - <i>Disciplina per la tutela e valorizzazione delle AREE VERDI E BOSCADE</i> .....	17
Art. 10 - <i>Disciplina per la tutela e valorizzazione della VIABILITÀ E LE INFRASTRUTTURE STORICHE</i> .....	18
Art. 11 - <i>Disciplina per la tutela e valorizzazione dell'EDIFICATO DI PARTICOLARE VALORE</i> .....	19
Art. 12 - <i>Aree protette</i> .....	19
Art. 13 - <i>Tutela del Paesaggio e disciplina dei Beni Paesaggistici</i> .....	20
Art. 14 - <i>Beni Culturali</i> .....	20
<b>TITOLO III - ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO.....</b>	<b>22</b>
CAPO I - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO.....	22
Art. 15 - <i>Strumenti di attuazione del Regolamento Urbanistico</i> .....	22
Art. 16 - <i>Piani attuativi</i> .....	22
Art. 17 - <i>Interventi convenzionati</i> .....	23
Art. 18 - <i>Interventi diretti</i> .....	23
Art. 19 - <i>Condizioni per l'attuabilità degli interventi</i> .....	23
CAPO II - DISCIPLINA DELLE CATEGORIE FUNZIONALI E DELLE DESTINAZIONI D'USO.....	25
Art. 20 - <i>Disposizioni generali sulle destinazioni d'uso</i> .....	25
Art. 21 - <i>Destinazioni d'uso residenziale</i> .....	25
Art. 22 - <i>Destinazioni d'uso di attività industriali ed artigianali</i> .....	25
Art. 23 - <i>Destinazioni d'uso di attività commerciali al dettaglio</i> .....	26
Art. 24 - <i>Destinazioni d'uso di attività commerciali all'ingrosso e depositi</i> .....	26
Art. 25 - <i>Destinazioni d'uso di attività turistico-ricettive</i> .....	26
Art. 26 - <i>Destinazioni d'uso di attività direzionali e di servizio</i> .....	26
Art. 27 - <i>Destinazioni d'uso di attività agricole</i> .....	27
Art. 28 - <i>Destinazioni d'uso di attrezzature di servizio pubbliche</i> .....	27
<b>TITOLO IV - INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.....</b>	<b>29</b>
CAPO I - CATEGORIE E DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.....	29
Art. 29 - <i>Categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente</i> .....	29
Art. 30 - <i>Classificazione del patrimonio edilizio esistente</i> .....	29
Art. 31 - <i>Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria</i> .....	30
Art. 32 - <i>Interventi di restauro e risanamento conservativo</i> .....	31
Art. 33 - <i>Interventi di restauro tipologico</i> .....	31
Art. 34 - <i>Interventi di ristrutturazione edilizia conservativa</i> .....	31
Art. 35 - <i>Interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva</i> .....	32
Art. 36 - <i>Addizioni volumetriche</i> .....	33
Art. 37 - <i>Sostituzione edilizia</i> .....	33
Art. 38 - <i>Ristrutturazione urbanistica</i> .....	33
CAPO II - GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI: DISCIPLINA DELLE ZONE URBANISTICHE.....	33

Art. 39 - Interventi ammessi sugli edifici esistenti.....	33
Art. 40 - Zone di insediamento residenziale di impianto storico (A).....	37
Art. 41 - Rilievo critico.....	39
Art. 42 - Zone di insediamento residenziale di impianto recente (B).....	39
Art. 43 - Zone consolidate a prevalente destinazione artigianale ed industriale (D).....	42
Art. 44 - Zone consolidate a prevalente destinazione commerciale (DN).....	43
Art. 45 - Zone consolidate a prevalente destinazione direzionale (DR).....	44
Art. 46 - Zone consolidate a prevalente destinazione turistico – ricettiva (DT).....	45
Art. 47 - Zone di servizio alla produzione e trasporti (DST).....	46
Art. 48 - Distributori di carburante (DP).....	47
Art. 49 - Zone campeggi esistenti (DTC).....	47
Art. 49 bis- Pertinenze esterne scoperte (Pes).....	48
Art. 50 - Interventi straordinari di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente nelle Zone di insediamento residenziale di impianto storico (A) e nelle Zone di insediamento residenziale di impianto recente (B).....	48
Art. 51 - Interventi straordinari di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente nelle Zone consolidate a prevalente destinazione artigianale ed industriale (D).....	49
CAPO III - DISCIPLINA PAESAGGISTICA PER LA TUTELA E VALORIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI.....	50
Art. 52 - Norme generali relative alla disciplina paesaggistica del R.U.....	50
Art. 53 - Norme generali relativi ai Morfotipi degli insediamenti.....	50
Art. 54 - Morfotipi dei tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista.....	50
Art. 55 - Morfotipi dei tessuti urbani o extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista.....	56
Art. 56 - Morfotipi tessuti della città produttiva e specialistica.....	57
<b>TITOLO V - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI.....</b>	<b>59</b>
CAPO I - TRASFORMAZIONE URBANISTICA DEGLI INSEDIAMENTI.....	59
Art. 57 - Disciplina delle Aree di trasformazione urbanistica.....	59
Art. 58 - Norme generali e disciplina di perequazione urbanistica delle aree di trasformazione urbanistica.....	60
<b>TITOLO VI - QUALITÀ DEGLI INSEDIAMENTI.....</b>	<b>61</b>
CAPO I - DOTAZIONI PUBBLICHE E OPERE DI URBANIZZAZIONE.....	61
Art. 59 - Norme comuni per le attrezzature e servizi di interesse collettivo.....	61
Art. 60 - Viabilità.....	61
Art. 61 - Fasce di rispetto.....	62
Art. 62 - Percorsi pedonali e ciclabili.....	63
Art. 63 - Parcheggi.....	64
Art. 64 - Attrezzature pubbliche, di interesse collettivo e di servizio.....	65
Art. 65 - Aree a Verde Urbano e a Verde Attrezzato (VU-VA).....	67
Art. 66 - Aree a Verde Sportivo (VS).....	68
Art. 67 - Pinete di Levante e di Ponente (FP).....	68
Art. 68 - Aree private di tutela (VR-EF).....	68
Art. 69 - Opere di urbanizzazione.....	69
Art. 70 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione da parte di privati.....	70
Art. 71 - Criteri relativi agli spazi pubblici e ai servizi di interesse collettivo.....	70
Art. 72 - Spazi per opere di urbanizzazione - Standard urbanistici.....	70
Art. 73 - Disposizioni relative alla Edilizia Residenziale Pubblica.....	71
CAPO II - QUALITÀ DEGLI EDIFICI.....	71
Art. 74 - Edilizia sostenibile.....	71
Art. 75 - Requisiti minimi riguardanti gli interventi edilizi residenziali.....	71
Art. 76 - Produzione energia da fonti rinnovabili (FER).....	72
Art. 77 - Requisiti di qualità urbana, ambientale e di accessibilità.....	72
Art. 78 - Qualità degli insediamenti, regole e contenuti prescrittivi dei progetti di trasformazione.....	73

<b>TITOLO VII – DISCIPLINA DI TUTELA E QUALITÀ AMBIENTALE.....</b>	<b>74</b>
CAPO I – TUTELA DELLA NATURALITÀ.....	74
Art. 79 - <i>Struttura del verde e degli spazi aperti</i> .....	74
CAPO II - LE AREE PERIURBANE DI QUALITÀ AMBIENTALE.....	74
Art. 80 - <i>Le aree agricole di margine</i> .....	74
Art. 81 - <i>Criteri di qualità morfologica del margine delle aree insediate</i> .....	74
CAPO III - GLI SPAZI APERTI INTERNI ALLE AREE INSEDIATE.....	74
Art. 82 - <i>Regole di qualificazione del suolo e del verde negli interventi Privati e pubblici</i> .....	74
Art. 83 - <i>Salvaguardia del verde e delle alberature</i> .....	75
<b>TITOLO VIII - IL TERRITORIO RURALE.....</b>	<b>76</b>
CAPO I - DISCIPLINA GENERALE DEL TERRITORIO RURALE.....	76
Art. 84 - <i>Norme generali e individuazione del territorio rurale</i> .....	76
Art. 85 - <i>Definizioni e caratteri delle aree agricole</i> .....	76
Art. 86 - <i>Disciplina generale delle aree agricole</i> .....	76
Art. 87 - <i>Disciplina delle trasformazioni da parte dell'imprenditore agricolo</i> .....	77
Art. 88 - <i>Manufatti amatoriali</i> .....	78
Art. 89 - <i>Interventi ammessi per i soggetti diversi dall'imprenditore agricolo</i> .....	79
Art. 90 - <i>Disciplina delle destinazioni d'uso nel territorio rurale</i> .....	79
CAPO II - LE ATTIVITÀ EXTRA-AGRICOLE.....	79
Art. 91 - <i>Attività produttive in area agricola (D*)</i> .....	79
Art. 92 - <i>Aree da recuperare (ED)</i> .....	80
<b>TITOLO IX - DISPOSIZIONI PARTICOLARI.....</b>	<b>81</b>
Art. 93 - <i>Disposizioni sulla dimensione minima delle unità abitative</i> .....	81
Art. 94 - <i>Tessuti edilizi derivati da previgenti strumenti urbanistici</i> .....	81
Art. 95 - <i>Poteri di deroga</i> .....	81
Art. 96 - <i>Varianti al Regolamento urbanistico</i> .....	81
Art. 97 - <i>Misure di salvaguardia e norme transitorie</i> .....	81
Art. 98 - <i>Aree non pianificate</i> .....	81
Art. 99 - <i>Dimensionamento del Regolamento Urbanistico</i> .....	81

## TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

### CAPO I - CONTENUTI ED EFFICACIA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

#### Art. 1 - Contenuti e ambito di applicazione

1. Il Regolamento Urbanistico (R.U.) definisce le regole e le azioni per la tutela, la riqualificazione e la valorizzazione degli insediamenti disciplinando la gestione del patrimonio edilizio esistente e le trasformazioni urbanistiche, edilizie e infrastrutturali con esse compatibili. A tale scopo specifica e conferisce efficacia operativa ai contenuti del Piano Strutturale (P.S.) e si conforma alla disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale avente valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PIT-PPR).

2. Ai sensi dell'Art. 230 della L. R. 65/2014, il presente R.U. articola la disciplina urbanistica ed edilizia per le aree interne al territorio urbanizzato secondo i contenuti della L.R. 1/2005 stabilendo:

- a) la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, valida a tempo indeterminato, mediante l'individuazione:
  - dell'utilizzazione, del recupero e della riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, compresa la tutela e valorizzazione degli edifici e dei manufatti di valore storico e artistico;
  - delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nel rispetto dei parametri definiti dal piano strutturale con riferimento agli standard urbanistici minimi imposti dalle vigenti norme statali e regionali;
- b) la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, con valenza quinquennale, mediante l'individuazione:
  - degli ambiti interessati da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico;
  - degli interventi, anche di opere pubbliche, che in ragione della loro complessità e rilevanza presuppongono la preventiva approvazione di piani attuativi, secondo le direttive desumibili dal medesimo atto di governo;
  - della disciplina della perequazione urbanistica, riferita a specifiche aree di trasformazione e/o di riqualificazione degli assetti insediativi;
  - delle infrastrutture da realizzare e delle aree ad esse destinate;
  - dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi.

3. Il perimetro del territorio urbanizzato del R.U. di cui al precedente comma 2 è delineato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014 come esplicitato negli elaborati grafici e descritto nella Relazione di Piano.

4. Il R.U. disciplina le aree del territorio rurale in applicazione del Capo III del Titolo IV della L.R. 65/2014.

5. I territori rientranti nella perimetrazione del Parco Regionale Migliarino S. Rossore Massaciuccoli sono sottoposti al regime del Piano del Parco e dei Piani di Gestione.

6. I territori rientranti nell'Ambito Portuale sono sottoposti al regime del Piano Regolatore Portuale.

#### Art. 2 - Elaborati costituenti il Regolamento Urbanistico

1. Il Regolamento Urbanistico è costituito dai seguenti elaborati:

- a) Relazione generale;
- b) Quadro conoscitivo
  - b1) Stato di Attuazione del P.R.G. – n. 1 tavola (scala 1:10.000)
  - b2) Zone connotate da condizioni di degrado – n. 1 tavola (scala 1:10.000)
  - b3) Fasce di Rispetto – n. 1 tavola (scala 1:10.000)
  - b4) Proprietà del Comune di Viareggio – n. 1 tavola (scala 1:10.000)
  - b5) Perimetro del territorio urbanizzato e Morfotipi dell'Urbanizzazione contemporanea – n. 1 tavola (scala 1:10.000)
  - b6) Beni architettonici e Beni Paesaggistici (art. 136, D.Lgs. 42/2004) – n. 1 tavola (scala 1:10.000)
  - b7) Beni Paesaggistici (art. 142, D.Lgs. 42/2004) – n. 1 tavola (scala 1:10.000)

- c) Quadro Progettuale
  - c1) Disciplina dei suoli e degli insediamenti n. 30 tavole (scala 1:2.000)
  - c2) Gerarchia del sistema stradale, nodi e aree d'interscambio– n. 1 tavola (scala 1:10.000)
  - c3) Ambiti di moderazione del traffico e reti della mobilità ciclopedonale – n. 1 tavola (scala 1:10.000)
  - c4) Struttura del verde e degli spazi aperti (scala 1:10.000)
- d) Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.). – costituiscono parte integrante delle presenti N.T.A. i seguenti allegati:
  - d1) Schede norma delle Aree di trasformazione urbana
  - d2) Localizzazione delle aree di trasformazione
  - d3) Norme Tecniche di Attuazione geologiche
- e) Studi Geologici – idraulici
  - e1) Carta geologica – n. 1 tavola (scala 1:10.000)
  - e2) Carta idrogeologica – n. 1 tavola (scala 1:10.000)
  - e3) Carta litotecnica e dei dati di base – n. 1 tavola (scala 1:10.000)
  - e4) Carta della Pericolosità geologica – n. 1 tavola (scala 1:10.000)
  - e5) Carta delle MOPS 1/10.000 – n. 1 tavola (scala 1:10.000)
  - e6) Carta della Pericolosità sismica – n. 1 tavola (scala 1:10.000)
  - e7) Carta della Pericolosità idraulica – n. 1 tavola (scala 1:10.000)
  - e8) Carta di riferimento delle norme di Piano nel settore rischio idraulico – Variante al Piano di Bacino Stralcio “Assetto idrogeologico” – Primo Aggiornamento – Dicembre 2010 – n. 1 tavola (scala 1:10.000)
  - e9) Carta della Pericolosità geologica – Variante al Piano di Bacino – n. 1 tavola (scala 1:10.000)
  - e10) Carta dei battenti – TR30 – n. 1 tavola (scala 1:10.000)
  - e11) Carta dei battenti – TR200 – n. 1 tavola (scala 1:10.000)
  - e12) Carta delle velocità – TR30 – n. 1 tavola (scala 1:10.000)
  - e13) Carta delle velocità – TR200 – n. 1 tavola (scala 1:10.000)
  - e14) Relazione di fattibilità geologica
  - e15) Relazione idrologico idraulica
  - e16) Fascicolo indagini geologiche
  - e17) Relazione tecnica indagini geofisiche HVSR
- f) Valutazione Ambientale Strategica VAS
  - f1) Rapporto ambientale
  - f2) Sintesi non tecnica
  - f3) Dossier elaborati cartografici del Rapporto Ambientale
    - f3.1) Tavole quadro conoscitivo rapporto ambientale
    - f3.2) Tavole analisi delle criticità ambientali
    - f3.3) Tavole analisi aree rilevanza strategica
  - f4) Dichiarazione di sintesi VAS ex art.28 L.R.10/2010;
- g) Valutazione d'incidenza Ecologica
  - g1) Relazione screening valutazione di incidenza
  - g2) Tavole Valutazione di incidenza ecologica
  - Relazione di Conformazione - Recepimento della disciplina statutaria del PIT-PPR nella formazione del Regolamento Urbanistico
  - Rapporto ambientale – Verifica degli esiti istruttori

2. Gli elaborati del quadro conoscitivo, gli studi geologici-idraulici, la relazione generale, la relazione di fattibilità e le tavole c2, c3 hanno valore di riferimento obbligatorio per gli strumenti attuativi e gli altri strumenti previsti dal Regolamento Urbanistico, ferma restando la prevalenza delle norme del PIT/PPR su quelle del RU medesimo. Ogni strumento urbanistico dovrà pertanto confrontarsi con detti elaborati e giustificare con approfondimenti adeguati eventuali discordanze.

3. Hanno valore prescrittivo i seguenti elaborati:

- b3) Fasce di Rispetto Stradali e Ferroviarie
- c1) Disciplina dei suoli e degli insediamenti
- d) Norme Tecniche di Attuazione (compresi allegati)

4. In caso di difformità tra i contenuti delle presenti Norme e le indicazioni grafiche sulle carte del R.U. prevalgono i contenuti delle presenti Norme.

5. In caso d'incongruenze o di non perfetta corrispondenza tra le tavole prevalgono, ai fini applicativi, le indicazioni cartografiche alla scala di maggior dettaglio, in ragione del più elevato grado di definizione della base cartografica utilizzata.

### Art. 3 - Zone territoriali omogenee e perimetro dei centri abitati

1. Il R.U. definisce le proprie discipline sulla base delle articolazioni spaziali indicate dal Piano Strutturale e in relazione al riconoscimento dei tessuti urbanistici effettuato in applicazione delle discipline del PIT-PPR.

2. Con riferimento alle vigenti norme statali in materia di limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza dai fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione del presente atto di governo del territorio, sono individuate le seguenti corrispondenze:

Zone omogenee di tipo A "Zone a carattere storico"	Corrispondono alla Zone di insediamento residenziale di impianto storico
Zone omogenee di tipo B "Totalmente o parzialmente edificate".	Corrispondono alla Zona di insediamento residenziale di impianto recente
Zone omogenee di tipo C "Nuovi complessi insediativi"	Corrispondono ad alcune delle Aree di Trasformazione come da schede norma allegato d1)
Zone omogenee di tipo D "Tessuti con funzione prevalentemente industriale/artigianale, direzionale e turistica"	Corrispondono a: - Zone Consolidate a prevalente destinazione Artigianale e industriale (D) - Zone Consolidate a prevalente destinazione commerciale (DN) - Zone Consolidate a prevalente destinazione direzionale (DR) - Zone consolidate a prevalente destinazione turistico-ricettiva (DT) - Zone di servizio alla produzione e trasporti (DST) - Distributori di Carburante (DP) - Zone campeggi esistenti (DTC)
Zone omogenee di tipo E "Zone Agricole"	Corrispondono alle zone: EF, E1, E2, E3, ED, D*
Zone omogenee di tipo F "Aree destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale"	Corrispondono alle zone F con suffisso declinato sulle singole destinazioni di interesse pubblico

### Art. 4 - Parametri Urbanistici e Rapporto con il Regolamento Edilizio

1. Il R.U., in attuazione del Regolamento Regionale 39/R/2018, riconosce e applica i parametri urbanistici unificati ivi definiti e delega al Regolamento edilizio le eventuali sub-articolazioni nei limiti consentiti dal medesimo Regolamento Regionale.

In caso di contrasto con la normativa sovraordinata prevalgono le definizioni contenute nella disciplina regionale e nazionale. Laddove, all'interno degli elaborati del R.U. si faccia riferimento a parametri della SUL (superficie utile lorda) si deve intendere quale effettivo parametro di riferimento la SE (Superficie Edificabile o edificata) di cui al DPGR 39/R/2018.

2. In caso di contrasto con le norme del Regolamento Edilizio prevalgono le discipline del Regolamento Urbanistico. L'amministrazione provvederà a coordinare ed adeguare il Regolamento Edilizio, con particolare riguardo per le definizioni di parametri e indici urbanistici conformemente a quanto stabilito al precedente comma 1.

3. Ai sensi della normativa regionale, il Regolamento Edilizio detta norme in materia di modalità costruttive, ornato pubblico ed estetica, igiene, sicurezza e vigilanza e persegue gli obiettivi di sostenibilità ambientale e di risparmio

energetico, in coerenza con il Titolo VIII, Capo I, della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii. In particolare il Regolamento Edilizio dovrà prevedere specifica normativa relativa alle forme d'incentivo economico al fine di favorire l'applicazione di tecnologie atte a garantire il risparmio energetico negli edifici e/o relative all'applicazione di tecniche e modalità costruttive particolari, riferibili all'edilizia sostenibile conformemente alle misure incentivanti dettagliate dal R.U. nel CAPO II del TITOLO VI delle presenti norme. In attuazione della delibera G.R.T.584 del 21/05/2018 la struttura del regolamento edilizio sarà articolata secondo lo schema di regolamento edilizio tipo allegato alla suddetta delibera.

#### **Art. 5 - Monitoraggio**

1. Gli interventi di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio previsti dal Regolamento Urbanistico sono soggetti al monitoraggio degli effetti territoriali, paesaggistici, ambientali, sociali, economici e sulla salute umana. Scopo dell'attività di monitoraggio è la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, al fine di individuare tempestivamente gli impatti negativi imprevisti e di adottare le opportune misure correttive.

2. Il sistema di indicatori da utilizzarsi per il monitoraggio degli effetti connessi con l'attuazione degli interventi di trasformazione di cui al comma 1 è definito nell'elaborato di sintesi delle analisi e delle valutazioni relative agli effetti territoriali, paesaggistici, sociali, economici e sulla salute umana, nonché - per quanto riguarda gli aspetti ambientali - nell'elaborato denominato '*Rapporto Ambientale*'. Tale sistema di indicatori è messo a punto sulla base delle principali criticità riscontrate, dei più significativi impatti potenzialmente generati dagli interventi previsti dal Regolamento Urbanistico, nonché sulla base delle effettive e concrete possibilità di reperimento e aggiornamento dei dati. Esso può essere oggetto di modifiche e/o integrazioni sulla base di esigenze eventualmente sopravvenute in sede di effettuazione delle attività di monitoraggio.

## TITOLO II - INVARIANTI STRUTTURALI E TUTELA SOVRAORDINATA

### CAPO I - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DELLA TUTELA

#### **Art. 6 - Disposizioni generali per la tutela e valorizzazione delle Invarianti strutturali del P.S.**

1. Il R.U. persegue gli OBIETTIVI definiti dallo Statuto dei Luoghi del P.S. e ne attua la tutela e valorizzazione secondo i CRITERI DI INTERVENTO E TUTELA ivi disciplinati.
2. Al fine di garantire il prioritario raggiungimento degli obiettivi di tutela e valorizzazione di cui al precedente comma, le disposizioni contenute nel presente CAPO prevalgono sulle discipline generali del presente R.U.

#### **Art. 7 - Disciplina per la tutela e valorizzazione della RETE DELL'ACQUA**

1. Il R.U. individua, nelle tavole grafiche e negli elaborati grafici geologici e idraulici, il sistema idraulico superficiale specificando il corso dei canali Burlamacca, Farabola e Gora di Stiava.
2. In applicazione dell'Art. 14 comma 5 del P.S. non è ammessa la modifica del tracciato delle strutture idrauliche individuate nel sistema idraulico superficiale di cui al comma precedente.
3. Non è altresì ammessa l'alterazione degli alvei, degli argini, della formazione ripariale e delle cateratte storiche dei canali Burlamacca, Farabola e Gora di Stiava.
4. Il R.U. persegue la messa in sicurezza del territorio e degli abitati dal rischio idraulico mediante le discipline geologico-idrauliche definite negli elaborati di cui alla lettera e del comma 1 del precedente Art. 2. Sono sempre ammessi gli interventi idraulici di sistemazione e miglioramento dei caratteri di funzionalità favorendo, ove possibile, interventi di ingegneria naturalistica.
5. Fatte salve eventuali diverse prescrizioni contenute nelle schede delle aree di trasformazione di cui all'allegato d1 delle presenti norme, nel caso di interventi edilizi il cui lotto urbanistico di riferimento sia a contatto con corsi d'acqua del sistema idraulico superficiale è prescritta la manutenzione e/o il miglioramento delle caratteristiche paesaggistiche dei corsi mediante il mantenimento della eventuale vegetazione ripariale presente e rispettando una distanza minima di 10 ml dalla sponda del corso d'acqua ove non sono ammessi interventi di nuova edificazione, addizioni volumetriche e/o di installazione di manufatti permanenti. In tale fascia di 10 ml dalla sponda del corso d'acqua sono vietate nuove impermeabilizzazioni del suolo, compresa la realizzazione di manufatti temporanei e, laddove presente deve essere mantenuta la superficie permeabile libera con eventuale nuova piantumazione di arbusti tipici delle formazioni umide e perfluviali.
6. Il R.U. persegue, attraverso specifiche previsioni riguardanti le aree di trasformazione adiacenti al Canale Burlamacca e la rete della mobilità sostenibile, l'obiettivo di realizzare un percorso continuo pedonale e, ove possibile, ciclabile lungo l'intero corso del canale, utilizzando gli spazi disponibili o recuperabili sull'una o sull'altra riva, dalla Darsena di Viareggio all'area della Lisca/Lago di Massaciuccoli. Nella tavola c3 "Ambiti di moderazione del traffico e reti della mobilità ciclopedonale" è graficizzato il sistema di spazi pubblici e di collegamenti esistenti o da realizzare ex novo che andranno a formare tale percorso, ivi compresi il nuovo sottopasso e la passerella ciclopedonali previsti fra l'area dell'ex Mercato Ortofrutticolo e le rive del Burlamacca poste a est della ferrovia Firenze-Pisa. Al fine di assicurare la massima qualità e coerenza agli interventi, potrà essere predisposto un apposito progetto guida d'iniziativa pubblica con l'eventuale coinvolgimento del Consorzio di bonifica della Versilia e di altri soggetti istituzionali competenti. Tale "Progetto guida del sistema di percorsi e spazi pedonali e ciclabili lungo il canale Burlamacca" dovrà, nello specifico: approfondire le soluzioni tecniche atte a garantire uno sviluppo del percorso in sicurezza e senza interruzioni, dettagliando in modo particolare quelle soluzioni da adottare in corrispondenza di eventuali punti e tratti critici (attraversamenti di altre infrastrutture, restringimenti del percorso, variazioni di quota, ecc.) e per il superamento delle barriere architettoniche; definire criteri e soluzioni volte ad assicurare un'elevata qualità architettonica e paesaggistica al sistema, la sua massima integrazione con gli spazi e i percorsi pedonali e ciclabili presenti o previsti nelle immediate vicinanze e con le attrezzature pubbliche o di uso pubblico, omogeneità nelle sistemazioni a terra e negli elementi di arredo urbano e illuminazione pubblica in relazione alle diverse tipologie degli spazi attraversati (aree portuali, parchi, zone residenziali, zone produttive, ecc.); delineare i criteri per eventuali future implementazioni del sistema all'interno di aree dismesse o degradate non ricomprese tra le aree di trasformazione inserite nel presente R.U. oltre a dettagliare le sistemazioni degli spazi aperti pubblici acquisiti mediante l'attuazione delle aree di trasformazione; suddividere il sistema in lotti funzionali, definendone il livello di priorità e fornendo una stima dei costi.

#### **Art. 8 - Disciplina per la tutela e valorizzazione del LITORALE**

1. Il R.U. individua, nelle tavole grafiche l'Arenile e l'ambito della Passeggiata a mare. In tali ambiti dovranno essere predisposti specifici Piani Attuativi particolareggiati di iniziativa pubblica i quali dovranno perseguire gli obiettivi definiti nel Piano Strutturale e nel PIT-PPR e applicare le discipline del presente RU.

2. I piani attuativi particolareggiati di cui al comma 1 dovranno attuare le direttive che il PIT-PPR dettaglia all'interno della Scheda d'Ambito Versilia e Costa Apuana, all'interno delle schede di vincolo paesaggistico ex art. 136 e derivanti dalla disciplina dei beni paesaggistici di cui all'elaborato 8B allegato alla disciplina dei Beni Paesaggistici ex art. 142 del PIT-PPR; in particolare i Piani Particolareggiati dovranno:

- a) orientare gli interventi di trasformazione e manutenzione del patrimonio edilizio verso la conservazione dei caratteri morfologici, architettonici, cromatici e tipologici storici dell'insediamento costiero;
- b) conservare e recuperare i tessuti, gli edifici, i manufatti con caratteri architettonici e tipologici di valore storico quali: le testimonianze dell'architettura del tardo Liberty e Déco, il tessuto consolidato di carattere unitario delle singole zone, al fine di salvaguardare i caratteri unitari e il valore storico documentale;
- c) conservare, recuperare e valorizzare il tessuto storico degli stabilimenti balneari, nel rispetto dei caratteri stilistici, formali e costruttivi;
- d) assicurare la compatibilità tra tipi edilizi del patrimonio insediativo e forme del riuso;
- e) conservare i valori identitari dello skyline della Versilia formato dalla sequenza di profili edilizi diversificati alternati a contesti naturalistico-ambientali in quanto elementi costitutivi della qualità paesaggistica;
- f) tutelare i caratteri architettonici ed urbanistici degli elementi che definiscono la passeggiata di Viareggio e salvaguardare la continuità dei percorsi ciclabili e pedonali nella fascia compresa tra gli stabilimenti balneari e la viabilità litoranea;
- g) riqualificare le piazze, i giardini e gli altri spazi pubblici, attraverso progetti complessivi e garantire la qualità e la coerenza dei sistemi di arredo urbano rispetto ai caratteri insediativi storici;
- h) recuperare gli immobili di valore storico, architettonico e tipologico in stato di degrado;
- i) orientare gli interventi alla qualificazione dell'immagine dell'insediamento e degli elementi significativi del paesaggio litoraneo, in particolare al recupero delle aree interessate dalla presenza di manufatti, addizioni ed espansioni edilizie incongrui per tipologia, dimensione e caratteri formali;
- j) limitare i processi di urbanizzazione incentivando interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;
- k) assicurare che i nuovi interventi si armonizzino per forma, dimensione, partitura, allineamento ed orientamento con il tessuto consolidato e si rapportino con il paesaggio costiero;
- l) assicurare la qualità progettuale degli interventi edilizi, siano essi inerenti a restauro dell'edilizia esistente o a trasformazioni/inserimenti con linguaggi architettonici contemporanei che interpretino i caratteri paesaggistici del contesto, con particolare attenzione:
  - al corretto dimensionamento dell'intervento in rapporto alla consistenza degli insediamenti storici e tradizionali;
  - alla qualità del disegno d'insieme del nuovo intervento in rapporto alla tradizionale tipologia dell'edificato storico;
  - all'armonioso rapporto verde-costruito ed alla contestuale integrazione del progetto delle aree verdi e delle finiture pertinenziali con il progetto architettonico;
- m) non compromettere la qualità estetico-percettiva delle visuali da e verso i rilievi, le pinete, la costa e il mare, con particolare attenzione alla salvaguardia e valorizzazione degli spazi pubblici;
- n) Tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei peculiari e distintivi assetti figurativi che conformano il paesaggio costiero del litorale Apuano Versiliese, con particolare riferimento agli elementi costitutivi, che definiscono la struttura del Lungomare (l'impianto degli insediamenti, i caratteri architettonici, tipologici e testimoniali del patrimonio edilizio storico, il viale litoraneo con le testimonianze del tardo Liberty e Déco, il tessuto storico degli stabilimenti balneari e l'ampio arenile).
- o) Tutelare la costa sabbiosa e qualificare le relazioni terra-mare con riferimento alle componenti paesaggistiche (profondo arenile con residuali dune, complessi forestali litoranei e reticolo idrografico con funzione di collegamento con l'entroterra).

- p) Evitare ulteriori processi di artificializzazione dei territori costieri e garantire che gli interventi di trasformazione non compromettano gli ecosistemi relittuali, e non alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi costieri.
- q) Favorire la fruizione pubblica sostenibile dei territori costieri anche attraverso il mantenimento, il recupero, la riqualificazione, o l'eventuale apertura, dei varchi di accesso, e delle visuali dal viale Litoraneo verso il mare.
- r) Riconoscere le aree a terra e a mare, caratterizzate dalla presenza di testimonianze storico-culturali, di valori paesaggistici e di valori eco-sistemici, nelle quali escludere impianti e interventi di trasformazione edilizia ed infrastrutturale.
- s) Riconoscere e salvaguardare i caratteri identitari dello skyline costiero, derivanti: dagli elementi determinanti per la riconoscibilità degli insediamenti (profili consolidati nell'iconografia e nell'immagine collettiva) e/o dalla continuità del profilo d'insieme di valore paesaggistico.
- t) Incentivare gli interventi volti alla riqualificazione paesaggistica delle zone di criticità, anche attraverso l'eventuale delocalizzazione di manufatti, strutture e impianti, ricadenti nelle aree di particolare valenza paesaggistica, non compatibili con la conservazione dei valori.
- u) Conservare e recuperare i manufatti che costituiscono il tessuto storico degli stabilimenti balneari, mantenendone le tipicità di impianto, i caratteri stilistici, formali e costruttivi che caratterizzano il sistema costiero.
- v) Limitare sugli arenili la realizzazione e l'ampliamento di strutture e manufatti legati al turismo balneare, privilegiando il recupero e la riqualificazione di quelli esistenti, nel rispetto dei caratteri tipologici e architettonici storici. Gli eventuali nuovi interventi devono:
  - utilizzare tecniche e materiali eco-compatibili;
  - consentire la rimovibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili, il sostenibile uso delle risorse naturali e il mantenimento dei varchi visuali da e verso l'arenile e il mare;
- w) La realizzazione sugli arenili di nuove strutture, a carattere temporaneo e rimovibili, non deve compromettere l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e non deve comportare l'impermeabilizzazione permanente del suolo, garantendo il ripristino dei luoghi;
- x) Gli adeguamenti, le addizioni, gli ampliamenti delle strutture esistenti, ivi compresi gli eventuali cambi di destinazione d'uso, previsti nei piani particolareggiati, nonché gli impianti sportivi scoperti, non devono interessare gli arenili, le spiagge e le dune fisse e mobili, ed essere finalizzati al miglioramento delle attività turistico-ricreative e balneari esistenti.

3. I Piani di cui al comma 1 dovranno assicurare la piena applicazione dell'art. 23 comma 2 della legge 104/1992 ("Norme per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate") in merito alla visitabilità degli impianti all' "effettiva possibilità di accesso al mare delle persone disabili"; dovranno garantire una dotazione di rastrelliere per ciascuno stabilimento balneare in grado di assicurare un numero minimo di posti bici proporzionato al numero massimo di posti spiaggia secondo un rapporto da definire all'interno dello stesso Piano Attuativo.

4. Il Piano Attuativo della Passeggiata a mare dovrà inoltre prevedere la riorganizzazione degli spazi destinati alla mobilità e alla sosta veicolare lungo i Viali Belluomini e Carducci, volta a ridurre significativamente le superfici asfaltate; la previsione di aree destinate alla sosta e ricarica di autoveicoli elettrici; l'ampliamento della pista ciclabile Gastone Nencini per un minimo 4 ml di larghezza e la previsione di rastrelliere pubbliche per le biciclette e postazioni per il bike sharing, assicurando un numero di posti bici non inferiore agli stalli dei parcheggi pubblici opportunamente distribuiti lungo il percorso in ragione della localizzazione dei punti di attrazione, nonché di aree di sosta e ricarica per le e-bike; l'aumento degli attraversamenti pedonali e ciclabili; l'eventuale inserimento di corsie dedicate al TPL; l'eventuale inserimento di un percorso per il jogging; la piena accessibilità della totalità degli spazi pedonali da parte di tutti gli utenti, ivi compresi i disabili motori, uditivi e visivi, attraverso l'utilizzo di dispositivi, pavimentazioni, sedute ed elementi di arredo urbano in grado di assicurare l'eliminazione ex ante di qualsiasi tipo di barriera architettonica secondo i principi del "design for all"; specifiche elaborazioni volte a dimostrare come le soluzioni progettuali adottate per lo spazio pubblico, la viabilità e le aree di sosta (quali ad es. l'uso di pavimentazioni ad elevata albedo, manti drenanti, superfici erbose, alberature, pergole, ecc.) riducano l'assorbimento delle radiazioni solari al suolo migliorando il microclima e il benessere ambientale. Il Piano Attuativo dovrà inoltre prevedere, nel suo progetto unitario, la conservazione delle caratteristiche proprie delle piazze e degli spazi pubblici ponendoli in adeguata relazione tra di loro.

5. Nelle more della formazione di detti Piani Attuativi devono essere rispettate le disposizioni definite nei seguenti commi.

6. In applicazione dell'Art. 15 del P.S. è prescritta la conservazione degli arenili, dei cordoni dunali e retrodunali. In fase di formazione degli strumenti attuativi di cui ai precedenti commi potrà essere disciplinata la sola installazione di manufatti temporanei stagionali sulla spiaggia sabbiosa al fine di garantire il mantenimento dei caratteri naturali di tali contesti. Dovrà altresì essere prevista la conservazione dell'assetto morfologico tradizionale degli stabilimenti balneari costituito dagli elementi distributivi tipici nonché dalle caratteristiche dimensionali e materiche architettoniche ed edilizie caratteristiche ed identitarie del litorale di Viareggio. Fino all'approvazione del piano particolareggiato dell'Arenile di cui al suddetto punto 2, sul patrimonio edilizio esistente possono essere eseguiti interventi di cui Art. 29 comma primo lettere a, b, c, d, e ed f in linea a quanto disposto dall'art.9 del D.P.R. 380/2001, sempre nel rispetto delle prescrizioni e direttive PIT-PPR senza aumento della superficie coperta, artificializzazione dell'arenile, alterazione della sagoma né mutamento della destinazione d'uso nonché nel rispetto delle prescrizioni e limitazioni dei precedenti piani approvati. Il Piano Particolareggiato, relativamente ad eventuali parti a veranda esistenti dovranno essere configurate come uno spazio libero aperto su almeno tre lati, senza chiusure fisse o tamponamenti stabili; per esigenze di protezione e/o messa in sicurezza della struttura, può essere ammessa l'installazione di pannelli vetrati, del tipo a tutto vetro, mobili e rimovibili oppure scorrevoli con apertura a pacchetto, con profilo in legno e/o metallo di dimensioni contenute limitato alla zona movimento/scorrimento, da utilizzarsi per chiusure temporanee o stagionali.

7. In attuazione dell'Art. 15 del P.S. per l'ambito della Passeggiata il R.U. disciplina gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente perseguendo la conservazione della memoria storica, delle forme architettoniche di valore artistico e monumentale. Nello specifico si applicano le discipline ammesse per gli edifici classificati con il simbolo numerico corrispondente a quanto stabilito nell'Art. 39 e nell'Art. 40; nelle more di formazione del Piano Particolareggiato della Passeggiata non sono ammessi interventi che comportino aumento della superficie coperta.

8. In fase di formazione degli strumenti attuativi di cui ai precedenti commi dovrà essere prevista una specifica disciplina volta alla conservazione della memoria storica, delle forme architettoniche di valore artistico e monumentale degli spazi aperti nonché alla manutenzione e al miglioramento del patrimonio arboreo.

9. La formazione degli strumenti attuativi di cui ai precedenti commi deve avvenire mediante una contestuale variante al R.U. ed è subordinata al rispetto di quanto stabilito dal successivo Art. 15 e seguenti delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

#### **Art. 8 bis – Disciplina per la formazione del Piano Attuativo degli Arenili (PAA)<sup>1</sup>**

1. È l'ambito che ricomprende l'esteso litorale sabbioso che si presenta come un nastro continuo di strutture balneari e spiaggia attrezzata che dalla Fossa dell'Abate, al confine col Comune di Camaione, si estende verso sud oltre il porto di Viareggio nella zona prospiciente la c.d. "costa dei barbari" e dalla linea di costa arriva alla Terrazza della Repubblica, alla Via dei Barellai, alla Via Modena e alla Passeggiata del lungomare, con la sua caratteristica forma di promenade per la presenza di strutture in stile liberty che ospitano grandi alberghi, oltre alla residenza e attività commerciali e di servizi. L'attuale conformazione degli stabilimenti balneari e della spiaggia attrezzata è il risultato della progressiva antropizzazione del litorale sabbioso legata al processo di incentivazione dell'attività turistica oggi leggibile nella forma degli attuali stabilimenti balneari, che hanno occupato progressivamente la spiaggia con attrezzature, con arredi e funzioni legate alle esigenze sempre nuove dell'attività turistica e imprenditoriale.

2. Il Piano attuativo di cui al precedente Art. 8 riguarda l'intero perimetro individuato nelle tavole di R.U. e che coincide, per il litorale sabbioso di Ponente, col morfotipo T.P.S.4 (Tessuto a piattaforme residenziali e turistico-ricettive) di cui all'art. 56 delle presenti norme tecniche di attuazione.

3. Il Piano attuativo, sulla base di un proprio quadro conoscitivo, potrà sotto-articolare il morfotipo T.P.S.4 (Tessuto a piattaforme residenziali e turistico-ricettive) e riconoscere i morfotipi di riferimento tra i diversi tipi edilizi esistenti degli stabilimenti balneari, in base alla presenza di determinate caratteristiche funzionali, dimensionali, distributive ed organizzative.

4. Il Piano attuativo dovrà individuare aree attrezzate per gli sport da spiaggia, compatibilmente con la tutela e salvaguardia del litorale, finalizzata al miglioramento delle attività turistico-ricettive e al potenziamento delle attività connesse a quelle balneari esistenti.

5. Il Piano attuativo dovrà, sulla base degli indirizzi e degli obiettivi di cui al precedente art. 8, individuare e perimetrare l'articolazione spaziale del litorale e della spiaggia attrezzata suddivisa in quattro ambiti territoriali omogenei, che si distinguono tra loro soprattutto per il rapporto funzionale e figurativo col tessuto urbanizzato retrostante, così distinti:

---

<sup>1</sup> Con D.C.C. n.14 del 01/03/2023 sono stati approvati la Variante Semplificata al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art.30 della L.R.T. n.65/2014 e il Piano Attuativo degli Arenili ai sensi dell'art.111 della L.R.T. n.65/2014. La variante ha introdotto l'art.8 bis nelle presenti norme.

**AMBITO TERRITORIALE 1** (in rapporto con la “città contemporanea” – Città Giardino): è quello degli stabilimenti balneari ubicati di fronte alla Terrazza della Repubblica, che dalla Fossa dell’Abate arriva fino all’arenile antistante Piazza Maria Luisa.

Tale ambito è quello dei tre che più si caratterizza per l’intervisibilità delle visuali panoramiche e prospettiche che dall’arenile si aprono verso i rilievi delle Alpi Apuane e viceversa per quelle che dalla Terrazza della Repubblica si aprono verso la linea di costa. In questo Ambito assume invece una minor valenza l’aspetto meramente edilizio degli stabilimenti balneari che sono quelli di più recente edificazione rispetto al resto dell’arenile.

**AMBITO TERRITORIALE 2** (in rapporto con la “città razionalista” – Viale Marconi): è quello delle strutture balneari che prospettano sulla Via dei Barellai e che dall’arenile antistante Piazza Maria Luisa arriva fino all’arenile davanti a Piazza Mazzini.

**AMBITO TERRITORIALE 3** (in rapporto con la “città liberty” – Viale Regina Margherita): è quello delle strutture balneari che prospettano sulla Passeggiata Margherita/Via Modena, Piazza Pea, che dall’arenile davanti a Piazza Mazzini arriva fino al Canale Burlamacca e ricomprende anche una piccola porzione di arenile libero da attrezzature antistante il Molo Marinai d’Italia. Questo è l’ambito della c.d. “parte storica”, dove sono ubicati la maggior parte degli stabilimenti balneari che attraverso le vicende storiche hanno presieduto alla leggibilità dei caratteri morfo-tipologici consolidati e degli elementi identitari dei luoghi.

**AMBITO TERRITORIALE 4** (antistante la c.d. Costa dei Barbari sul Viale Europa): è la piccola porzione di arenile attrezzato durante la stagione estiva che è posta tra l’area del Porto e il primo stabilimento balneare della Marina di Levante; a monte vi confina un’area a “verde attrezzato” per luoghi di incontro, gioco, attività spontanee, di tempo libero e sportive.

6. L’uso della spiaggia è organizzata per fasce funzionali parallele alla linea di costa, con le seguenti caratteristiche:

Arenile di libero transito (A1): comprende la battigia avente la profondità 5,00 m. dalla linea di costa destinata al passeggio. In tale fascia non sono ammesse installazioni o qualsiasi altra attrezzatura di alcun tipo, anche precaria, al fine di permettere il libero transito delle persone nonché dei mezzi di servizio e di soccorso.

Arenile per il soggiorno all’ombra (A2): è l’arenile vero e proprio che corrisponde alla fascia intermedia avente profondità variabile il cui limite a mare coincide con il limite ideale dell’arenile per il libero transito. Questa fascia dovrà essere mantenuta a spiaggia e utilizzata per strutture ombreggianti come tende e ombrelloni a carattere stagionale che conservano le caratteristiche tipologiche ormai consolidate del paesaggio balneare, completi di arredi mobili da spiaggia. È vietata ogni forma di edificazione, comprese le recinzioni, a esclusione dell’installazione di docce scoperte.

Fascia dei servizi di spiaggia (A3): è la terza fascia il cui limite a mare coincide con l’arenile per il soggiorno all’ombra e quello a monte con il confine demaniale della concessione o con il fronte dello stabilimento balneare. Questa fascia è quella ormai completamente “antropizzata” che è divenuta funzionale e utilizzabile per tutte le strutture e le attrezzature necessarie per la piena attività dello stabilimento balneare (cabine spogliatoio, locali tecnici e di deposito/servizio, docce e servizi igienici, spazi per la sosta e il riposo, aree a verde, zone per l’ombra e verande, gazebi, piscine e solarium) e per l’esercizio delle attività connesse alla balneazione, la ricreazione e il relax, il tempo libero lo sport di spiaggia, esercizi di vicinato e di servizio per la persona, la vendita e somministrazione di alimenti e bevande, le discipline bio-naturali e del benessere fisico. È altresì consentito l’utilizzo di manufatti edilizi destinati a corpo principale/casa di guardianaggio e/o in aggiunta a questi se già assentiti, per l’uso abitativo come case e appartamenti per vacanze.

7. La disciplina urbanistico-edilizia dovrà essere quella contenuta nel Piano attuativo comprese le norme sulle distanze, i parametri urbanistico edilizi, le destinazioni ammesse, nel rispetto delle prescrizioni di cui allo Statuto del PIT/PPR – Beni paesaggistici per decreto: D.M. 15/12/1959 G.U. 42 del 1960 “Fascia costiera sita nel comune di Viareggio”; D.M. 17/10/1985 G.U. 185 del 1985 “La zona comprendente l’area intercomunale costiera, la pineta di ponente e frange, la tenuta già Giomi e l’area ex “Albergo Oceano”, ricadenti nei comuni di Pisa, Vecchiano, S. Giuliano Terme, Massarosa, Viareggio e Camaiore”; Aree tutelate per legge: “I territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per terreni elevati sul mare - Scheda 1. Litorale sabbioso Apuano-Versiliese”; “Scheda 2. Litorale sabbioso dell’Arno e del Serchio”.

8. Il Piano attuativo, in coerenza con i contenuti e le disposizioni del PIT-PPR della Regione Toscana, dovrà riconoscere le visuali identitarie del paesaggio costiero dettando regole di tutela e di controllo al fine di garantire il mantenimento della qualità paesaggistica e dell’immagine percepita. In questo senso il PAA dovrà distinguere gli elementi della percezione ancora riconoscibili da e verso il mare e i relativi livelli di percepibilità degli stessi secondo la differente profondità spaziale delle visuali. Il PAA dovrà infine dettare le regole per la tutela di tali valori riconosciuti, fermo restando che, negli interventi ammessi, l’altezza massima fuori terra degli edifici dovrà essere mantenuta.

9. Per gli interventi edilizi contenuti nel Piano attuativo è fatto obbligo il rispetto puntuale delle seguenti prescrizioni d’uso:

- gli interventi edilizi devono garantire la coerenza con l'assetto morfologico di impianto, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di valore storico e identitario degli stabilimenti balneari e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con il 6 contesto.
- gli interventi edilizi sono ammessi a condizione che:
  - 1) sia garantita la qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;
  - 2) siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali sul paesaggio;
  - 3) non impediscano o limitino l'accesso al mare.
- l'inserimento di nuovi manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.
- non sono ammessi gli interventi che compromettano gli elementi figurativi determinanti per la riconoscibilità dello skyline costiero identitario inteso come la combinazione armonica degli elementi continui e discontinui che compongono il fondale panoramico d'insieme, come percepibile da un osservatore che rivolge lo sguardo dalla costa verso la successione spaziale dei profili edilizi diversificati degli stabilimenti balneari, della cortina di edifici affacciati sul lungomare, dei vuoti urbani e del profilo della pineta costiera, dalle basse pendici delle colline marittime e dalle vette apuane.
- non sono ammessi interventi che impediscono l'accessibilità all'arenile pubblico e occludano i varchi visuali da e verso la costa e ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità.
- l'installazione di pannelli solari e fotovoltaici deve prevedere soluzioni progettuali integrate, l'uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto, e non deve interferire con le visuali da e verso il mare. gli impianti di illuminazione esterna dovranno essere realizzati in modo da limitare l'inquinamento luminoso al fine di permettere la migliore percezione del paesaggio costiero.
- le strutture per la cartellonistica, le insegne di accesso agli stabilimenti balneari, le recinzioni di qualunque tipo e le tamponature invernali degli stabilimenti balneari, dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione, materiali e decoro con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.

10. Il Piano attuativo (PAA) si intende integrato, per quanto non in contrasto e ove non previsto diversamente dallo stesso, dal Regolamento Edilizio. Si rimanda all'Ordinanza Dirigenziale n.2 del 17/01/2019 la disciplina delle attività balneari di competenza comunale e la gestione sull'uso della spiaggia che non ha una natura conformativa.

11. Per gli interventi edilizi contenuti nel Piano attuativo è fatto obbligo il rispetto puntuale degli obiettivi, direttive e prescrizioni delle "aree tutelate per legge" di cui alla "Scheda 1. Litorale sabbioso Apuano-Versiliese" e quelli di cui alla "Scheda 2. Litorale sabbioso dell'Arno e del Serchio" contenute nell'Allegato C dell'Elaborato 8 B del PIT-PPR, in modo particolare:

#### 11.1 AMBITO TERRITORIALE 1, 2 e 3, le "direttive" della "Scheda 1", di cui ai punti:

l) limitare sugli arenili la realizzazione e l'ampliamento di strutture e manufatti legati al turismo balneare, privilegiando il recupero e la riqualificazione di quelli esistenti, nel rispetto dei caratteri tipologici e architettonici storici. Gli eventuali nuovi interventi devono:

- assicurare soluzioni progettuali coerenti e compatibili con il contesto in cui si inseriscono;
- utilizzare tecniche e materiali eco - compatibili;
- consentire la rimovibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili, il sostenibile uso delle risorse naturali e il mantenimento dei varchi visuali da e verso l'arenile e il mare.

n) gli adeguamenti, le addizioni, gli ampliamenti delle strutture esistenti, ivi compresi gli eventuali cambi di destinazione d'uso, previsti negli strumenti urbanistici, nonché gli impianti sportivi scoperti, non devono interessare gli arenili, le spiagge e le dune fisse e mobili, ed essere finalizzati al miglioramento delle attività turistico - ricreative e balneari esistenti.

#### 11.2 AMBITO TERRITORIALE 4, le "direttive" della "Scheda 2", di cui ai punti:

p) la realizzazione sugli arenili di nuove strutture, a carattere temporaneo e rimovibili, non deve compromettere l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e non deve comportare l'impermeabilizzazione permanente del suolo, garantendo il ripristino dei luoghi.

q) favorire la manutenzione e la riqualificazione degli accessi a mare esistenti al fine di garantire la fruibilità pubblica del litorale, in modo compatibile con la conservazione dell'integrità paesaggistica e naturalistica della fascia costiera. Nonché le "prescrizioni" della "Scheda 2", di cui ai punti:

a) non sono ammessi interventi che possano interferire con la tutela integrale del sistema dunale, con particolare riferimento a:

- l’inserimento di qualsiasi struttura o manufatto per la balneazione o il tempo libero sulla duna mobile;
- l’apertura di nuovi percorsi, ad esclusione di quelli realizzati attraverso un progetto di razionalizzazione e riduzione del sentieramento diffuso su dune e utilizzando tecniche e materiali ad elevata compatibilità paesaggistica e naturalistica;
- attività in grado di aumentare i livelli di artificializzazione del complessivo paesaggio dunale.

b) nell’ambito delle attività di pulizia periodica degli arenili non è ammessa la collocazione del materiale organico spiaggiato direttamente sopra il sistema dunale ed i relativi habitat. Tale materiale dovrà essere altresì valorizzato per la realizzazione di interventi di difesa del fronte dunale, con particolare riferimento alla chiusura di eventuali aperture e interruzioni dunali (blowout). Sono altresì vietate le attività di pulizia degli arenili con mezzi meccanici nella fascia adiacente il fronte dunale, al fine di non innescare/accentuare i fenomeni di scalzamento ed erosione del fronte dunale.

c) negli interventi di ripascimento degli arenili il colore del materiale da utilizzare deve essere determinato in riferimento ai sedimenti nativi della spiaggia oggetto di intervento. Nelle aree caratterizzate dalla presenza di fenomeni erosivi del sistema dunale, gli interventi di ripascimento finalizzati all’ampliamento degli arenili, e non alla manutenzione stagionale del profilo esistente della spiaggia, precedente le mareggiate invernali, devono essere accompagnati da azioni volte a favorire il ripristino morfologico ed ecosistemico della duna.

d) gli interventi di ripristino/riqualificazione morfologica e ambientale dei sistemi dunali degradati, tra i quali l’eliminazione di cenosi di specie esotiche/infestanti, la ricomposizione degli habitat primari, la rinaturalizzazione di aree oggetto di calpestio, devono essere realizzati utilizzando tecniche di ingegneria naturalistica e, nelle opere di rinverdimento, esclusivamente specie vegetali autoctone ed ecotipi locali.

l) la realizzazione di nuove aree di sosta e parcheggio, anche attrezzate a servizio delle attività esistenti, non diversamente localizzabili, è ammessa a condizione che:

- siano poste al di fuori dei sistemi dunali,
- siano realizzate con materiali coerenti con il contesto paesaggistico; non comportino: - aumento di superficie impermeabile ad esclusione delle aree interne all’edificato ove, nel rispetto delle disposizioni regionali e comunali in materia di contenimento dell’impermeabilizzazione del suolo, è ammesso un incremento di superficie impermeabile del 5% dell’area per la realizzazione di nuove aree di sosta e parcheggio;
- frammentazione degli habitat e interruzione dei corridoi di connessione ecologica, riconosciuti dal Piano;
- alterazione dei sistemi vegetali di valore paesaggistico e della loro continuità morfologica; - detrimento dell’integrità percettiva da e verso la costa e il mare.
- sull’arenile non è ammessa la realizzazione di nuove strutture in muratura, anche prefabbricate, nonché l’utilizzo di materiali cementati di qualsiasi genere. Eventuali manufatti, considerati ammissibili, sugli arenili destinati alla balneazione, a seguito di una verifica di compatibilità paesaggistica, dovranno utilizzare tecniche e materiali eco-compatibili, strutture di tipo leggero, rimovibili e riciclabili, al fine di garantire il ripristino delle condizioni naturali. Tali manufatti potranno essere collegati alle reti di urbanizzazione principale solo con opere e impianti a carattere provvisorio. Alla cessazione dell’attività dovranno essere rimosse tutte le opere compresi gli impianti tecnologici.

## 12. Scheda Tecnica

Al fine di garantire la tutela e la valorizzazione del LITORALE di cui al precedente Art. 8 e di garantire il rispetto degli obiettivi, direttive e prescrizioni della “Scheda 1. Litorale sabbioso Apuano-Versiliese” e quelli della “Scheda 2. Litorale sabbioso dell’Arno e del Serchio” ” contenute nell’Allegato C dell’Elaborato 8 B del PIT-PPR e in modo particolare di quelle riportate al punto precedente si precisa quanto segue:

### 12.1 Categorie funzionali e destinazioni d’uso

A) nel rispetto di quanto precedentemente riportato al punto 6 del presente articolo, è consentita la destinazione d’uso “Stabilimenti balneari e spiagge attrezzate” di cui all’art. 25 del vigente Regolamento Urbanistico. Tale destinazione d’uso è comprensiva dell’esercizio delle attività connesse alla balneazione come per esempio: la ricreazione e il relax, il tempo libero, lo sport di spiaggia, gli esercizi di vicinato e di servizio per la persona, la vendita e somministrazione di alimenti e bevande, le discipline bio-naturali e del benessere fisico. È altresì consentita la destinazione d’uso a “corpo principale/casa di guardianaggio”, che non potrà comunque essere utilizzata per fini turistici all’interno delle strutture balneari.

B) limitatamente ai beni immobili esistenti destinati a “strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione” e per quelli con categoria funzionale diversa da quella Turistico-ricettiva, è consentito il

mantenimento delle attività/destinazioni d'uso esistenti nel rispetto della regolarità dei titoli edilizi e urbanistici rilasciati.

C) al fine di non snaturare l'identità degli elementi peculiari del patrimonio edilizio balneare non sono consentite:

- nuove destinazioni d'uso residenziali per civile abitazione e nuove destinazioni d'uso residenziali per l'attività extra-alberghiera del tipo "bed & breakfast", "case e appartamenti per vacanze";
- nuove destinazioni Turistico-ricettive che prevedano il pernottamento all'interno delle strutture balneari;
- il frazionamento all'interno degli stabilimenti balneari esistenti al fine di mantenerne l'integrità gestionale e percettiva.

#### 12.2 Criteri e qualità degli interventi ammessi

Gli interventi ammessi dovranno assicurare soluzioni progettuali coerenti e compatibili con il contesto in cui si inseriscono e prevedere l'utilizzo di tecniche e di materiali eco-compatibili, nonché consentire la rimovibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili, il sostenibile uso delle risorse naturali e il mantenimento dei varchi visuali da e verso l'arenile e il mare.

Gli interventi ammessi dal Piano attuativo sono subordinati:

1) ad assicurare la qualità progettuale che interpreti i caratteri paesaggistici del contesto, con particolare attenzione:

- al corretto dimensionamento dell'intervento in rapporto alla consistenza dei manufatti che conservano i caratteri tipologici storici e tradizionali;
- alla qualità del disegno d'insieme del nuovo intervento in rapporto alla tradizionale tipologia dello stabilimento balneare;
- evitare soluzioni formali di incongruenza ed estraniamento, minimizzando la presenza di volumi aggiunti ai volumi principali;
- all'armonioso rapporto verde-costruito ed alla contestuale integrazione del progetto delle aree verdi e delle finiture pertinenziali con il progetto architettonico;
- a non compromettere la qualità estetico-percettiva delle visuali da e verso: i rilievi, le pinete, la costa e il mare, con particolare attenzione alla salvaguardia e valorizzazione degli spazi pubblici.

2) a limitare la realizzazione e l'ampliamento di strutture e manufatti legati al turismo balneare, privilegiando il recupero e la riqualificazione di quelli esistenti, nel rispetto dei caratteri tipologici e architettonici storici.

Nel rispetto delle prescrizioni di cui al precedente punto 9 del presente articolo, nell'esecuzione degli interventi di cui al precedente punto 2):

- l'altezza massima fuori terra degli edifici dovrà essere pari a quella esistente;
- al fine di limitare l'ampliamento di strutture e manufatti legati al turismo balneare, le addizioni volumetriche ai manufatti edilizi esistenti dovranno essere finalizzate al miglioramento qualitativo dell'offerta turistica dello stabilimento balneare e dovranno essere realizzate come prolungamento verso mare della sagoma esistente non superiore a 5,00 m., nel rispetto degli elementi della percezione consolidata e della leggibilità dell'assetto morfologico tradizionale degli stabilimenti balneari, nonché dei caratteri dimensionali e degli elementi distributivi tipologici e architettonici dei manufatti preesistenti. Tale ampliamento non potrà oltrepassare il limite territoriale individuato dal manufatto esistente più esteso verso il mare individuato nel Piano Attuativo per ogni AMBITO di cui all'art.8 bis, co.5. Tale ampliamento ubicato all'estremità lato mare del vagone cabine, dovrà essere preferibilmente destinato a locale per la somministrazione di alimenti e bevande, Tale ampliamento non sarà consentito agli stabilimenti balneari che ne hanno usufruito successivamente all'entrata in vigore del PIT/PPR (BURT n°28 del 20 maggio 2015);
- non sarà consentita la realizzazione di nuovi locali interrati/seminterrati agli stabilimenti balneari che ne hanno usufruito successivamente all'entrata in vigore del PIT/PPR (BURT n°28 del 20 maggio 2015);
- è consentita la realizzazione di una sola piscina per stabilimento balneare;
- al fine di limitare gli effetti dell'impermeabilizzazione della spiaggia e di concorrere alla sostenibilità ambientale e idraulica degli interventi, le trasformazioni comportanti la realizzazione di superfici impermeabili o parzialmente permeabili, o che prevedano modifiche di uso e/o utilizzo del suolo dovranno prevedere il rispetto dell'invarianza idraulica.

#### **Art. 9 - Disciplina per la tutela e valorizzazione delle AREE VERDI E BOSCADE**

1. Il R.U. individua nelle tavole grafiche con apposita simbologia i seguenti beni afferenti alle aree verdi e boscate:

- a) Pineta di Levante e Pineta di ponente: nelle aree individuate nella tavola C1 con il simbolo FP, ai sensi dell'Art. 67 è prevista la predisposizione di uno specifico piano attuativo particolareggiato di iniziativa

pubblica dove dovranno essere perseguiti gli obiettivi definiti nel Piano Strutturale e applicate le discipline del presente R.U. privilegiando la cura e la tutela del patrimonio arboreo e regolando le attività ammesse all'interno delle pinete compatibili con il contesto ambientale. Ai sensi dell'Art. 122 c. 1 lett. c. delle NTA del Piano Strutturale il nuovo Piano Attuativo, relativamente alla Pineta di Levante, dovrà perseguire i seguenti obiettivi:

Nelle more della formazione di detti piani attuativi sul patrimonio edilizio esistente possono essere eseguiti interventi di cui Art. 29 comma primo lettere a, b e c senza alterazione della sagoma e mutamento della destinazione d'uso nonché nel rispetto delle prescrizioni e limitazioni dei precedenti piani approvati, rispettando prioritariamente le seguenti disposizioni:

- in fase di attuazione degli interventi edilizi non è ammesso l'abbattimento degli esemplari arborei presenti in aree affidate in concessione. Non è altresì ammessa la messa in opera di attività che possano interferire con l'impianto radicale degli esemplari presenti. Per tali interventi dovrà essere rispettata una distanza minima di 1,5 m. dagli esemplari o pari alla circonferenza del fusto ad 1 m. da terra se superiore.  
- la formazione degli strumenti attuativi di cui al presente punto deve avvenire mediante una contestuale variante al R.U. ed è subordinata al rispetto di quanto stabilito dal successivo Art. 15 e seguenti delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

- b) Filari di alberi: affinché sia programmato il recupero e il mantenimento degli esemplari arborei dovrà essere predisposto apposito studio fitosanitario che verifichi le condizioni dei singoli alberi e dovrà eventualmente essere programmato un piano di sostituzione degli esemplari eventualmente precari sia sotto il profilo della stabilità sia sotto il profilo fitosanitario. Nelle more della predisposizione di tale studio si prescrive il divieto di abbattimento degli esemplari e, laddove vi siano condizioni di pericolo conclamato e verificato è prescritta la sostituzione di ciascun esemplare con altro della medesima specie o di specie tipica del contesto; sono prescritti i reimpianti attraverso il ricorso a individui ben conformati, da governare fino a completo attecchimento.
- c) Filari ornamentali: il Piano comunale del verde dovrà individuare specifici interventi per mantenere e valorizzare i filari di alberi di oleandro o/e arancio presenti lungo le viabilità del centro, e dovrà prescrivere la potatura a fine inverno per evitare il periodo di fioritura delle piante; per la potatura per la rimozione di rami secchi o colpiti da patogeni il periodo non è rilevante in quanto tale pratica garantisce, oltre che la salute dell'albero, la sicurezza delle persone.
- d) Alberi Monumentali: è prescritta la conservazione degli esemplari individuati in cartografia. Non è ammessa la messa in opera di attività che possano interferire con l'impianto radicale di detti esemplari. Per tali interventi dovrà essere rispettata una distanza minima di 1,5 m dalla proiezione a terra della chioma dagli esemplari evitando l'impermeabilizzazione del suolo coperto dalla chioma.
- e) Aree con assetto poderale di impianto storico: qualsiasi intervento edilizio che alteri la superficie permeabile o che più in generale interessi le aree in oggetto dovrà sviluppare uno specifico studio a firma di tecnico specializzato (architetto, dott. agronomo o dott. forestale) atto a rilevare l'effettiva presenza di elementi di valore storico ancora presenti caratterizzanti l'impianto storico dell'assetto poderale: canali, canalette, ciglioni, argini, scarpate, gore, muretti, siepi, filari di alberi, vegetazione ripariale e assetto poderale che dovranno essere prioritariamente mantenuti e conservati. Il progetto dovrà dare atto della effettiva conservazione di tali elementi.
- f) Verde pubblico attrezzato, le piazze e i giardini: Il R.U. stabilisce all'Art. 65 le discipline di detti beni orientando la pianificazione territoriale verso l'obiettivo dell'evoluzione dello spazio pubblico dotato di ampie dotazioni verdi atte a tutelare e valorizzare i caratteri tradizionali degli spazi aperti della città pubblica.
- g) Per le aree boscate che rientrano nella perimetrazione Piano del Parco Regionale Migliarino S. Rossore Massaciuccoli valgono le disposizioni in esso contenute.

#### **Art. 10 - Disciplina per la tutela e valorizzazione della VIABILITÀ E LE INFRASTRUTTURE STORICHE**

1. Il R.U. riconosce il valore del sistema ordinatore della griglia stradale storica individuata nel Piano Strutturale per il quale non è ammessa l'alterazione. All'interno del perimetro dell'UTOE "Città Storica" è prescritta la conservazione dell'assetto viario esistente in riferimento alla presenza di percorsi che definiscono la "scacchiera" che caratterizza l'insediamento. Nelle aree da destinare ad esclusiva percorrenza pedonale e ciclabile è preferibile l'utilizzo di pavimentazioni lapidee rispetto all'asfalto.

2. Nelle aree classificate come “luoghi centrali” nelle tavole del R.U. potrà essere attivato un progetto di riqualificazione degli spazi pubblici dove saranno stabilite le qualità e tipologie degli arredi urbani, della forma e finitura dei percorsi e delle pavimentazioni utilizzando preferibilmente materiali lapidei.
3. Il R.U. stabilisce regole volte alla tutela della presenza delle viabilità storica della Via SS. Aurelia e della Via di Montramito confermando l'importanza storica e identitaria dei percorsi.
4. Relativamente alla Linea Ferroviaria Viareggio-Lucca il R.U. consente gli interventi ammessi dalla normativa vigente in materia di gestione ed evoluzione delle aree ferroviarie.
5. Relativamente all'ex tracciato della Via delle Torbiere il R.U. persegue la conservazione degli spazi liberi lasciati dalla presenza della vecchia ferrovia affinché possa essere avviato in futuro un progetto di recupero, fruizione e valorizzazione del percorso.

#### **Art. 11 - Disciplina per la tutela e valorizzazione dell'EDIFICATO DI PARTICOLARE VALORE**

1. Il R.U. persegue la tutela del Patrimonio edilizio di interesse storico, delle Chiese e dei luoghi di culto, degli edifici rurali di interesse storico, delle ville e dei palazzi, dei giardini storici, degli edifici e degli alberghi di valore architettonico. A tal fine il R.U. disciplina gli interventi ammessi per ciascun edificio secondo quanto stabilito all'Art. 39. Il RU riconosce le chiese, i luoghi di culto e gli alberghi quali luoghi di interesse pubblico.
2. Con particolare riferimento alle attività alberghiere che rivestono un ruolo centrale nell'identità del territorio costiero di Viareggio il R.U. individua con specifica simbologia:
  - a) le invarianti strutturali alberghi;
  - b) gli alberghi di valore funzionale e tipologico.

Per gli immobili e le aree pertinenziali delle aree di cui alla precedente lettera a), in applicazione dell'Art. 83 comma 7 del P.S. non è consentito il cambio di destinazione d'uso alberghiera.

Per gli immobili e le aree pertinenziali delle aree di cui alla precedente lettera b), è consentito il cambio di destinazione verso la categoria funzionale turistico-ricettiva di cui all'Art. 25 comma 1 lettere a), b), c) e g) compatibilmente con la conformazione dell'immobile oltre a quanto disciplinato dall'Art. 40 c. 2 lett. g) e dall'Art. 42 c. 2 lett. g).

3. Sugli annessi o sulla porzione di edifici non perimetrati quali invarianti dalle schede di cui all'allegato 6 delle NTA del P.S., sono ammessi gli interventi consentiti per gli edifici di classe 5 di cui all'Art. 39 comma 7; tali interventi sono consentiti a condizione che non risulti dal rilievo critico la presenza di elementi di rilevanza storico testimoniale o tipologico che caratterizzano l'edificio principale classificato con i numeri 1s, 1, 2 o 3. Qualora il rilievo critico riscontri la presenza di elementi di valore storico e/o tipologico esternamente alle perimetrazioni di cui sopra, l'intervento dovrà rispettare le condizioni previste per la classificazione urbanistica dell'edificio principale.

#### **Art. 12 - Aree protette**

1. Le Aree Protette costituiscono una rete di zone naturali protette dell'UE istituite nel quadro della Direttiva Habitat 43/92/CEE, il cui scopo è quello di garantire il mantenimento o il ripristino dei tipi di habitat naturali e degli habitat di specie in soddisfacente stato di conservazione, come definito dall'art. 3 della direttiva stessa. La rete oltre a comprendere una serie di habitat importanti e in pericolo, include anche i siti già designati ai sensi della Direttiva sugli uccelli selvatici 79/409/CEE.

2. La rete ecologica europea è costituita da:

- a) Proposte di Siti di Importanza Comunitaria” (pSIC);
- b) Zone di Protezione Speciale, (ZPS);
- c) Siti i Interesse Regionale (SIR);
- d) Siti di Interesse Nazionale (SIN).

3. Elenco delle Aree Protette presenti nel Comune di Viareggio:

- a) Macchia lucchese IT5120016 SIR - pSIC - ZPS LU: Viareggio 406.52 ha;
- b) Lago e Padule di Massaciuccoli IT5120017 SIR - pSIC - ZPS LU: Viareggio Massarosa; PI: Vecchiano 1906.21 ha;
- c) Dune litoranee di Torre del Lago IT5170001 SIR - pSIC - ZPS LU: Viareggio. PI: Vecchiano 123.36 ha .

4. Il R.U. rimanda alla disciplina di settore per le precise disposizioni in materia riguardanti gli interventi ammissibili in tali aree protette.

### Art. 13 - Tutela del Paesaggio e disciplina dei Beni Paesaggistici

1. Secondo quanto stabilito dal combinato disposto della L.R. 65/2014 e del PIT con Valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PIT-PPR) il nuovo Regolamento Urbanistico si conforma al PIT-PPR ribadendo l'obbligo del rispetto delle prescrizioni d'uso del Piano Paesaggistico Regionale oltre a perseguirne gli obiettivi e gli obiettivi di qualità ed articolandone le direttive.

2. Il R.U. riconosce e tutela il paesaggio perseguendo gli obiettivi della Scheda Ambito 2 Versilia e Costa Apuana del PIT-PPR riguardanti il territorio del Comune di Viareggio.

3. Il Regolamento Urbanistico individua, mediante le Tavole ricognitive b6 e b7, i beni paesaggistici ex artt. 136 e 142 del Codice del paesaggio D.lgs 42/2004 e attua la disciplina contenute nell'elaborato 8b allegato al PIT-PPR e le discipline delle schede di vincolo relativamente ai seguenti decreti ministeriali:

- a) D.M. 15/12/1959 G.U. 42 del 1960 riguardante la *Fascia costiera sita nel comune di Viareggio*;
- b) D.M. 15/12/1959 G.U. 126 del 1960 riguardante la *Zona della strada Aurelia, sita nell'ambito del comune di Viareggio*;
- c) D.M. 10/02/1976 G.U. 110 del 1976 riguardante la *Zona fiancheggiante la via dei Lecci nel territorio del comune di Viareggio*;
- d) D.M. 17/10/1985 G.U. 185 del 1985 riguardante *La zona comprendente l'area intercomunale costiera, la pineta di ponente e frange, la tenuta già Giomi e l'area ex "Albergo Oceano"*.

4. Le specifiche discipline che attuano il PIT-PPR di cui ai precedenti commi 2 e 3 sono contenute nelle disposizioni che regolano gli interventi edilizi e urbanistici con le specificità individuate nei singoli morfotipi dettagliati nel TITOLO IV CAPO III delle presenti norme.

5. La tavola ricognitiva b7) individua i seguenti beni paesaggistici ex art. 142 comma 1:

- a) Lett. a) *I territori costieri* riconosciuti dal PIT-PPR nei sistemi costieri:
  - 1 – *Litorale Sabbioso Apuano Versiliense*;
  - 2 – *Litorale Sabbioso dell'Arno e del Serchio*.Per i quali si applicano le direttive e le prescrizioni di cui all'Allegato C dell'elaborato 8B del PIT-PPR;
- b) Lett. b) *I territori contermini ai laghi* riconosciuti dal PIT-PPR per i quali si applicano le discipline dell'elaborato 8B del PIT-PPR con particolare riferimento agli articoli 7.2 e 7.3 della Disciplina dei Beni paesaggistici del PIT-PPR;
- c) Lett. c) *I fiumi, i torrenti e i corsi d'acqua* riconosciuti dal PIT-PPR per i quali si applicano le discipline dell'elaborato 8B del PIT-PPR con particolare riferimento agli articoli 8.2 e 8.3 della Disciplina dei Beni paesaggistici del PIT-PPR;
- d) Lett. f) *I Parchi regionali* il cui perimetro è definito dal Parco Migliarino S.Rossore Massaciuccoli con Del. Reg. n. 515 del 1989 per il quale si applicano le discipline del Piano per il Parco vigente e i Piani di gestione vigenti nel rispetto dell'elaborato 8B del PIT-PPR con particolare riferimento agli articoli 11.2 e 11.3 della Disciplina dei Beni paesaggistici del PIT-PPR;
- e) Lett. g) *I territori coperti da foreste e da boschi* riconosciuti dal PIT-PPR per i quali si applicano le discipline dell'elaborato 8B del PIT-PPR con particolare riferimento agli articoli 12.2 e 12.3 della Disciplina dei Beni paesaggistici del PIT-PPR. In attuazione della Direttiva a di cui al succitato art. 12.2 il R.U. riconosce nella Tav. b7) le *formazioni boschive che caratterizzano figurativamente il territorio e le formazioni boschive planiziarie* all'interno delle quali si applicano le prescrizioni di cui alla lett. b punto 1. dell'Art. 12.3 dell'elaborato 8B del PIT-PPR;
- f) Lett. h) *Gli Usi civici* i cui perimetri sono definiti dal Piano Strutturale per i quali si applicano le discipline dell'elaborato 8B del PIT-PPR con particolare riferimento agli articoli 13.2 e 13.3 della Disciplina dei Beni paesaggistici del PIT-PPR;
- g) Lett. i) *Le zone umide* riconosciute dal PIT-PPR per i quali si applicano le discipline dell'elaborato 8B del PIT-PPR con particolare riferimento agli articoli 14.2 e 14.3 della Disciplina dei Beni paesaggistici del PIT-PPR;

6. Laddove si prevedano interventi edilizi su immobili di proprietà pubblica, così come individuati nella tavola b4 è prescritto l'obbligo di procedere preliminarmente alle verifiche previste dalla parte II del D.lgs 42/2004 e ss.mm.ii.

### Art. 14 - Beni Culturali

1. I beni vincolati in base all'art. 10 del D.lgs 42/2004 e oggetto di notifica. Per questi beni valgono le prescrizioni del presente R.U. in relazione agli interventi di conservazione come disciplinati all'Art. 29.

2. Gli interventi ammessi sui beni di cui al presente articolo sono sottoposti al parere preventivo della Soprintendenza competente ai sensi del D.lgs 42/2004.

## TITOLO III - ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

### CAPO I - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

#### Art. 15 - Strumenti di attuazione del Regolamento Urbanistico

1. Il Regolamento Urbanistico si attua tramite:

- a) interventi diretti;
- b) interventi diretti convenzionati;
- c) progetti unitari convenzionati;
- d) piani attuativi;
- e) progetti di opere pubbliche e con tutti gli altri strumenti previsti dalle presenti norme, da leggi e regolamenti vigenti che concorrono a determinare l'uso e l'assetto dei suoli e degli edifici.

2. Le aree soggette a Piani attuativi, Progetti unitari convenzionati o ad interventi diretti convenzionati sono singolarmente disciplinate nell'allegato d1 delle presenti norme denominato "Schede norma degli Ambiti di trasformazione urbana".

3. I piani attuativi sono:

- a) il Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale di cui all'art. 74 della L.R. 65/2014 nei casi previsti dalle presenti norme;
- b) i piani attuativi di cui al Titolo V Capo II della L.R. 65/2014.

4. I progetti unitari convenzionati sono disciplinati ai sensi dell'Art. 121 della L.R. 65/2014.

5. Le previsioni del R.U. attuabili attraverso P.A. di iniziativa privata o P.U.C. decadono qualora entro il termine di 5 anni dall'entrata in vigore del R.U. non sia stata sottoscritta la specifica convenzione o non siano stati approvati i piani di iniziativa pubblica.

#### Art. 16 - Piani attuativi

1. Il Regolamento Urbanistico definisce con particolare simbologia grafica e codici numerici le aree sottoposte a specifici Piani Attuativi.

2. Il Regolamento Urbanistico stabilisce nelle presenti norme il ricorso a Piani di recupero o a Piani Attuativi derivanti da Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale senza specifica individuazione grafica.

3. I piani attuativi costituiscono strumenti urbanistici di dettaglio di attuazione del Regolamento urbanistico.

4. Il contenuto dei piani attuativi è quello stabilito dalla normativa regionale ed in specifico è disciplinato dal Titolo V Capo IV, sezione I (Norme comuni per i piani attuativi) e sezione III (Piani attuativi particolari) della L.R. 65/2014.

5. I Piani attuativi possono essere di iniziativa Pubblica o di iniziativa Privata e possono essere attuati anche mediante il ricorso ai Consorzi così come disciplinato dall'Art. 108 della L.R. 65/2014.

6. Salvo diversa indicazione nei singoli articoli o nelle schede norma dell'allegato d1, i Piani attuativi di iniziativa Pubblica sono:

- a) Piano Particolareggiato;
- b) Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente;
- c) Programmi complessi di riqualificazione insediativi.

7. Salvo diversa indicazione nei singoli articoli o nelle schede norma dell'allegato d1, i Piani attuativi di iniziativa Privata sono:

- a) Piano di Lottizzazione;
- b) Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente;
- c) Programmi complessi di riqualificazione insediativi.

8. I Piani Attuativi conformi alle previsioni del Regolamento urbanistico sono approvati con le procedure della L.R. 65/2014.

9. Sugli edifici esistenti nell'area soggetta a piano attuativo, fino all'adozione del medesimo piano, è ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria oltre alla ristrutturazione edilizia conservativa ed è previsto il mantenimento della destinazione d'uso e non è consentito il frazionamento delle unità immobiliari.

10. I Piani Attuativi, comunque denominati, contengono quanto prescritto dall'Art. 109 della L.R. 65/2014.

11. I Piani Particolareggiati e i Piani Attuativi di iniziativa pubblica di seguito elencati dovranno essere formati in variante al RU.:

- a) Piano Attuativo della Passeggiata a Mare;
- b) Piano Particolareggiato dell'Arenile;
- c) Piano Particolareggiato della Pineta di Levante e della Pineta di Ponente;
- d) Piano Attuativo dell'area di trasformazione 1.01 "Cittadella del Carnevale";
- e) Piano Attuativo dell'area di trasformazione 6.07 "Mercato Ortofrutticolo";
- f) Piano Attuativo dell'area di trasformazione 6.10 "Balipedio";
- g) Piano Attuativo dell'area di trasformazione 9\_2.01 "Stazione Centrale – Via della Gronda".

#### **Art. 17 - Interventi convenzionati**

1. Gli interventi convenzionati specificamente individuati nelle presenti norme si attuano mediante la predisposizione del Permesso di Costruire Convenzionato: lo strumento d'intervento diretto con il quale il soggetto attuatore sottoscrive una convenzione urbanistica con l'amministrazione Comunale in cui si impegna:

- a) alla cessione gratuita delle aree necessarie alla viabilità pubblica ed agli spazi pubblici in misura prevista dal presente piano;
- b) altri impegni contrattuali che il soggetto attuatore assume verso l'amministrazione comunale;
- c) alla realizzazione diretta delle opere di urbanizzazioni necessarie a rendere agibile l'intervento edilizio.

2. Il procedimento di approvazione e realizzazione delle opere di urbanizzazione è disciplinato dall'Art. 69 e seguenti delle presenti norme di attuazione.

#### **Art. 18 - Interventi diretti**

1. Sono gli interventi previsti dalla vigente normativa in materia di edilizia che non necessitano di preventiva approvazione di piani e programmi.

2. Gli interventi diretti sono soggetti a:

- a) Permesso di Costruire – P.d.C. ai sensi dell'art. 134 della L.R. 65/2014
- b) Segnalazione certificata di inizio attività- S.C.I.A. ai sensi art. 135 della L.R. 65/2014 o, nei casi di interventi di cui al punto precedente per cui è ammessa anche la presentazione di SCIA in alternativa al P.d.C. ai sensi dell'Art.134 della medesima legge.
- c) Attività edilizia libera ai sensi dell'Art. 136 della L.R. 65/2014.

3. Gli interventi privi di rilevanza edilizia sono soggetti alla disciplina dell'Art. 137 della L.R. 65/2014 con le precisazioni dettagliate al successivo Art. 29 comma 3.

#### **Art. 19 - Condizioni per l'attuabilità degli interventi**

1. Il presente R.U. si attua mediante interventi riguardanti le Unità Minime di Intervento (UMI). Fatta eccezione per la aree di trasformazione disciplinate nell'allegato d1, Le unità minime di intervento corrispondono al lotto urbanistico di riferimento costituito dalla particella di superficie fondiaria all'interno della quale ogni trasformazione edilizia, a partire dagli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui all'Art. 35 e successivi, deve essere definita con progetto unitario esteso all'organismo edilizio e alla sua area pertinenziale. Una singola UMI coincide con la proprietà del lotto alla data di adozione del presente R.U., appartenente alla medesima zona urbanistica disciplinata dal R.U., ad esclusione delle strade pubbliche e degli interventi soggetti agli interventi disciplinati dalle Schede Norma di cui all'allegato d1 per i quali valgono le disposizioni ivi indicate. Per gli interventi di rango inferiore alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva l'intervento edilizio può riguardare la singola unità immobiliare oggetto di intervento.

2. La consistenza degli immobili esistenti a cui si riferisce il R.U. per definire gli interventi edilizi ammessi corrisponde allo stato di fatto e di diritto degli immobili stessi alla data di adozione del presente R.U.

All'interno del R.U. per "stato originario" si intende quello legittimato da un titolo abilitativo, ancorché successivo alla costruzione dell'immobile.

3. Qualunque intervento edilizio a partire dagli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa con incremento del carico urbanistico di cui all'Art. 34 e successivi, è subordinato alla presenza o alla predisposizione delle opere di urbanizzazione primaria.

Il R.U. disciplina le opere di urbanizzazione negli Art. 69 e Art. 70.

4. Il R.U. disciplina gli interventi edilizi ammessi sul patrimonio edilizio esistente mediante le discipline riguardanti, in ordine di priorità e prevalenza:

- a) la tutela e conservazione dei caratteri identitari dello Statuto dei Luoghi del Piano Strutturale definite dal R.U. agli Art. 6 e seguenti;
- b) le caratteristiche compositive e paesaggistiche degli interventi disciplinate per ciascuno dei morfotipi dell'insediamento (di seguito definiti "morfotipi" o "morfotipo") dettagliate agli Art. 53 e seguenti;
- c) le destinazioni d'uso e le categorie d'intervento edilizio ammesse nelle zone urbanistiche nel territorio urbanizzato definite agli Art. 40 e seguenti;
- d) le destinazioni d'uso e le categorie d'intervento edilizio ammesse nelle zone urbanistiche nel territorio rurale definite agli Art. 84 e seguenti;
- e) la classificazione urbanistica degli edifici utile alla precisa definizione degli interventi edilizi e urbanistici ammessi definiti all'Art. 39.

In caso di contrasto tra le discipline di cui alle lettere precedenti prevale la disciplina secondo l'ordine di priorità sopra definito.

## CAPO II - DISCIPLINA DELLE CATEGORIE FUNZIONALI E DELLE DESTINAZIONI D'USO

### Art. 20 - Disposizioni generali sulle destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso del Regolamento urbanistico, ai sensi dell'art. 99 della L.R. 65/2014 sono suddivise nelle seguenti categorie funzionali:

- a) residenziale;
- b) industriale e artigianale;
- c) commerciale al dettaglio;
- d) turistico-ricettiva;
- e) direzionale e di servizio;
- f) commerciale all'ingrosso e depositi;
- g) agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.

2. Il mutamento della destinazione d'uso all'interno della medesima categoria funzionale è sempre consentito fatte salve le disposizioni di cui agli articoli che disciplinano le zone urbanistiche e fatte salve normative di settore sovraordinate.

3. Il Regolamento Urbanistico stabilisce nelle presenti norme i casi in cui è ammesso il mutamento della destinazione d'uso tra categorie funzionali diverse. Tale mutamento costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso.

4. Nei successivi articoli sono individuate le destinazioni d'uso, esemplificate con alcune loro articolazioni che non devono essere considerate esaustive: altre attività non direttamente citate devono essere ricondotte alla definizione principale secondo il criterio dell'analogia. In generale, negli elaborati del R.U. il termine "direzionale" si deve intendere quale sinonimo di "direzionale e di servizio".

5. La destinazione d'uso esistente è quella risultante da atti pubblici, ovvero da atti in possesso della pubblica amministrazione, riferita alla data di adozione del RU. In mancanza di tali atti si assume la destinazione catastale quale risulta alla data di adozione del presente RU.

6. Nel caso di organismi edilizi aventi porzioni con destinazione d'uso di vario tipo si considera per l'intero organismo la destinazione d'uso prevalente in termini di superficie utile.

7. Sugli immobili aventi destinazione d'uso incompatibile o non espressamente ammessa dal presente R.U. per la zona urbanistica di appartenenza sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria.

### Art. 21 - Destinazioni d'uso residenziale

1. Afferiscono alla categoria funzionale residenziale le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitazioni ordinarie;
- b) Abitazioni collettive;
- c) Strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione (*bed and breakfast*, affittacamere, case e appartamenti per vacanze);
- d) Abitazioni utilizzate in modo promiscuo quando la prevalente superficie dell'unità immobiliare sia adibita ad uso abitativo;
- e) Residenze d'epoca.

### Art. 22 - Destinazioni d'uso di attività industriali ed artigianali

1. Afferiscono alla categoria funzionale industriale e artigianale le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni;
- b) Artigianato di servizio;
- c) Artigianato e industria di produzione di beni vari;
- d) Ricovero, manutenzione, riparazione di veicoli;
- e) Cantieristica minore ricovero, manutenzione, riparazione rimessaggio di piccole imbarcazioni;
- f) Cantieristica maggiore;

- g) Cantieristica con produzioni ad alto contenuto tecnologico;
- h) Zootecnia di carattere industriale;
- i) Acquacoltura di carattere industriale;
- j) Attività produttive agro-industriali;
- k) Attività estrattive: attività estrattive di combustibili solidi, liquidi e gassosi;
- l) Attività estrattive di altri minerali;
- m) Attrezzature tecnologiche a scopo produttivo-commerciale;
- n) Raccolta, depurazione e distribuzione d'acqua: captazione, adduzione e distribuzione d'acqua potabile; captazione, adduzione e distribuzione d'acqua non potabile;
- o) Palestre private aperte al pubblico.

**Art. 23 - Destinazioni d'uso di attività commerciali al dettaglio**

1. Afferiscono alla categoria funzionale commerciale al dettaglio le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Esercizi di vicinato e servizi di pertinenza degli esercizi;
- b) Medie strutture di vendita;
- c) Grandi strutture di vendita, centri commerciali;
- d) Esercizi di somministrazione alimenti e bevande e servizi di pertinenza;
- e) Commercio al dettaglio carburanti;
- f) Strutture ricreative: teatri, cinematografi, locali di spettacolo, sale di ritrovo e da gioco, locali da ballo, grandi strutture di intrattenimento;
- g) Mobilità meccanizzata: spazi di sosta, autorimesse, a scopo commerciale.

**Art. 24 - Destinazioni d'uso di attività commerciali all'ingrosso e depositi**

1. Afferiscono alla categoria funzionale commerciale all'ingrosso e depositi le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Commercio all'ingrosso: esercizi commerciali all'ingrosso; centri commerciali all'ingrosso; mercati all'ingrosso;
- b) Depositi coperti;
- c) Depositi a cielo aperto, esposizioni merceologiche.

**Art. 25 - Destinazioni d'uso di attività turistico-ricettive**

1. Afferiscono alla categoria funzionale turistico-ricettiva le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Alberghi;
- b) Villaggi turistici;
- c) Residenze turistico-alberghiere;
- d) Campeggi;
- e) Aree di sosta attrezzate per *roulotte* e *caravan*;
- f) Parchi di vacanza;
- g) Ostelli;
- h) Stabilimenti balneari e spiagge attrezzate.

**Art. 26 - Destinazioni d'uso di attività direzionali e di servizio**

1. Afferiscono alla categoria funzionale direzionale e di servizio le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Attività direzionali;
- b) Uffici aperti al pubblico;
- c) Uffici privati e studi professionali;
- d) Poliambulatori;
- e) Ambulatori e centri di primo soccorso;
- f) Cliniche e ambulatori veterinari; ricoveri per animali;
- g) Centri di calcolo;
- h) Banche e istituti di credito;

- i) Asili privati;
- j) Scuole private;
- k) Servizi educativi per la prima infanzia, scuole materne private;
- l) Scuole primarie, scuole secondarie inferiori private;
- m) Scuole secondarie superiori, scuole di formazione e di perfezionamento professionale private;
- n) Parchi gioco privati;
- o) Musei, sedi espositive private;
- p) Centri congressuali polivalenti privati;
- q) Impianti per lo spettacolo sportivo privato;
- r) Impianti per attività ricreative ed espositive temporanee private;
- s) Cliniche, case di cura private;
- t) Ospedali diurni ed altre strutture diurne privati;
- u) Residenze sanitarie assistenziali private.

**Art. 27 - Destinazioni d'uso di attività agricole**

1. Afferiscono alla categoria funzionale agricola le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Ordinaria coltivazione del suolo;
- b) Attività selvicolturali;
- c) Attività di pascolo;
- d) Attività Florovivaistica;
- e) Zootecnia: zootecnia di carattere familiare; zootecnia di carattere aziendale od interaziendale;
- f) Acquacoltura di carattere aziendale od interaziendale. Attività connesse con l'agricoltura e/o l'acquacoltura aziendali od interaziendali;
- g) Abitazioni rurali;
- h) Agriturismo.

**Art. 28 - Destinazioni d'uso di attrezzature di servizio pubbliche**

1. Afferiscono alla categoria funzionale di servizio pubblico le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Uffici pubblici;
- b) Uffici giudiziari;
- c) Servizi educativi per la prima infanzia, scuole materne;
- d) Scuole primarie, scuole secondarie inferiori;
- e) Scuole secondarie superiori, scuole di formazione e di perfezionamento professionale;
- f) Università;
- g) Centri di ricerca;
- h) Musei, sedi espositive;
- i) Biblioteche, archivi;
- j) Centri congressuali polivalenti;
- k) Strutture associative;
- l) Impianti scoperti e coperti per la pratica sportiva non a scopo commerciale, maneggi;
- m) Impianti per lo spettacolo sportivo;
- n) Impianti per attività ricreative ed espositive temporanee;
- o) Mercati;
- p) Parchi urbani;
- q) Strutture religiose;
- r) Ospedali, cliniche, case di cura;
- s) Ospedali diurni ed altre strutture diurne;
- t) Residenze sanitarie assistenziali pubbliche;
- u) Attrezzature cimiteriali;
- v) Attrezzature militari;

- w) Caserme;
- x) Sedi carcerarie ed assimilabili;
- y) Infrastrutture della mobilità elementare: percorsi pedonali; percorsi ciclabili;
- z) Infrastrutture della mobilità meccanizzata: parcheggi di relazione, spazi di sosta e autorimesse, non a scopo commerciale, percorsi carrabili;
- aa) Infrastrutture della mobilità meccanizzata: autostazioni;
- bb) Infrastrutture della mobilità ferroviaria: tracciati ferroviari;
- cc) Stazioni e fermate ferroviarie, scali e attrezzature ferroviarie;
- dd) Infrastrutture tramviarie: tracciati tramviari; fermate;
- ee) Infrastrutture intermodali: parcheggi scambiatori, nodi (hub) intermodali
- ff) Mobilità acqua: percorsi acquei; spazi d'ormeggio; spazi d'ormeggio attrezzati, impianti portuali marittimi;
- gg) Mobilità aerea: aeroporti; altre attrezzature aeroportuali;
- hh) Attrezzature tecnologiche non a scopo produttivo- commerciale;
- ii) Commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche.

## TITOLO IV - INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

### CAPO I - CATEGORIE E DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

#### Art. 29 - Categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente

1. Le categorie d'intervento sono quelle previste dalla legislazione nazionale e regionale e sono ulteriormente suddivise in:

- a) Manutenzione ordinaria;
- b) Manutenzione straordinaria;
- c) Restauro e risanamento conservativo;
- d) Restauro tipologico;
- e) Ristrutturazione edilizia conservativa;
- f) Ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo a), b) e c);
- g) Addizioni volumetriche di tipo a), b) e c);
- h) Sostituzione edilizia;
- i) Ristrutturazione urbanistica.

All'interno del presente R.U. si fa sempre riferimento alle definizioni delle succitate categorie di intervento dettagliate nel presente CAPO delle NTA.

2. Le opere e gli interventi privi di rilevanza edilizia sono quelli stabiliti dall'Art. 137 della L.R. 65/2014; non avendo rilevanza edilizia sono consentiti, fatte salve normative sovraordinate, con le limitazioni di cui al comma successivo e non rientrano nelle categorie di intervento disciplinate dal presente R.U.

3. Le seguenti opere o interventi privi di rilevanza edilizia devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) i pergolati di cui all'Art. 137 c.1 lett. a) punto 1) della L.R. 65/2014 sono ammessi se con struttura sommitale orizzontale e se realizzati ad almeno 1,5 ml dal confine di proprietà pubblica e dalla strada;
- b) i piccoli manufatti di cui all'Art. 137 c.1 lett. a) punto 6) della L.R. 65/2014 sono ammessi se realizzati in legno (di colore naturale o tinteggiati dello stesso colore del fabbricato principale) con copertura semplice a una falda inclinata o a capanna, privi di qualsiasi impianto tecnologico e aventi altezza da terra al colmo o dell'elemento di copertura più alto non superiore a 2,40 m, superficie coperta massima di 9mq ed aggetti di gronda inferiori a 30 cm;
- c) le installazioni impiantistiche di cui all'Art. 137 c.1 lett. c) della L.R. 65/2014 non possono essere installate sulle facciate principali degli edifici, e in generale, sulle porzioni esterne delle facciate prospettanti su spazi pubblici senza opportuna schermatura o integrazione nella sagoma dell'edificio.

#### Art. 30 - Classificazione del patrimonio edilizio esistente

1. La classificazione del patrimonio edilizio esistente, finalizzata alla definizione delle categorie d'intervento, è stata condotta secondo i criteri generali definiti dal P.S. al comma 5 dell'Art. 75 delle NTA ed è stata ulteriormente articolata perseguendo come obiettivo il recupero, la riqualificazione, l'ammodernamento ed il miglioramento della qualità dell'edificato esistente.

2. La classificazione del patrimonio edilizio esistente ha tenuto in considerazione la tipologia edilizia dei singoli edifici così come definiti dal Piano Strutturale al comma 5 dell'Art. 76 delle NTA e articolate nel modo seguente:

- a) *"Tettoia"* (edificio monofamiliare a un piano): edificio costituito dal solo piano terra, cortiletto interno, eventuale locale di servizio, con doppia esposizione su strada e sullo spazio interno. Versione più modesta, ad un piano, dell'edificio tipologico di casa a schiera;
- b) *"Casa a schiera"*: edificio costituito da edificio di testata, piano terra e primo piano, cortiletto interno con eventuale locale di servizio, con doppia esposizione su strada e sullo spazio interno. La posizione della scala e la destinazione del piano terra sono variabili;
- c) *"Casa in Linea"*: unità edilizie costituite da più unità immobiliari con unica distribuzione verticale poste anche lungo il perimetro degli isolati;

- d) *“Palazzina”*: struttura muraria regolare, nel caso di edificio di testata, derivata da semplice assestamento d’angolo di due corpi lineari. L’altezza varia da due a tre piani. L’edificio comprende o un gruppo scala o più gruppi nel caso di edifici di testata;
- e) *“Villino”*: edificio isolato con giardino, composto da un’unica unità immobiliare, a due piani;
- f) *“Villa”*: edificio isolato con giardino e resede, con tipologia edilizia conclusa.

3. La classificazione dell’edificio principale è sempre estesa all’intera area di pertinenza e agli annessi, salvo successive specifiche da verificare in sede di Rilievo critico di cui all’Art. 41 delle presenti NTA.

4. I fabbricati o porzioni di edifici, non costituenti annessi o pertinenze di un edificio principale e non contrassegnati da alcun simbolo, sono equiparati alla classe 5 ad eccezione dei casi in cui siano presenti le caratteristiche del tipo a *“Tettoia”* definiti al precedente comma 2 lett. a), nel qual caso sono equiparati alla classe 6.

5. Per tutti gli edifici, complessi o spazi aperti sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, fatte salve le limitazioni relative al frazionamento degli immobili stabilite in ciascuna zona urbanistica e morfotipo, e quelli volti all’eliminazione di barriere architettoniche, anche se comportanti la realizzazione di rampe o ascensori esterni che alterino la sagoma dell’edificio nei limiti delle prescrizioni del morfotipo di appartenenza.

Questi ultimi interventi sono ammessi se realizzati compatibilmente con le norme del PIT e rispettando le disposizioni della Parte II del D.lgs 42/2004 e ss.mm.ii.; per gli edifici sottoposti al vincolo monumentale è prescritto il rispetto delle *“Linee guida per il superamento delle barriere architettoniche nei luoghi di interesse culturale”*.

6. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del R.U. non classificati con il numero 1s od 1 sono altresì consentiti gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all’adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili gravi ivi residenti, anche se comportano aumento dei volumi esistenti. Tali interventi sono consentiti nella misura strettamente necessaria alle esigenze del disabile e devono essere realizzati in aderenza agli edifici esistenti; sono comunque fatte salve le disposizioni a tutela dei beni culturali ed ambientali e quelle della normativa vigente sulle distanze dalle strade, dai confini e tra pareti finestrate e tra pareti di edifici antistanti ai sensi del DM 1444/68.

In questi casi la domanda per il rilascio del titolo abilitativo dovrà anche essere corredata da:

- a) certificazione medica attestante la grave disabilità della persona residente nell’edificio oggetto dell’intervento, con l’indicazione delle condizioni necessarie a garantire il soddisfacimento delle esigenze abitative della persona stessa;
- b) dettagliata relazione a firma di progettista abilitato, accompagnata da idonea documentazione grafica, che attesti l’impossibilità tecnica di superare le barriere architettoniche presenti e di adeguare gli spazi dell’edificio esistente alle esigenze della persona affetta da grave disabilità ivi residente;
- c) progetto del nuovo volume che evidenzi le soluzioni tecniche adottate per il soddisfacimento delle esigenze abitative della persona disabile residente ed il rispetto della normativa vigente.

L’intervento dovrà essere garantito con atto unilaterale d’obbligo registrato e trascritto contenente l’impegno a non modificare la destinazione d’uso del nuovo volume e a non frazionare l’immobile ampliato.

Gli interventi di cui al presente comma sono ammessi se realizzati compatibilmente con le norme del PIT e rispettando le disposizioni della Parte II del D.lgs 42/2004 e ss.mm.ii.

Per gli edifici sottoposti a vincolo monumentale possono essere ammessi interventi volti al miglioramento delle condizioni di fruibilità dell’edificio in ragione delle esigenze del disabile, mediante un progetto concordato con la Soprintendenza e nel rispetto delle *“Linee guida per il superamento delle barriere architettoniche nei luoghi di interesse culturale”*.

### **Art. 31 - Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria**

1. Gli interventi di *“manutenzione ordinaria”* sono gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti; tali interventi possono essere attuati alle seguenti condizioni:

- a) non possono comportare modifiche o alterazioni degli elementi architettonici o decorativi degli edifici ricadenti nelle aree soggette a vincolo paesaggistico;
- b) non possono comportare rinnovo o sostituzione di parti strutturali dell’edificio;
- c) non possono comportare l’inserimento di nuovi elementi costitutivi dell’edificio ovvero l’inserimento ex novo di nuovi impianti tecnici.

2. Gli interventi di *“manutenzione straordinaria”* sono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso e dei prospetti. Nell’ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel

frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

#### **Art. 32 - Interventi di restauro e risanamento conservativo**

1. Gli interventi di “restauro e di risanamento conservativo” sono gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché compatibili con tali elementi e nei limiti dettati dal R.U. relativamente alla zona urbanistica e al morfotipo di appartenenza. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

#### **Art. 33 - Interventi di restauro tipologico**

1. Gli interventi di “restauro tipologico” sono gli interventi che, oltre a riguardare le opere comprese negli “interventi di restauro e risanamento conservativo” di cui al precedente Articolo, comprendono gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti.

#### **Art. 34 - Interventi di ristrutturazione edilizia conservativa**

1. Gli interventi di “ristrutturazione edilizia conservativa” sono gli interventi edilizi rivolti a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere non comportanti la demolizione del medesimo ma che possono comunque portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché le eventuali innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

2. Gli interventi di ristrutturazione conservativa comprendono altresì gli interventi di recupero dei sottotetti esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. 5/2010 a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti). L'eventuale spostamento del solaio del sottotetto è ammesso a condizione che l'intradosso del nuovo solaio sia mantenuto ad una distanza di almeno 30 cm al di sopra dell'architrave delle aperture esterne.

3. Fino all'adeguamento del Regolamento Edilizio alle discipline del presente RU, che potrà eventualmente aggiornare quanto dettato nel presente comma sulla base di innovazioni normative regionali o in materia di ASL, gli interventi di cui al comma precedente avvengono alle seguenti condizioni:

- a) i vani del sottotetto ad uso abitativo devono avere un'altezza media interna netta non inferiore a ml 2,30 con altezza minima in gronda di almeno ml 1,50, i vani accessori devono avere un'altezza media interna netta non inferiore a ml 2,10 con altezza minima in gronda di almeno ml 1,30. Gli spazi di altezza inferiore devono essere chiusi con opere murarie o arredi fissi, eccetto che tali spazi di minore altezza risultino in corrispondenza delle fonti di luce diretta;
- b) deve essere garantito per i locali di abitazione il volume minimo di cui al DM 5/7/75, pari a mc 24 per una camera per una persona e a mc38 per la camera per due persone e per il soggiorno; di conseguenza al diminuire dell'altezza dovrà corrispondere un aumento della superficie. Quindi qualora l'altezza media sia di ml2,30 la superficie minima è mq10,50 per la camera per una persona e di mq 16,50 per la camera per due persone ed il soggiorno;
- c) in tutti i locali ad uso abitativo deve essere garantito il fattore medio di luce diurna del 2% come indicato nel DM 5/7/75; qualora siano presenti solo finestre verticali, al fine di garantire un maggior rispetto delle condizioni igienico sanitarie dei locali di cat. A, è prescritto almeno un rapporto illuminotecnico pari ad 1/8; qualora non si raggiunga tale valore, il fattore medio di luce diurna potrà essere garantito anche con apertura di finestre zenitali; in tal caso dovrà essere privilegiata la posizione sulle falde non prospiciente la strada pubblica. Considerati i limiti di una finestra zenitale (ridotta possibilità di utilizzo per l'aerazione in quanto vincolata alle condizioni meteo, compromissione del benessere visivo, interferenza con sbocchi a tetto di: canne fumarie, canne di esalazione, condotti di impianti di ventilazione meccanica o climatizzazione) deve essere comunque privilegiata anche per i locali sottotetto la dotazione di finestre a parete;
- d) nei locali ad uso abitativo deve essere sempre garantita la ventilazione naturale, la ventilazione meccanica controllata è ammessa solo per i locali di servizio o come integrazione nei locali di abitazione

in cui la ventilazione naturale esistente non risulti adeguata e sufficiente. Le caratteristiche degli impianti di ventilazione meccanica devono rispettare le norme UNI 10339;

- e) nel caso di sola finestratura zenitale, per garantire la ventilazione anche con condizioni meteo avverse, questa deve essere integrata con un impianto di ventilazione meccanica controllata;
- f) nel caso di locale sottotetto dotato di doppia finestratura, sia verticale che zenitale, si considera adeguato sia per l'aerazione sia per l'illuminazione il rapporto di 1/8 della superficie del pavimento, da raggiungere sommando le superfici finestrate apribili; qualora la finestratura apribile sia minore di 1/8 della superficie del pavimento e comunque non al di sotto di 1/16, la ventilazione naturale deve essere integrata con un impianto di ventilazione meccanica controllata a funzionamento costante;
- g) le finestre zenitali apribili devono rispettare le distanze previste dalla norma UNI 7129 rispetto allo sbocco di canne fumarie di impianti a gas; le medesime distanze devono essere rispettate anche da canne di esalazione, condotti di scarico di impianti di ventilazione meccanica o climatizzazione. Al fine di evitare fenomeni di ritorno inoltre prescritta una distanza di almeno ml 5,00 dallo sbocco di canne fumarie di impianti di riscaldamento a combustibile liquido o solido (caminetti, stufe, termosifoni), e di almeno ml 10,00 dallo sbocco di canne fumarie e cappe di aspirazione di laboratori di produzione alimenti;
- h) devono essere previste idonee opere di isolamento termico anche ai fini del contenimento dei consumi energetici nonché garantito il rispetto dei requisiti acustici passivi.

Il progetto di recupero a fini abitativi dei locali sottotetto potrà essere sottoposto a parere ASL per eventuali deroghe o eccezioni.

#### **Art. 35 - Interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva**

1. Gli Interventi di "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" comprendono i seguenti interventi edilizi:

- a) gli Interventi di "ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo a)" sono gli "interventi di demolizione con fedele ricostruzione" di edifici esistenti, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dal presente R.U. e/o dal regolamento edilizio, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica; ai sensi dell'Art. 140 comma 1 della L.R. 65/2014 il R.U. ammette che in tale intervento attuato su edifici che presentano legittimamente una distanza inferiore a 10 ml tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, l'edificio ricostruito può mantenere una distanza inferiore ai 10 ml purché non inferiore a quella esistente;
- b) gli Interventi di "ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo b)" sono gli "interventi di demolizione e contestuale ricostruzione", comunque configurata, anche con diversa sagoma, di edifici, purché non comportanti incremento di volumetria rispetto a quelli preesistenti, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica; nel caso di interventi eseguiti su immobili sottoposti ai vincoli di cui al D.Lgs. 42/2004, le opere dovranno avvenire nel rispetto della sagoma dell'edificio preesistente; ai sensi dell'Art. 140 comma 1 della L.R. 65/2014 il R.U. ammette in che tale intervento attuato su edifici che presentano legittimamente una distanza inferiore a 10 metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, l'edificio ricostruito può mantenere una distanza inferiore ai 10 metri purché non inferiore a quella esistente;
- c) gli Interventi di "ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo c)" sono gli interventi di "ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti", previo accertamento della originaria consistenza e configurazione documentata da atti ufficiali, attraverso interventi di ricostruzione senza modifiche alla sagoma originaria.

2. Ad esclusione delle aree destinate a viabilità e a servizi pubblici, delle aree di trasformazione di cui all'allegato d1 e delle aree soggette alla formazione di piano particolareggiato, è ammessa la ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo c) a condizione che:

- a) si rispettino le distanze dettate dal DM 1444/68 e dal codice civile;
- b) non si ricostruiscano edifici demoliti totalmente o parzialmente in attuazione di interventi edilizi che contemplavano la demolizione anche parziale finalizzata alla ricostruzione.

3. I progetti relativi ad interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo a) e di tipo b) dovranno essere corredati da una planimetria di inquadramento urbanistico in scala 1/500 e da sezioni ambientali con descrizione della situazione dell'intorno al fine di dimostrare la compatibilità dell'intervento.

### **Art. 36 - Addizioni volumetriche**

1. Le “addizioni volumetriche” comprendono i seguenti interventi edilizi:

- a) le “addizioni volumetriche di tipo a)” sono gli interventi di ampliamento volumetrico all'esterno della sagoma esistente comunque configurato diversi dagli interventi di cui alle successive lettere b) e c);
- b) le “addizioni volumetriche di tipo b)” sono gli interventi di sopraelevazione degli edifici esistenti.
- c) le “addizioni volumetriche di tipo c)” sono gli interventi pertinenziali che comportano la realizzazione, all'interno del resede di riferimento, anche in aderenza all'edificio principale, di un volume aggiuntivo non superiore al 20 per cento della volumetria complessiva dell'edificio medesimo, compresa la demolizione di volumi secondari facenti parte di un medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione, ancorché in diversa collocazione, all'interno del resede di riferimento. Tali interventi comprendono anche la realizzazione di volumi tecnici sulla copertura dell'edificio principale.

Ad esclusione degli edifici classificati con i simboli 1s, 1 e 2 cui all'Art. 39, sono ammessi interventi pertinenziali limitati alla realizzazione di vani tecnici esclusivamente finalizzati all'efficientamento energetico dell'edificio.

2. Il regolamento edilizio specifica le caratteristiche degli interventi pertinenziali.

### **Art. 37 - Sostituzione edilizia**

1. Gli interventi di “sostituzione edilizia” sono gli interventi edilizi intesi come demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, eseguiti con contestuale incremento di Volume, calcolato nel rispetto e nei limiti di quanto previsto dal presente R.U. e secondo le definizioni dei parametri di cui al DPGR 39/R/2018, anche con diversa sagoma, articolazione, collocazione o destinazione d'uso, a condizione che non si determini modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale e che non si rendano necessari interventi se non di adeguamento delle opere di urbanizzazione esistenti. Ove riguardanti immobili sottoposti ai vincoli di cui al D. Lgs. 42/2004, gli interventi di demolizione e ricostruzione comportanti modifiche alla sagoma preesistente, costituiscono interventi di sostituzione edilizia ancorché eseguiti senza contestuale incremento di volume.

2. Ai sensi dell'Art. 140 comma 1 della L.R. 65/2014 il R.U. ammette che nell'intervento di sostituzione edilizia attuato su edifici che presentano legittimamente una distanza inferiore a 10 metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, l'edificio ricostruito può mantenere una distanza inferiore ai 10 metri purché non inferiore a quella esistente per la parte contenuta nel sedime dell'edificio preesistente.

3. I progetti relativi ad interventi di sostituzione edilizia dovranno essere corredati da una planimetria di inquadramento urbanistico in scala 1/500 e da sezioni ambientali con descrizione della situazione dell'intorno al fine di dimostrare la compatibilità dell'intervento.

### **Art. 38 - Ristrutturazione urbanistica**

1. Gli interventi di “ristrutturazione urbanistica” sono gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico d'interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

2. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono ammessi esclusivamente tramite approvazione di un Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente e laddove espressamente previsti dal presente RU.

## **CAPO II - GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI: DISCIPLINA DELLE ZONE URBANISTICHE**

### **Art. 39 - Interventi ammessi sugli edifici esistenti**

1. Nel presente articolo sono stabilite le discipline generali degli interventi ammessi, definiti negli articoli precedenti, per le varie classi di edifici specificamente individuate con un simbolo numerico nella tavola c1) Disciplina dei suoli e degli insediamenti coerentemente all'“Abaco dei criteri utilizzati per la classificazione del patrimonio edilizio esistente” allegato alla Relazione generale del RU. Le discipline riguardanti le zone urbanistiche e i morfotipi stabiliscono eventuali limitazioni o eccezioni che prevalgono sulle norme generali qui definite come stabilito dal precedente Art. 19. Ad eccezione degli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e di ristrutturazione edilizia conservativa senza mutamento della destinazione d'uso e senza frazionamento delle unità immobiliari, le categorie di intervento sono sempre tra di loro alternative e non cumulabili neanche in tempi diversi.

2. Edifici classe 1s: edifici di valore tipologico, formale e strutturale, contrassegnati dal simbolo 1s, notificati ai sensi della legislazione vigente e che rivestono rilevante valore di testimonianza storica e architettonica e di connotazione del contesto. Per tali immobili si applica la definizione di restauro quale intervento diretto sulla cosa volto a mantenerne l'integrità materiale e ad assicurare la conservazione e la protezione dei suoi valori culturali; tali interventi sono soggetti alla preventiva autorizzazione da parte della Soprintendenza e sono competenza professionale dei soli architetti.

3. Edifici classe 1: edifici di valore tipologico, formale e strutturale contrassegnati dal simbolo 1; sono i fabbricati che rivestono rilevante valore di testimonianza storica e architettonica e di connotazione del contesto. Rientrano in questa classe gli edifici che conservano sostanzialmente i caratteri dell'impianto storico (schema distributivo, scale, strutture e materiali, facciate, recinzioni, altre caratteristiche morfologiche). Obiettivi del restauro sono la conservazione e il ripristino filologico di tali caratteri, quali risultano dal rilievo critico. Su tali edifici sono ammessi i seguenti interventi con esclusione di frazionamenti e/o mutamenti della destinazione d'uso:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo, con riferimento alle "Linee Guida per la valutazione e riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale allineate alle nuove Norme Tecniche per le costruzioni" a cura del MiBACT, nel caso di interventi che riguardino le parti strutturali.

4. Edifici classe 2: edifici di valore tipologico e formale contrassegnati dal simbolo 2: sono i fabbricati che rivestono valore di testimonianza storica e architettonica e di connotazione del contesto. Rientrano in questa classe gli edifici che conservano in tutto o in parte i caratteri dell'impianto storico (schema distributivo, scale, strutture, facciate, altre caratteristiche morfologiche). Obiettivi del restauro tipologico e formale sono il ripristino di tali caratteri, quali risultano dal rilievo critico, e la riqualificazione dei caratteri alterati. Su tali edifici sono ammessi, con il divieto di suddivisione di ambienti di pregio (ad esempio soffitti a volta) e di interruzione di affreschi e travi e travetti di pregio quando emersi nel rilievo critico, i seguenti interventi:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria senza frazionamento;
- c) restauro tipologico: sono ammessi interventi rivolti a consolidare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici e formali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essa compatibili ammesse nella zona urbanistica e/o nel morfotipo di appartenenza oltre alla originaria destinazione d'uso; tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Ai fini dell'adeguamento funzionale sono consentiti interventi sugli elementi strutturali dell'organismo edilizio (schema distributivo, scale, strutture) qualora, dal rilievo critico, risultino ormai compromessi, con l'obbligo del mantenimento e/o ripristino delle caratteristiche architettoniche e decorative originarie della facciata e della forma del tetto. È ammesso il contestuale frazionamento o fusione delle unità immobiliari nel rispetto delle superfici minime delle unità abitative di cui all'Art. 93 sempre con il divieto di suddivisione di ambienti di pregio (ad esempio soffitti a volta) e di interruzione di affreschi e travi e travetti di pregio quando emersi nel rilievo critico.
- d) È ammessa la realizzazione del cordolo strutturale di coronamento senza modifica delle altezze dei fronti e con ripristino di tutti gli elementi di pregio eventualmente presenti.

5. Edifici classe 3: edifici di valore tipologico contrassegnati dal simbolo 3: sono i fabbricati che rivestono valore tipologico: sono gli edifici che caratterizzano il tessuto storico della zona che conservano la tipologia originaria e che, pur avendo subito trasformazioni, sono tuttora caratterizzati da alcuni elementi dell'impianto originario. Obiettivi del restauro tipologico sono la conservazione dei caratteri originari residui e, per le parti alterate, la riproposizione di caratteri tipologici e formali coerenti con la struttura originaria. Su tali edifici sono ammessi i seguenti interventi:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria senza frazionamento;
- c) restauro tipologico: sono ammessi interventi volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essa compatibili ammesse nella zona urbanistica e/o nel morfotipo di appartenenza oltre alla originaria destinazione d'uso; tali interventi

comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Ai fini dell'adeguamento funzionale sono consentiti interventi sugli elementi strutturali dell'organismo edilizio (schema distributivo, scale, strutture) qualora, dal rilievo critico, risultino ormai compromessi. È consentito il rifacimento delle facciate tramite la riproposizione di elementi coerenti con la struttura originaria come risulta dal rilievo critico con l'obbligo del mantenimento della tipologia e della forma del tetto. È ammesso il contestuale frazionamento o fusione delle unità immobiliari nel rispetto delle superfici minime delle unità abitative di cui all'Art. 93 con il divieto di suddivisione di ambienti di pregio (ad esempio soffitti a volta) e di interruzione di affreschi e travi e travetti di pregio come emerso nel rilievo critico;

- d) qualora risulti necessaria ai fini dell'incremento di sicurezza sismica, è ammessa la realizzazione di un cordolo strutturale la cui realizzazione comporti un innalzamento della quota della gronda esistente non superiore a 30 cm mantenendo la tipologia e la dimensione dell'aggetto dell'edificio esistente; per tale intervento, ai sensi dell'Art. 140 comma 4 della L.R. 65/2014 è ammessa la deroga alle distanze previste dal DM 1444/1968, a condizione che sia garantito il rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza; Laddove le caratteristiche del fabbricato necessitino di un'altezza maggiore del cordolo opportunamente asseverata da tecnico abilitato potrà essere consentito un aumento di altezza fino a 50 cm.
- e) è ammesso inoltre il recupero abitativo dei sottotetti secondo le disposizioni di cui al precedente Art. 34 comma 2.
- f) Sono ammessi interventi pertinenziali limitati alla realizzazione di vani tecnici esclusivamente finalizzati all'efficientamento energetico dell'edificio.
- g) Ferma restando la disciplina delle invarianti strutturali e del morfotipo di appartenenza, previo parere espresso dall'ufficio urbanistica del comune, che verifichi la compatibilità dell'intervento proposto con la conservazione degli elementi che caratterizzano la tipologia dell'edificio e la composizione tradizionale dei prospetti (riconosciuti anche mediante il rilievo critico) sono ammessi interventi di ristrutturazione conservativa oltre ad addizioni funzionali agli organismi edilizi, necessarie alla realizzazione di servizi igienici, cucine e/o altri vani realizzabili per adeguamento delle condizioni igienico-sanitarie fino ad un massimo di 12mq di SUL, senza diminuire la superficie permeabile nel caso in cui questa sia inferiore al 25% della superficie fondiaria; tali addizioni devono essere realizzate sul lato interno dell'edificio e comunque non visibile da spazi pubblici e in armonia con la tipologia, la forma e i caratteri stilistici dell'edificio. Il progetto deve essere inquadrato nella sistemazione dell'intero lotto e compatibile con le caratteristiche degli edifici contermini. Tale intervento di addizione funzionale non è ammesso se è già stato realizzato in applicazione di analoga disciplina del previgente P.R.G.;

6. Edifici classe 4: sono gli edifici di scarso valore storico architettonico che comunque caratterizzano il contesto per forma complessiva dei corpi di fabbrica e della copertura. In ogni caso non è ammessa l'alterazione della tipologia delle coperture e in generale devono essere rispettati i caratteri tipologici della forma originaria dell'edificio.

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) restauro tipologico;
- e) ristrutturazione edilizia conservativa;
- f) addizioni volumetriche di tipo a): sono ammesse addizioni funzionali agli organismi edilizi necessarie alla realizzazione di servizi igienici, cucine e/o altri vani, realizzabili per adeguamento delle condizioni igienico-sanitarie fino ad un massimo di 12 mq di SE, senza diminuire la superficie permeabile nel caso in cui questa sia inferiore al 25% della superficie fondiaria; tali addizioni devono essere di norma realizzate sul lato interno dell'edificio e comunque non visibile da spazi pubblici e in armonia con la tipologia, la forma e i caratteri stilistici dell'edificio. Il progetto deve essere inquadrato nella sistemazione dell'intero lotto e compatibile con le caratteristiche degli edifici contermini. Tale intervento non è ammesso se è già stato realizzato in applicazione di analoga disciplina del previgente P.R.G.;
- g) addizioni volumetriche di tipo b): qualora al piano più alto dell'edificio sia presente della SE (Superficie edificabile o edificata) è consentito il rialzamento della copertura fino ad un massimo di 100 cm mantenendo la forma e la tipologia della copertura esistente; tale intervento è ammesso se non eccede l'altezza massima consentita nella zona urbanistica e/o nel morfotipo di appartenenza. Per tale

intervento, ai sensi dell'Art. 140 comma 4 della L.R. 65/2014 è ammessa la deroga alle distanze previste dal DM 1444/1968, a condizione che sia garantito il rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza. Tale intervento è ammesso previo atto d'obbligo con l'impegno a non frazionare l'immobile così trasformato. Tale intervento non è ammesso se è già stato realizzato in applicazione di analoga disciplina del previgente P.R.G. con qualsiasi tipo di sopraelevazione;

- h) addizioni volumetriche di tipo c): sono ammessi gli interventi pertinenziali nei limiti della superficie coperta massima pari al 75% e l'indice di permeabilità minimo del 25%; Sono ammessi interventi pertinenziali limitati alla realizzazione di vani tecnici esclusivamente finalizzati all'efficientamento energetico dell'edificio per gli edifici. Il regolamento edilizio specifica le caratteristiche degli interventi pertinenziali.
- i) qualora risulti necessaria ai fini dell'incremento di sicurezza sismica, è ammessa la realizzazione di un cordolo strutturale la cui realizzazione comporti un innalzamento della quota della gronda esistente non superiore a 30 cm; per tale intervento, ai sensi dell'Art. 140 comma 4 della L.R. 65/2014 è ammessa la deroga alle distanze previste dal DM 1444/1968, a condizione che sia garantito il rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza. Laddove le caratteristiche del fabbricato necessitino di un'altezza maggiore del cordolo opportunamente asseverata da tecnico abilitato potrà essere consentito un aumento di altezza fino a 50 cm.

Tale intervento non è ammesso se è già stato realizzato in applicazione di analoga disciplina del previgente P.R.G. con qualsiasi tipo di sopraelevazione.

7. Edifici classe 5: sono gli edifici di valore storico nullo per i quali sono ammessi i seguenti interventi:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) restauro tipologico;
- e) ristrutturazione edilizia conservativa;
- f) ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo a);
- g) ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo b): la ricostruzione è ammessa a parità di SE esistente e altezza massima pari a 7 ml o a quella esistente se superiore e nel rispetto della SC massima del 75% e dell'indice di permeabilità minimo del 25%. La ricostruzione deve adeguarsi ai caratteri ambientali ed in particolare rispettare gli allineamenti degli edifici circostanti oltre ad accorpate le volumetrie esistenti sul lotto in una configurazione ordinata dello spazio;
- h) addizioni volumetriche di tipo a): sono ammesse addizioni funzionali agli organismi edilizi necessarie alla realizzazione di servizi igienici, cucine e/o altri vani, realizzabili per adeguamento delle condizioni igienico-sanitarie fino ad un massimo di 12mq di SE, senza diminuire la superficie permeabile nel caso in cui questa sia inferiore al 25% della superficie fondiaria; tali addizioni devono essere di norma realizzate sul lato interno dell'edificio e comunque non visibile da spazi pubblici e in armonia con la tipologia, la forma e i caratteri stilistici dell'edificio. Il progetto deve essere inquadrato nella sistemazione dell'intero lotto e compatibile con le caratteristiche degli edifici contermini. Tale intervento non è ammesso se è già stato realizzato in applicazione di analoga disciplina del previgente P.R.G.;
- i) addizioni volumetriche di tipo b): qualora al piano più alto dell'edificio sia presente della Superficie edificabile è consentito il rialzamento della copertura fino ad un massimo di 100 cm mantenendo la forma e la tipologia della copertura esistente; tale intervento è ammesso se non eccede l'altezza massima consentita nella zona urbanistica e/o nel morfotipo di appartenenza. Per tale intervento, ai sensi dell'Art. 140 comma 4 della L.R. 65/2014 è ammessa la deroga alle distanze previste dal DM 1444/1968, a condizione che sia garantito il rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza. Tale intervento è ammesso previo atto d'obbligo con l'impegno a non frazionare l'immobile così trasformato. Tale intervento non è ammesso se è già stato realizzato in applicazione di analoga disciplina del previgente P.R.G. con qualsiasi tipo di sopraelevazione;
- j) addizioni volumetriche di tipo c): sono ammessi gli interventi pertinenziali nei limiti della superficie coperta massima pari al 75% e l'indice di permeabilità minimo del 25%; Sono ammessi interventi pertinenziali limitati alla realizzazione di vani tecnici esclusivamente finalizzati all'efficientamento energetico dell'edificio per gli edifici. Il regolamento edilizio specifica le caratteristiche degli interventi pertinenziali.

- k) sostituzione edilizia: la ricostruzione è ammessa con un incremento fino al 15% della SE esistente e altezza massima pari a 8 ml o a quella esistente se superiore. L'intervento deve avvenire nel rispetto della SC massima del 75% e dell'indice di permeabilità minimo del 25%. La ricostruzione deve adeguarsi ai caratteri ambientali ed in particolare rispettare gli allineamenti degli edifici circostanti oltre ad accorpate le volumetrie esistenti sul lotto in una configurazione ordinata dello spazio;
- l) qualora risulti necessaria ai fini dell'incremento di sicurezza sismica, è ammessa la realizzazione di un cordolo strutturale la cui realizzazione comporti un innalzamento della quota della gronda esistente non superiore a 30 cm; per tale intervento, ai sensi dell'Art. 140 comma 4 della L.R. 65/2014 è ammessa la deroga alle distanze previste dal DM 1444/1968, a condizione che sia garantito il rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza. Laddove le caratteristiche del fabbricato necessitano di un'altezza maggiore del cordolo opportunamente asseverata da tecnico abilitato potrà essere consentito un aumento di altezza fino a 50 cm.

8. **Edifici classe 6:** sono gli edifici "a tipologia tettoia" come definiti dal Piano Strutturale all'art. 76 comma 5 costituiti dal solo piano terra, cortiletto interno e locale di servizio con doppia esposizione su strada e su spazio interno per i quali sono ammessi i seguenti interventi:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia conservativa senza frazionamento;
- e) addizione volumetrica di tipo b). La sopraelevazione non potrà interessare eventuali corpi secondari aggiunti al tipo originario. Per gli edifici privi di simbolo, costituenti pertinenza o annesso di quelli contrassegnati dal simbolo 6, non è ammessa la sopraelevazione; la sopraelevazione, fino ad un massimo di metri 3,00 dalla quota di gronda esistente dovrà avvenire garantendo l'unitarietà del prospetto fronteggiante la strada e l'altezza massima non potrà eccedere i metri 8,00. Per gli edifici "a tipologia tettoia" che hanno già subito rialzamenti parziali l'altezza massima dell'edificio sopraelevato non potrà superare metri 8,00 salvo un'altezza maggiore per adeguarsi alla quota degli edifici adiacenti se costituiti da piano terra e primo piano. Non è ammesso il frazionamento ai fini della creazione di ulteriori unità immobiliari e dovrà prioritariamente formalizzarsi atto d'obbligo con l'impegno a non frazionare l'immobile trasformato. Per tale intervento, ai sensi dell'Art. 140 comma 4 della L.R. 65/2014 è ammessa la deroga alle distanze previste dal DM 1444/1968, a condizione che sia garantito il rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza. Tale intervento non è ammesso se è già stato realizzato in applicazione di analoga disciplina del previgente P.R.G. con qualsiasi tipo di sopraelevazione.
- f) Sono ammessi interventi pertinenziali limitati alla realizzazione di vani tecnici esclusivamente finalizzati all'efficientamento energetico dell'edificio per gli edifici.

#### **Art. 40 - Zone di insediamento residenziale di impianto storico (A)**

1. Sono le parti dell'insediamento riconosciute all'interno del limite urbano caratterizzate da qualità storiche, artistiche, testimoniali e paesaggistiche, ravvisabili sia nei singoli edifici e complessi sia nell'impianto insediativo, delle aree inedificate e degli spazi pubblici. Il presente articolo disciplina le destinazioni d'uso ammesse e individua, sulla base del principio di salvaguardia dell'assetto insediativo tradizionale del centro storico, le limitazioni agli interventi di frazionamento delle unità immobiliari.

2. Nelle zone A sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) residenziale: è ammesso il mantenimento della destinazione residenziale; è ammesso il cambio d'uso da residenziale a direzionale o a commerciale (solo negozi di vicinato ed esercizi di somministrazione alimenti e bevande) o a artigianato di servizio limitatamente al piano terra degli edifici. È inoltre ammesso il cambio d'uso da residenza a uffici e studi privati;
- b) direzionale: è ammesso il mantenimento della destinazione direzionale; non è ammesso il cambio d'uso verso la residenza; è consentito il cambio d'uso verso l'artigianato di servizio alle residenze e il commerciale al piano terra degli edifici limitatamente alla destinazione negozi di vicinato ed esercizi di somministrazione alimenti e bevande; è consentito il cambio d'uso verso la residenza atto a ripristinare lo stato originario dell'immobile, fermo restando il rispetto della superficie utile minima di mq 65,00.
- c) commerciale di vicinato (fino a 300 mq di superficie di vendita) ed esercizi di somministrazione alimenti e bevande: è sempre ammesso il mantenimento della destinazione esistente. È ammesso il cambio d'uso verso la destinazione direzionale o artigianale di servizio; è consentito inoltre il cambio d'uso

verso la residenza atto a ripristinare lo stato originario dell'immobile, fermo restando il rispetto della superficie utile minima di mq 65,00 e con esclusione degli immobili che fronteggiano i luoghi centrali come definiti dall'Art. 10 comma 2.

- d) medie strutture di vendita: è sempre ammesso il mantenimento della destinazione commerciale-media struttura di vendita. non è ammesso il cambio d'uso verso altre destinazioni d'uso;
- e) artigianale di servizio alla residenza: è sempre ammesso il mantenimento della destinazione artigianale di servizio alla residenza. È consentito il cambio d'uso verso il commerciale, limitatamente alla destinazione negozi di vicinato ed esercizi di somministrazione alimenti e bevande, al piano terra degli edifici; È consentito il cambio d'uso verso il direzionale; è consentito il cambio d'uso verso la residenza atto a ripristinare lo stato originario dell'immobile fermo restando il rispetto della superficie utile minima di mq 65,00;
- f) artigianale: è sempre ammesso il mantenimento della destinazione artigianale ad eccezione delle attività insalubri ed incommode in quanto incompatibili; non è ammesso il cambio d'uso verso altre categorie funzionali;
- g) turistico-ricettiva: è sempre ammesso il mantenimento della destinazione turistico-ricettiva ad esclusione dei campeggi; è ammesso il cambio d'uso all'interno della categoria funzionale turistico-ricettiva ad esclusione dei campeggi; nel caso di struttura ricettiva a destinazione alberghiera, la cui attività risulti cessata prima dell'adozione del RU, o se avente dimensioni massime di 600 mq di SE, è ammesso il ripristino dell'originaria destinazione d'uso e consistenza. Tale ripristino dovrà avvenire nei limiti della originaria superficie residenziale e dell'originario numero degli alloggi, che potrà essere eventualmente incrementato fino ad un massimo di un alloggio per piano dell'edificio nella sua configurazione originaria fermo restando l'obbligo del reperimento di parcheggi secondo l'Art. 40 comma 4 lett. c. Tale possibilità è ammessa anche nei casi di cui si tratti di "alberghi di valore funzionale e tipologico", di cui all'Art. 11 c. 2 lett. b, a patto che gli interventi edilizi finalizzati al ripristino dell'originaria consistenza e destinazione d'uso siano ammessi dalla disciplina edilizia consentita per la classificazione dell'edificio. Ai sensi dell'Art. 83 c. 5 delle NTA del P.S., coerentemente a quanto sopra, tale intervento di ripristino dovrà avvenire con l'obbligo della demolizione delle volumetrie eventualmente ottenute in deroga al PRG per le finalità di interesse pubblico alberghiero e/o, in generale, di qualsiasi ampliamento realizzato per le finalità turistico-ricettive. Tale ripristino non è ammesso nel caso di "invarianti strutturali alberghi" di cui all'Art. 11 c. 2 lett. a.
- h) attrezzature pubbliche o di interesse pubblico: è sempre ammesso il mantenimento della destinazione di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico;
- i) nei casi in cui siano presenti, con riferimento alla data di adozione del RU, al piano terra degli edifici unità immobiliari autonome di superficie utile uguale o inferiori a 50 mq a destinazione commerciale, direzionale o artigianato di servizio è ammesso il cambio d'uso verso la destinazione residenziale esclusivamente mediante fusione con una unità immobiliare residenziale confinante. Tale fattispecie di mutamento di destinazione non è ammessa negli immobili che fronteggiano piazze pubbliche o i luoghi centrali come definiti comma 2 dell'Art. 10;
- j) Per gli edifici aventi destinazione d'uso residenziale, direzionale, commerciale o artigianale, è ammessa la possibilità di realizzare all'interno delle superfici esistenti autorimesse private e/o garage a servizio anche di altre unità immobiliari per soddisfare anche quanto previsto al successivo comma 4 lettera c).

3. In tutte le sottozone A dei sistemi urbani di Viareggio e Torre del Lago, sugli edifici classificati e contraddistinti con un simbolo numerico sono ammessi gli interventi corrispondenti definiti all'Art. 39. Per i manufatti privi di numerazione ricadenti nel lotto di pertinenza di tali edifici valgono le disposizioni inerenti alle pertinenze e agli annessi dettagliati all'Art. 41 comma 4. Sugli altri edifici sono ammessi gli interventi di cui agli edifici classificati con il n. 5 come disciplinati all'Art. 39.

4. Gli interventi ammessi sulle varie classi di edifici devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) negli interventi che consentono il frazionamento eventualmente ammesso per la classe di edificio esistente è permesso l'aumento del numero degli alloggi esistenti, alle seguenti condizioni e sempre con superficie utile non inferiore a 65 mq:
  - edifici a schiera: è ammessa la realizzazione di un solo alloggio per piano;
  - edifici in linea: oltre agli esistenti, è ammesso l'aumento di un ulteriore alloggio per piano;
  - ville o palazzine isolate: oltre agli esistenti, è ammesso l'aumento di un ulteriore alloggio.
- b) la creazione di nuove unità immobiliari residenziali non dovrà comportare la creazione di scale esterne o altri sistemi di distribuzione esterni visibili dalla viabilità pubblica;

- c) divieto di frazionamento delle unità immobiliari residenziali esistenti senza creazione di un posto auto per ciascuna delle nuove unità o nel rispetto della L. 122/89 se superiore; i posti auto dovranno essere reperiti nell'area di pertinenza o all'interno di un raggio di m 500, in aree o autorimesse legate da vincolo da trascriversi nei registri immobiliari;
- d) ad esclusione del morfotipo "CS", al fine di soddisfare la richiesta di alloggi destinati alla residenza stabile, è ammessa la creazione, mediante frazionamento delle superfici residenziali esistenti, **nel rispetto dei caratteri dell'edificio**, di un alloggio ulteriore rispetto a quanto previsto dalla precedente lettera a) alle seguenti condizioni:
  - la creazione della nuova unità immobiliare deve essere destinata a soddisfare l'esigenza di prima casa da parte dei parenti di primo grado dei proprietari dell'unità immobiliare da frazionare che risultino alla data di adozione del RU, nonché alla data di presentazione della richiesta, non intestatari per l'intero di altri beni immobili ad uso abitativo nel territorio nazionale.
  - l'intervento è in ogni caso soggetto alla sottoscrizione da parte del proprietario, di una convenzione da stipulare con atto pubblico, che disponga l'obbligo a non trasferire i diritti reali (ad esempio, proprietà, uso, usufrutto, ecc) di alcuna delle unità preesistenti e aggiuntive frutto del frazionamento ad altri per un periodo non inferiore a 15 anni a far data dall'ultimazione dei lavori.

Il suddetto obbligo deve essere esteso anche a non concedere in locazione o in comodato a terzi per il medesimo periodo di 15 anni le unità immobiliari oggetto dell'intervento.  
- È prescritto il rispetto della dimensione minima di 65 mq di superficie utile degli alloggi frutto del frazionamento, nonché l'obbligo della creazione di posti auto di cui al presente comma.

#### **Art. 41 - Rilievo critico**

1. Gli interventi di restauro dovranno essere accompagnati da un "rilievo critico", esteso all'intero corpo di fabbrica o all'intera unità morfo-tipologica.
2. Scopo del rilievo critico è documentare le trasformazioni subite dall'edificio e dimostrare la compatibilità dell'intervento proposto con la tipologia e l'impianto di origine storica.
3. Gli elaborati che compongono il rilievo critico sono di norma i seguenti:
  - a) relazione storica che illustri le trasformazioni subite dall'edificio e dell'intorno dalle origini ad oggi; tale relazione dovrà essere accompagnata dai documenti disponibili (estratti catastali o rilievi, mappe, fotografie antiche, ecc.);
  - b) rilievo dell'edificio in scala non inferiore a 1/100 (planimetrie, prospetti, sezioni), con indicazioni delle parti originarie e delle parti trasformate; il rilievo dovrà essere esteso alle pertinenze, alle superfetazioni, agli elementi d'arredo (recinzioni, pavimentazioni, ecc.) e dovrà inoltre dettagliare le strutture;
  - c) documentazione fotografica degli esterni e degli interni.
4. Qualora dal rilievo critico emerga che le pertinenze e gli annessi di cui all'Art. 30 comma 2 risultino realizzate in epoca successiva, ed estranee al linguaggio architettonico dell'edificio principale e privi di carattere storico, tipologico e testimoniale, le stesse potranno essere oggetto degli interventi di cui all'Art. 29 comma 1 lettere a), b), c), d), e) ed f) a parità di SE esistente in armonia con la tipologia e i caratteri stilistici dell'edificio principale.
5. È facoltà dell'amministrazione comunale richiedere ulteriore documentazione per meglio illustrare i casi più complessi.

#### **Art. 42 - Zone di insediamento residenziale di impianto recente (B)**

1. Sono le parti dell'insediamento urbano di formazione recente nelle quali sono riconoscibili assetti insediativi coerenti e consolidati che organizzano i rapporti fra edilizia prevalentemente residenziale, sistema degli spazi pubblici, delle attrezzature e dei servizi e maglia viaria.
2. Nelle zone B sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
  - a) residenziale: è ammesso il mantenimento della destinazione residenziale; è ammesso il cambio d'uso da residenziale a direzionale o a commerciale (solo negozi di vicinato ed esercizi di somministrazione alimenti e bevande) o a artigianato di servizio limitatamente al piano terra degli edifici. È inoltre ammesso il cambio d'uso da residenza a uffici e studi privati
  - b) direzionale: è ammesso il mantenimento della destinazione direzionale; non è ammesso il cambio d'uso verso la residenza; è consentito il cambio d'uso verso il commerciale al piano terra degli edifici e limitatamente alla destinazione negozi di vicinato ed esercizi di somministrazione alimenti e bevande o

all'artigianato di servizio; è consentito il cambio d'uso verso la residenza atto a ripristinare lo stato originario dell'immobile, fermo restando il rispetto della superficie utile minima di mq 65,00;

- c) commerciale di vicinato (fino a 300 mq di superficie di vendita) ed esercizi di somministrazione alimenti e bevande: è sempre ammesso il mantenimento della destinazione esistente. È ammesso il cambio d'uso verso la destinazione direzionale o artigianale di servizio; è consentito inoltre il cambio d'uso verso la residenza atto a ripristinare lo stato originario dell'immobile, fermo restando il rispetto della superficie utile minima di mq 65,00 e con esclusione degli immobili che fronteggiano i luoghi centrali come definiti dall'Art. 10 comma 2;
- d) medie strutture di vendita: è sempre ammesso il mantenimento della destinazione commerciale-media struttura di vendita. Non è ammesso il cambio d'uso verso altre destinazioni d'uso;
- e) artigianale di servizio alla residenza; è sempre ammesso il mantenimento della destinazione artigianale di servizio alla residenza. È consentito il cambio d'uso verso il direzionale e il commerciale al piano terra degli edifici e limitatamente alla destinazione negozi di vicinato ed esercizi di somministrazione alimenti e bevande; è consentito il cambio d'uso verso la residenza atto a ripristinare lo stato originario dell'immobile fermo restando il rispetto della superficie utile minima di mq 65,00;
- f) artigianale: è sempre ammesso il mantenimento della destinazione artigianale ad eccezione delle attività insalubri ed incommode in quanto incompatibili; non è ammesso il cambio d'uso verso altre categorie funzionali;
- g) turistico-ricettiva: è sempre ammesso il mantenimento della destinazione turistico-ricettiva ad esclusione dei campeggi; è ammesso il cambio d'uso all'interno della categoria funzionale turistico-ricettiva ad esclusione dei campeggi; nel caso di struttura ricettiva a destinazione alberghiera, la cui attività risulti cessata prima dell'adozione del RU, o se avente dimensioni massime di 600 mq di SE, è ammesso il ripristino dell'originaria destinazione d'uso e consistenza. Tale ripristino dovrà avvenire nei limiti della originaria superficie residenziale e dell'originario numero degli alloggi, che potrà essere eventualmente incrementato fino ad un massimo di un alloggio per piano dell'edificio nella sua configurazione originaria fermo restando l'obbligo del reperimento di parcheggi secondo l'Art. 40 comma 4 lett. c. Tale possibilità è ammessa anche nei casi di cui si tratti di "alberghi di valore funzionale e tipologico", di cui all'Art. 11 c. 2 lett. b, a patto che gli interventi edilizi finalizzati al ripristino dell'originaria consistenza e destinazione d'uso siano ammessi dalla disciplina edilizia consentita per la classificazione dell'edificio. Ai sensi dell'Art. 83 c. 5 delle NTA del P.S., coerentemente a quanto sopra, tale intervento di ripristino dovrà avvenire con l'obbligo della demolizione delle volumetrie eventualmente ottenute in deroga al PRG per le finalità di interesse pubblico alberghiero e/o, in generale, di qualsiasi ampliamento realizzato per le finalità turistico-ricettive. Tale ripristino non è ammesso nel caso di "invarianti strutturali alberghi" di cui all'Art. 11 c. 2 lett. a.
- h) attrezzature pubbliche o di interesse pubblico: è sempre ammesso il mantenimento della destinazione di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico.
- i) Nei casi in cui siano presenti con riferimento alla data di adozione del RU, al piano terra degli edifici unità immobiliari autonome di superficie utile uguale o inferiori a 50 mq a destinazione commerciale, direzionale o artigianato di servizio è ammesso il cambio d'uso verso la destinazione residenziale esclusivamente mediante fusione con una unità immobiliare residenziale confinante. Tale fattispecie di mutamento di destinazione non è ammessa negli immobili che fronteggiano piazze pubbliche o i luoghi centrali come definiti comma 2 dell'Art. 10.
- j) Per gli edifici aventi destinazione d'uso residenziale, direzionale, commerciale o artigianale, è ammessa la possibilità di realizzare all'interno delle superfici esistenti autorimesse private e/o garage a servizio anche di altre unità immobiliari per soddisfare anche quanto previsto al successivo comma 4 lettera c)

3. In tutte le zone B dei sistemi urbani di Viareggio e Torre del Lago, sugli edifici classificati e contraddistinti con un simbolo numerico sono ammessi gli interventi corrispondenti definiti all'Art. 39. per i manufatti privi di numerazione ricadenti nel lotto di pertinenza di tali edifici valgono le disposizioni inerenti alle pertinenze e gli annessi dettagliati all'Art. 41 comma 4.

4. Sui restanti edifici delle zone B privi di simbolo numerico sono ammessi i seguenti interventi:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) restauro tipologico;
- e) ristrutturazione edilizia conservativa;

- f) ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo a);
- g) ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo b): la ricostruzione è ammessa a parità di SE esistente e altezza massima pari a 8 ml o a quella esistente se superiore e nel rispetto della SC massima del 50% e dell'indice di permeabilità minimo del 25%. La ricostruzione deve adeguarsi ai caratteri ambientali ed in particolare rispettare gli allineamenti degli edifici circostanti oltre ad accorpate le volumetrie esistenti sul lotto in una configurazione ordinata dello spazio. La riconfigurazione degli immobili dovrà rispettare una distanza dai confini e dalle strade minima di 5 ml;
- h) addizioni volumetriche di tipo a): sono ammesse addizioni funzionali agli organismi edilizi necessarie alla realizzazione di servizi igienici, cucine e/o altri vani, realizzabili per adeguamento delle condizioni igienico-sanitarie fino ad un massimo di 12 mq di SE, senza diminuire la superficie permeabile nel caso in cui questa sia inferiore al 25% della superficie fondiaria; tali addizioni devono essere di norma realizzate in armonia con la tipologia, la forma e i caratteri stilistici dell'edificio. Il progetto deve essere inquadrato nella sistemazione dell'intero lotto. Tale intervento non è ammesso se è già stato realizzato in applicazione di analogo disciplina del previgente P.R.G.;
- i) addizioni volumetriche di tipo b): qualora al piano più alto dell'edificio sia presente della Superficie edificabile è consentito il rialzamento della copertura fino ad un massimo di 100 cm mantenendo la forma e la tipologia della copertura esistente; tale intervento è ammesso se non eccede l'altezza massima di 8 ml. L'eventuale spostamento del solaio del sottotetto è ammesso a condizione che l'intradosso del nuovo solaio sia mantenuto ad una distanza di almeno 30 cm al di sopra dell'architrave delle aperture esterne. Tale intervento è ammesso previo atto d'obbligo con l'impegno a non frazionare l'immobile così trasformato e a non mutare la destinazione d'uso;
- j) addizioni volumetriche di tipo c): sono ammessi gli interventi pertinenziali nei limiti della superficie coperta massima pari al 50% e l'indice di permeabilità minimo del 25%; Il regolamento edilizio specifica le caratteristiche degli interventi pertinenziali. Sono ammessi interventi pertinenziali limitati alla realizzazione di vani tecnici esclusivamente finalizzati all'efficientamento energetico dell'edificio per gli edifici.
- k) sostituzione edilizia: la ricostruzione è ammessa con un incremento fino al 15% della SE esistente e altezza massima pari a 8 ml o a quella esistente se superiore. L'intervento deve avvenire nel rispetto della SC massima del 50% e dell'indice di permeabilità minimo del lotto del 25%. La ricostruzione deve adeguarsi ai caratteri ambientali ed in particolare rispettare gli allineamenti degli edifici circostanti oltre ad accorpate le volumetrie esistenti sul lotto in una configurazione ordinata dello spazio. La riconfigurazione degli immobili dovrà rispettare gli allineamenti eventualmente presenti con gli edifici limitrofi oppure dovrà rispettare una distanza dai confini e dalle strade minima di 5 ml.
- l) Qualora risulti necessaria ai fini dell'incremento di sicurezza antisismica, è ammessa la realizzazione di un cordolo strutturale la cui realizzazione comporti un innalzamento della quota della gronda esistente non superiore a 30 cm; per tale intervento, ai sensi dell'Art.140 comma 4 della L.R. 65/2014 è ammessa la deroga alle distanze previste dal DM 1444/1968, a condizione che sia garantito il rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza; Laddove le caratteristiche del fabbricato necessitano di un'altezza maggiore del cordolo opportunamente asseverata da tecnico abilitato potrà essere consentito un aumento di altezza fino a 50 cm.

5. In generale gli interventi edilizi inerenti alle zone B devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) negli interventi che consentono il frazionamento espressamente ammesso è permesso l'aumento del numero degli alloggi esistenti, alle seguenti condizioni e sempre con superficie utile non inferiore a 65 mq:
  - edifici a schiera: è ammessa la realizzazione di un solo alloggio per piano;
  - edifici in linea: oltre agli esistenti, è ammesso l'aumento di un ulteriore alloggio per piano;
  - ville o palazzine isolate: oltre agli esistenti, è ammesso l'aumento di un ulteriore alloggio.
- b) divieto di frazionamento delle unità immobiliari residenziali esistenti senza creazione di un posto auto per ciascuna delle nuove unità o nel rispetto della L. 122/89 se superiore; i posti auto dovranno essere reperiti nell'area di pertinenza o all'interno di un raggio di m 500, in aree o autorimesse legate da vincolo da trasciversi nei registri immobiliari;
- c) è ammesso il rialzamento di 3 ml della quota di gronda esistente fino all'altezza massima di ml 8,00 per gli edifici esistenti ad un solo piano con destinazione residenziale, aventi le caratteristiche della tipologia "Tettoia" così come definita all'Art. 30 comma 2 lett. a), in atto alla data di adozione del presente Regolamento urbanistico senza creazione di nuove unità immobiliari. Tale intervento è ammesso previo

atto d'obbligo con l'impegno a non frazionare l'immobile così trasformato senza mutamento della destinazione d'uso.

- d) Al fine di soddisfare la richiesta di alloggi destinati alla residenza stabile, è ammessa la creazione, mediante frazionamento delle superfici residenziali esistenti, di un alloggio ulteriore rispetto a quanto previsto dalla precedente lettera a) alle seguenti condizioni:
- la creazione della nuova unità immobiliare deve essere destinata a soddisfare l'esigenza di prima casa da parte dei parenti di primo grado dei proprietari dell'unità immobiliare da frazionare che risultino alla data di adozione del RU, nonché alla data di presentazione della richiesta, non intestatari per l'intero di altri beni immobili ad uso abitativo nel territorio nazionale;
  - l'intervento è in ogni caso soggetto alla sottoscrizione da parte del proprietario, di una convenzione da stipulare con atto pubblico, che disponga l'obbligo a non trasferire i diritti reali (ad esempio, proprietà, uso, usufrutto, ecc) di alcuna delle unità preesistenti e aggiuntive frutto del frazionamento ad altri per un periodo non inferiore a 15 anni a far data dall'ultimazione dei lavori.  
Il suddetto obbligo deve essere esteso anche a non concedere in locazione o in comodato a terzi per il medesimo periodo di 15 anni le unità immobiliari oggetto dell'intervento;
  - È prescritto il rispetto della dimensione minima di 65 mq di superficie utile degli alloggi frutto del frazionamento, nonché l'obbligo della creazione di posti auto di cui al presente comma.
6. È ammessa la realizzazione di piscine interrate, in lotti aventi Sf maggiore di 700 mq fermo restando che la superficie dello specchio d'acqua non sia superiore al 5% della Sf, e di dimensioni non superiori a 120 mq.

#### **Art. 43 - Zone consolidate a prevalente destinazione artigianale ed industriale (D)**

1. Sono aree in cui sono insediate prevalentemente attività di produzione di beni e servizi.

2. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) industriale: è sempre ammesso il mantenimento della destinazione industriale e il cambio d'uso da qualsiasi altra destinazione verso la destinazione d'uso industriale;
- b) artigianale: è sempre ammesso il mantenimento della destinazione artigianale e il cambio d'uso da qualsiasi altra destinazione verso la destinazione d'uso artigianale. E' consentita la realizzazione all'interno delle superfici esistenti autorimesse private e/o garage;
- c) deposito coperto: è sempre ammesso il mantenimento della destinazione a deposito e il cambio d'uso da qualsiasi altra destinazione verso la destinazione d'uso deposito;
- d) residenza di servizio alla produzione (casa di guardianaggio): nelle zone D è ammessa la destinazione residenziale esclusivamente se a servizio della produzione (al massimo una residenza per ciascun lotto urbanistico di riferimento e di SU massima di 65 mq) e se realizzata mediante atto d'obbligo che ne rende inscindibile la relazione con l'attività produttiva;
- e) direzionale di servizio alla produzione (uffici): nelle zone D è ammessa la destinazione direzionale esclusivamente se a servizio della produzione (in proporzione minoritaria rispetto alle SE produttive) e se realizzata mediante atto d'obbligo che ne rende inscindibile la relazione con l'attività produttiva.
- f) Nelle zone D esterne al TPS1 è altresì ammesso il mutamento di destinazione d'uso verso il commercio all'ingrosso.

3. Non è consentito il cambio di destinazione a residenza o altre destinazioni non previste al comma precedente.

4. Nelle zone D esterne al morfotipo TPS1 è vietata l'installazione di industrie insalubri a norma delle vigenti leggi sanitarie. All'interno del morfotipo TPS2 il mantenimento delle eventuali attività insalubri esistenti è ammesso previa verifica da effettuarsi in sede di A.U.A.

5. In tutte le zone D, sugli edifici classificati e contraddistinti con un simbolo numerico sono ammessi gli interventi corrispondenti definiti all'Art. 39. per i manufatti privi di numerazione ricadenti nel lotto di pertinenza di tali edifici valgono le disposizioni inerenti alle pertinenze e gli annessi dettagliati all'Art. 41 comma 4.

6. Per le aree e gli edifici esistenti privi di classificazione numerica, sono ammessi interventi di:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) restauro tipologico;
- e) ristrutturazione edilizia conservativa;

- f) ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo a);
- g) ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo b): la ricostruzione è ammessa a parità di SE esistente e altezza massima pari a quella esistente e nel rispetto della SC massima del 50% e dell'indice di permeabilità minimo del 25%. La ricostruzione deve adeguarsi ai caratteri ambientali ed assumere una configurazione ordinata dello spazio compatibilmente con la specifica funzione produttiva. La riconfigurazione degli immobili dovrà rispettare una distanza dai confini e dalle strade minima di 5 ml o pari all'altezza dei fabbricati prossimi ai confini o alle strade se superiore;
- h) addizioni volumetriche di tipo a): sono ammesse addizioni volumetriche funzionali alle attività produttive fino a un massimo del 10% della SE esistente alla data di adozione del R.U., garantendo un indice di permeabilità non inferiore al 25% della superficie fondiaria; tali addizioni devono essere di norma realizzate in armonia con la tipologia, la forma e i caratteri stilistici dell'edificio; in particolare non potrà eccedere l'altezza massima dell'edificio esistente. Il progetto deve essere inquadrato nella sistemazione dell'intero lotto;
- i) addizioni volumetriche di tipo b): per ragioni produttive o per bonifiche ambientali delle coperture, in particolare per quelle contenenti amianto è consentito il rialzamento della copertura fino ad un massimo di 12 ml mantenendo la forma e la tipologia della copertura esistente senza aumento della SE;
- j) sostituzione edilizia: la ricostruzione è ammessa con un incremento fino al 10% della SE esistente e altezza massima pari a 12 ml o a quella esistente se superiore. L'intervento deve avvenire nel rispetto della SC massima del 50% e dell'indice di permeabilità minimo del 25%. La ricostruzione deve adeguarsi ai caratteri ambientali ed assumere una configurazione ordinata dello spazio compatibilmente con la specifica funzione produttiva. La riconfigurazione degli immobili dovrà rispettare una distanza dai confini e dalle strade minima di 5 ml o almeno pari all'altezza dei fabbricati prossimi ai confini o alle strade se di altezza superiore a 5 ml.
- k) in considerazione delle particolari attività svolte nelle zone D è ammessa la realizzazione di tettoie e l'utilizzo di sistemi amovibili (ad es. soffietti) volti alla copertura delle aree esterne finalizzati al riparo e lavorazione all'esterno fermi restando i limiti legati al rapporto di copertura e indice di permeabilità del morfotipo di appartenenza.

#### **Art. 44 - Zone consolidate a prevalente destinazione commerciale (DN)**

1. Sono le aree in cui sono insediate prevalentemente attività di vendita al pubblico, esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita. Mediante i cambi d'uso disciplinati al comma successivo non è ammessa la costituzione di nuove grandi strutture di vendita.
2. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
  - a) commerciale; è sempre ammesso il mantenimento della destinazione commerciale. è ammesso il cambio d'uso da qualsiasi altra destinazione verso la destinazione d'uso commerciale all'ingrosso e al dettaglio;
  - b) direzionale; è sempre ammesso il mantenimento della destinazione direzionale;
  - c) artigianato di servizio. è sempre ammesso il mantenimento della destinazione artigianato di servizio. è ammesso il cambio d'uso da qualsiasi altra destinazione verso la destinazione d'uso artigianato di servizio.
3. In tutte le zone DN, sugli edifici classificati e contraddistinti con un simbolo numerico sono ammessi gli interventi corrispondenti definiti all'Art. 39. per i manufatti privi di numerazione ricadenti nel lotto di pertinenza di tali edifici valgono le disposizioni inerenti alle pertinenze e gli annessi dettagliati all'Art. 41 comma 4.
4. Per le aree e gli edifici esistenti privi di classificazione numerica, sono ammessi interventi di:
  - a) manutenzione ordinaria;
  - b) manutenzione straordinaria;
  - c) restauro e risanamento conservativo;
  - d) restauro tipologico;
  - e) ristrutturazione edilizia conservativa;
  - f) ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo a);
  - g) ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo b): la ricostruzione è ammessa a parità di SE esistente e altezza massima pari a quella esistente e nel rispetto della SC massima del 50% e dell'indice di permeabilità minimo del 25%. La ricostruzione deve adeguarsi ai caratteri ambientali ed assumere una configurazione ordinata dello spazio compatibilmente con la specifica funzione commerciale o

direzionale. La riconfigurazione degli immobili dovrà rispettare una distanza dai confini e dalle strade minima di 5 m o pari all'altezza dei fabbricati prossimi ai confini o alle strade se superiore;

- h) addizioni volumetriche di tipo a): sono ammesse addizioni volumetriche funzionali alle attività produttive fino a un massimo del 10% della SE esistente alla data di adozione del R.U., garantendo un indice di permeabilità non inferiore al 25% della superficie fondiaria; tali addizioni devono essere di norma realizzate in armonia con la tipologia, la forma e i caratteri stilistici dell'edificio; in particolare non potrà eccedere l'altezza massima dell'edificio esistente. Il progetto deve essere inquadrato nella sistemazione dell'intero lotto;
- i) addizioni volumetriche di tipo b): per ragioni motivate di incremento delle attività economiche è consentito il rialzamento della copertura fino ad un massimo di 8 ml. mantenendo la forma e la tipologia della copertura esistente senza aumento della SE;
- j) sostituzione edilizia: la ricostruzione è ammessa con un incremento fino al 20% della SE esistente e altezza massima pari a 8 ml o a quella esistente se superiore. L'intervento deve avvenire nel rispetto della SC massima del 50% e dell'indice di permeabilità minimo del 25% del lotto. La ricostruzione deve adeguarsi ai caratteri ambientali ed assumere una configurazione ordinata dello spazio compatibilmente con la specifica funzione commerciale o direzionale. La riconfigurazione degli immobili dovrà rispettare una distanza dai confini e dalle strade minima di 5 ml o almeno pari all'altezza dei fabbricati prossimi ai confini o alle strade se di altezza superiore a 5 ml.

5. All'interno dell'area classificata DN limitrofa alla nuova rotatoria delineata all'incrocio tra Via Goretti e la SS1 Via Aurelia II RU ammette la realizzazione di un nuovo impianto di distribuzione di carburante a condizione che l'attuatore si impegni, mediante apposita convenzione da stipulare con il Comune, a realizzare a sua cura e spese anche attraverso esproprio delle aree:

- a) il nuovo svincolo stradale con rotatoria in corrispondenza dell'incrocio tra Via Goretti e SS1 Via Aurelia;
- b) il sottopasso ciclopedonale previsto in corrispondenza del ponte della SS1 Via Aurelia sulla fossa dell'Abate.

Il suddetto nuovo impianto potrà essere realizzato rispettando le prescrizioni definite per le zone DP di cui al successivo Art. 48.

#### **Art. 45 - Zone consolidate a prevalente destinazione direzionale (DR)**

1. Sono le aree in cui sono insediate prevalentemente attività direzionali e di servizio.

2. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Direzionale e di servizio; è sempre ammesso il mantenimento della destinazione direzionale e di servizio. è ammesso il cambio d'uso da qualsiasi altra destinazione verso la destinazione d'uso direzionale e di servizio;
- b) commerciale ; è sempre ammesso il mantenimento della destinazione commerciale;
- c) artigianato di servizio. è sempre ammesso il mantenimento della destinazione artigianato di servizio.

3. In tutte le zone DR, sugli edifici classificati e contraddistinti con un simbolo numerico sono ammessi gli interventi corrispondenti definiti all'Art. 39. per i manufatti privi di numerazione ricadenti nel lotto di pertinenza di tali edifici valgono le disposizioni inerenti alle pertinenze e gli annessi dettagliati all'Art. 41 comma 4.

4. Per le aree e gli edifici esistenti privi di classificazione numerica, sono ammessi interventi di:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) restauro tipologico;
- e) ristrutturazione edilizia conservativa;
- f) ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo a);
- g) ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo b): la ricostruzione è ammessa a parità di -SE esistente e altezza massima pari a quella esistente e nel rispetto della SC massima del 50% e dell'indice di permeabilità minimo del 25%. La ricostruzione deve adeguarsi ai caratteri ambientali ed assumere una configurazione ordinata dello spazio compatibilmente con la specifica funzione commerciale o direzionale. La riconfigurazione degli immobili dovrà rispettare una distanza dai confini e dalle strade minima di 5 m o pari all'altezza dei fabbricati prossimi ai confini o alle strade se superiore;

- h) addizioni volumetriche di tipo a): sono ammesse addizioni volumetriche funzionali alle attività produttive fino a un massimo del 10% della SE esistente alla data di adozione del R.U., garantendo un indice di permeabilità non inferiore al 25% della superficie fondiaria; tali addizioni devono essere di norma realizzate in armonia con la tipologia, la forma e i caratteri stilistici dell'edificio; in particolare non potrà eccedere l'altezza massima dell'edificio esistente. Il progetto deve essere inquadrato nella sistemazione dell'intero lotto;
- i) addizioni volumetriche di tipo b): per ragioni motivate di incremento delle attività economiche è consentito il rialzamento della copertura fino ad un massimo di 8ml. mantenendo la forma e la tipologia della copertura esistente senza aumento della SE;
- j) sostituzione edilizia: la ricostruzione è ammessa con un incremento fino al 20% della SE esistente e altezza massima pari a 8 ml o a quella esistente se superiore. L'intervento deve avvenire nel rispetto della SC massima del 50% e dell'indice di permeabilità minimo del 25% del lotto. La ricostruzione deve adeguarsi ai caratteri ambientali ed assumere una configurazione ordinata dello spazio compatibilmente con la specifica funzione commerciale o direzionale. La riconfigurazione degli immobili dovrà rispettare una distanza dai confini e dalle strade minima di 5 ml o almeno pari all'altezza dei fabbricati prossimi ai confini o alle strade se di altezza superiore a 5 ml.

**Art. 46 - Zone consolidate a prevalente destinazione turistico – ricettiva (DT)**

1. Sono le aree destinate prevalentemente ad attività ricettive e turistico-alberghiere.
2. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
  - a) turistico – ricettiva alberghiera;
  - b) turistico – ricettiva extralberghiera.
3. Tutte le attività turistico-ricettive ricomprese nella zona sono vincolate al mantenimento della destinazione d'uso esistente alla data di adozione del presente R.U.
4. In tutte le zone DT, sugli edifici classificati e contraddistinti con un simbolo numerico sono ammessi gli interventi corrispondenti definiti all'Art. 39. per i manufatti privi di numerazione ricadenti nel lotto di pertinenza di tali edifici valgono le disposizioni inerenti alle pertinenze e gli annessi dettagliati all' Art. 41 comma 4.
5. Per le aree e gli edifici esistenti privi di classificazione numerica, sono ammessi interventi di:
  - a) manutenzione ordinaria;
  - b) manutenzione straordinaria;
  - c) restauro e risanamento conservativo;
  - d) restauro tipologico;
  - e) ristrutturazione edilizia conservativa;
  - f) ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo a);
  - g) ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo b): la ricostruzione è ammessa a parità di SE esistente e altezza massima pari a quella esistente e nel rispetto della SC massima del 50% e dell'indice di permeabilità minimo del 25%. La ricostruzione deve adeguarsi ai caratteri ambientali ed assumere una configurazione ordinata dello spazio compatibilmente con la specifica funzione turistico-ricettiva. La riconfigurazione degli immobili dovrà rispettare una distanza dai confini e dalle strade minima di 5 ml;
  - h) addizioni volumetriche di tipo a): sono ammesse addizioni volumetriche funzionali alle attività produttive fino a un massimo del 10% della SE esistente alla data di adozione del R.U., garantendo un indice di permeabilità non inferiore al 25% della superficie fondiaria; tali addizioni devono essere di norma realizzate in armonia con la tipologia, la forma e i caratteri stilistici dell'edificio; in particolare non potrà eccedere l'altezza massima dell'edificio esistente. Il progetto deve essere inquadrato nella sistemazione dell'intero lotto;
  - i) addizioni volumetriche di tipo b): per ragioni di potenziamento delle attività turistico-ricettive è consentito il rialzamento della copertura fino ad un'altezza massima di 8 ml. mantenendo la forma e la tipologia della copertura esistente e senza incrementi di SE;
  - j) sostituzione edilizia: la ricostruzione è ammessa con un incremento fino al 10% della SE esistente e altezza massima pari a quella esistente. L'intervento deve avvenire nel rispetto della SC massima del 50% e dell'indice di permeabilità minimo del 25%. La ricostruzione deve adeguarsi ai caratteri ambientali ed assumere una configurazione ordinata dello spazio compatibilmente con la specifica

funzione turistica. La riconfigurazione degli immobili dovrà rispettare una distanza dai confini e dalle strade come stabilito per il morfotipo di appartenenza;

- k) In tali aree è ammessa la realizzazione di piscine e attrezzature sportive connesse alla attività turistico-ricettiva nei limiti del 15% della Superficie fondiaria garantendo un indice di permeabilità minimo del 25%.

#### **Art. 47 - Zone di servizio alla produzione e trasporti (DST)**

1. Le aree di servizio alla produzione e trasporti sono aree dove prevalgono gli spazi scoperti, salvo diversa indicazione nelle norme specifiche per i singoli interventi di trasformazione urbanistica, da utilizzare a aree di stoccaggio esterno materiali, strutture espositive commerciali, aree per servizi ai trasporti (deposito e parcheggio mezzi).

2. Nelle aree DST, la superficie coperta non potrà superare il 10% della superficie fondiaria e l'altezza massima non potrà superare 5 ml è ammessa inoltre la realizzazione di tettoie per il ricovero dei mezzi. Negli interventi di aumento della superficie coperta si dovrà sempre rispettare un indice di permeabilità minimo del 25% salvo quanto disciplinato dal successivo comma 4.

3. In tutte le zone DST, sugli edifici classificati e contraddistinti con un simbolo numerico sono ammessi gli interventi corrispondenti definiti all'Art. 39. per i manufatti privi di numerazione ricadenti nel lotto di pertinenza di tali edifici valgono le disposizioni inerenti alle pertinenze e gli annessi dettagliati all'Art. 41 comma 4.

4. Per le aree e gli edifici esistenti privi di classificazione numerica, sono ammessi interventi di:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) restauro tipologico;
- e) ristrutturazione edilizia conservativa;
- f) ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo a);
- g) ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo b): la ricostruzione è ammessa a parità di SE esistente e altezza massima pari a quella esistente e nel rispetto della SC massima del 50% e dell'indice di permeabilità minimo del 25%. La ricostruzione deve adeguarsi ai caratteri ambientali ed assumere una configurazione ordinata dello spazio compatibilmente con la specifica funzione produttiva. La riconfigurazione degli immobili dovrà rispettare una distanza dai confini e dalle strade minima di 5 ml o pari all'altezza dei fabbricati prossimi ai confini o alle strade se superiore;
- h) addizioni volumetriche di tipo a): sono ammesse addizioni volumetriche funzionali alle attività produttive fino a un massimo del 10% della SE esistente alla data di adozione del R.U., garantendo un indice di permeabilità non inferiore al 25% della superficie fondiaria; tali addizioni devono essere di norma realizzate in armonia con la tipologia, la forma e i caratteri stilistici dell'edificio; in particolare non potrà eccedere l'altezza massima dell'edificio esistente. Il progetto deve essere inquadrato nella sistemazione dell'intero lotto;
- i) addizioni volumetriche di tipo b): per ragioni produttive è consentito il rialzamento della copertura fino ad un massimo di 9 ml mantenendo la forma e la tipologia della copertura esistente senza aumento della SE;
- j) sostituzione edilizia: la ricostruzione è ammessa con un incremento fino al 10% della SE esistente e altezza massima pari a 9 ml o a quella esistente se superiore. L'intervento deve avvenire nel rispetto della SC massima del 50% e dell'indice di permeabilità minimo del 25%. La ricostruzione deve adeguarsi ai caratteri ambientali ed assumere una configurazione ordinata dello spazio compatibilmente con la specifica funzione produttiva. La riconfigurazione degli immobili dovrà rispettare una distanza dai confini e dalle strade minima di 5 ml o almeno pari all'altezza dei fabbricati prossimi ai confini o alle strade se di altezza superiore a 5 ml.

5. Nell'area compresa tra il tratto ferroviario Viareggio Lucca il tratto ferroviario Viareggio Pisa lungo l'asse di scorrimento "via del mare" individuata al catasto terreni con i mappali 1176, 1179, 1187, 1188, 62, porzione del 1174, porzione del 72 e porzione del 1107 del Foglio 30, classificata DST di progetto, dovrà essere predisposto apposito Piano Attuativo finalizzato alla realizzazione di una nuova area di servizio alla produzione e trasporti. Eventuali nuove volumetrie dovranno rispettare i limiti di cui al comma 2 ammettendo un'altezza massima pari a 7 mt. Al fine di un corretto inserimento paesaggistico, contestualmente alla realizzazione degli interventi, il soggetto attuatore dovrà predisporre una fascia alberata con specie di alto fusto (es. pioppi cipressini) all'interno della zona contermina VA dall'accesso all'area lungo tutto il viadotto della "via del mare". Il progetto dovrà altresì prevedere idonee sistemazioni

a verde tutto intorno all'area e idonee soluzioni volte alla tutela del corso d'acqua e della vegetazione ripariale presente in direzione della ferrovia.

#### **Art. 48 - Distributori di carburante (DP)**

1. Il R.U. individua le aree ove sono presenti impianti di distribuzione di carburante (DP), servizi così individuati dalla legge regionale 23.11.2018, n.62 e successive modificazioni e integrazioni laddove si verificano le condizioni previste dalla legge stessa.

L'eventuale delocalizzazione di impianti di distribuzione carburanti esistenti, in ragione di esigenze di interesse pubblico, dovrà avvenire all'interno delle aree individuate con la sigla DP in rosso.

2. Nelle aree DP è ammessa la realizzazione, oltre agli impianti di distribuzione carburanti, di piccole strutture commerciali e di locali per la somministrazione di alimenti e bevande, di strutture funzionali all'attività informativa (uffici informazioni turistica, centri di assistenza al viaggiatore), di strutture necessarie alla riparazione di autoveicoli e di parcheggi e aree di sosta.

3. È ammessa la realizzazione di tettoie e pensiline necessarie alla copertura degli impianti di distribuzione del carburante.

4. Nelle aree DP sono ammessi gli interventi elencati nei commi precedenti nei limiti dei seguenti Indici Urbanistico-edilizi:

- a) SE max: 10 % della superficie fondiaria (escluse tettoie e pensiline).
- b) H max: 4 m (escluse tettoie, pensiline e serbatoi che potranno avere H max 7m).
- c) Sup coperta max: 20% - comprese tettoie e pensiline.

5. Il Piano dei distributori di carburante, da aggiornarsi periodicamente almeno ogni 5 anni, dovrà:

- a) individuare la compatibilità con le destinazioni d'uso e gli assetti delle aree circostanti prevedendo l'allontanamento dei distributori dai nuclei storici e dalle zone residenziali, fermo restando che non possono essere installati impianti nei centri storici o al di fuori della rete stradale e relative pertinenze;
- b) normare le modalità di attuazione delle nuove previsioni, secondo le seguenti indicazioni:
  - L'area sia situata esternamente alle zone A e B;
  - L'area sia contigua alla viabilità esistente, e sia garantito l'accesso veicolare sia in entrata che in uscita in sicurezza ed in conformità al Codice della Strada;
  - Non siano interessate aree adiacenti a beni di valore paesaggistico quali beni vincolati ai sensi della parte II D.lgs 42/04 e ss.mm.ii. e siano rispettate le discipline di cui al Titolo II delle presenti norme, con particolare riferimento all'esclusione delle aree di cui agli ambiti dell'Arenile, della Passeggiata a mare e delle Pinete;
- c) individuare, per gli impianti non compatibili, le modalità di chiusura e/o di nuova localizzazione.

#### **Art. 49 - Zone campeggi esistenti (DTC)**

1. Per i campeggi esistenti (DTC) valgono le disposizioni nazionali e regionali vigenti in materia di campeggi.

2. In particolare, sono ammessi gli interventi di cui all'art. 24 della L.R. 86/2016 e s.m.i qualora non siano già stati completamente attuati senza aumento della SE esistente alla data di adozione del RU.

3. Nelle aree DTC, per i manufatti esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa e ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo a) e b) senza aumento della SE.

4. Sono ammesse addizioni funzionali una tantum agli organismi edilizi necessarie alla realizzazione di servizi igienici, cucine e/o altri vani, realizzabili per adeguamento delle condizioni igienico-sanitarie fino ad un massimo di 12 mq di SE.

5. In applicazione dell'art. 34 del DPGR 47/R/2018 le nuove attrezzature e le nuove strutture dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) all'interno della singola piazzola inferiore o uguale a 100 mq è ammessa l'installazione di una struttura avente ingombro planimetrico massimo pari al 50% della singola piazzola e di superficie massima di 30 mq per ospitare fino ad un massimo di 4 persone;
- b) all'interno della piazzola avente superficie superiore a 100 mq. è ammessa l'installazione di due strutture aventi superficie massima di 30 mq ciascuna ed il cui ingombro planimetrico complessivo non superi il 50% della piazzola utile ad ospitare al massimo 6 persone per piazzola.

- c) le strutture di cui al presente comma devono essere realizzate in materiale leggero escludendo, a titolo esemplificativo, il cemento e la muratura e il cui spostamento o installazione avvenga senza attuazione di interventi edilizi; ciascuna struttura dovrà avere accesso indipendente e dovrà costituire unità autonoma rispetto alle altre strutture: non è ammessa la fusione tra strutture; ciascuna struttura dovrà essere disposta su un piano e l'altezza complessiva, compresa la copertura non potrà superare i 3 metri da terra; non è ammessa la copertura piana."

**Art. 49 bis- Pertinenze esterne scoperte (Pes)<sup>2</sup>**

1. Sono individuate con la sigla Pes le Pertinenze Esterne Scoperte, ovvero le aree di pertinenza non edificate e non edificabili, che non contribuiscono al dimensionamento della superficie edificabile del lotto di riferimento, utilizzabili come zone pertinenziali esterne delle attività in riferimento di cui agli artt.43-44-45-46-47-48-49 delle NTA.

**Art. 50 - Interventi straordinari di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente nelle Zone di insediamento residenziale di impianto storico (A) e nelle Zone di insediamento residenziale di impianto recente (B)**

1. In applicazione dell'Art. 7 comma 2 bis della L.R. 24/2009 il R.U. disciplina nel presente articolo ampliamenti volumetrici a titolo di premialità in relazione alla realizzazione di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente. Tali previsioni sono alternative alle possibilità offerte dalla L.R. 24/2009 e non possono essere cumulati con altri interventi disciplinati nelle presenti norme. Sono sempre fatte salve le discipline riguardanti i morfotipi dell'insediamento a cui appartengono le aree di intervento.

2. Per gli immobili classificati con il numero 3 compresi nelle Zone (A) e nelle Zone (B) ma esterni al del morfotipo tessuto C.S., in alternativa a quanto disciplinato dall'Art. 39 comma 5, è ammesso l'intervento di completa demolizione e ricostruzione a condizione che l'edificio sia ricostruito con la medesima facciata lato strada in termini di posizione, forma e dimensione delle aperture nonché abbia la medesima tipologia della copertura e dimensione della gronda. Tale intervento può avvenire con un incremento massimo del 10% della SE esistente ed è ammesso alle condizioni dei successivi commi 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10.

3. Per gli immobili classificati con il numero 5 o privi di numerazione non costituenti annesso di altri edifici classificati, contenuti nelle Zone di insediamento residenziale di impianto recente (B), sono consentiti interventi edilizi di completa demolizione e ricostruzione con ampliamento della SE esistente alla data di adozione del presente R.U. e legittimata da titoli abilitativi computata nel seguente modo:

- a) Utoe 1: ampliamento massimo 25% della SE esistente; Indice If massimo 0,21 mq/mq;
- b) Utoe 2: ampliamento massimo 30% della SE esistente; Indice If massimo 0,24 mq/mq;
- c) Utoe 3: ampliamento massimo 25% della SE esistente; Indice If massimo 0,21 mq/mq;
- d) Utoe 4: ampliamento massimo 35% della SE esistente; Indice If massimo 0,27 mq/mq;
- e) Utoe 5: ampliamento massimo 35% della SE esistente; Indice If massimo 0,27 mq/mq;
- f) Utoe 6: ampliamento massimo 35% della SE esistente; Indice If massimo 0,27 mq/mq;
- g) Utoe 7: ampliamento massimo 30% della SE esistente; Indice If massimo 0,24 mq/mq;
- h) Utoe 8: ampliamento massimo 35% della SE esistente; Indice If massimo 0,27 mq/mq;
- i) Utoe 9: ampliamento massimo 35% della SE esistente; Indice If massimo 0,27 mq/mq;
- j) Utoe 10: ampliamento massimo 30% della SE esistente; If massimo 0,24 mq/mq;
- k) Utoe 11: ampliamento massimo 25% della SE esistente; If massimo 0,21 mq/mq;
- l) Torre Del Lago: ampliamento massimo 30% della SE esistente; If massimo 0,24 mq/mq.

È altresì ammesso, nel caso di interventi che garantiscono il miglioramento/adeguamento sismico ed energetico l'ampliamento fino ad un massimo del 20% della SE esistente, senza demolizione e ricostruzione, rispettando comunque l'If di cui alle lettere precedenti.

4. Gli interventi di cui ai commi 2 e 3 sono consentiti su edifici completamente residenziali o su edifici all'interno dei quali siano presenti porzioni aventi destinazioni d'uso diverse e compatibili con la destinazione d'uso abitativa nella misura comunque non superiore al 35 per cento della Superficie utile complessiva dell'edificio medesimo; in tali casi gli interventi di cui al comma precedente sono consentiti a condizione che la Superficie edificabile di dette porzioni non sia computata ai fini dell'ampliamento e non sia aumentata.

---

<sup>2</sup> Articolo introdotto con D.C.C. n. 73 del 21/12/2023

5. Con gli interventi di cui ai commi 2 e 3 non può essere modificata la destinazione d'uso abitativa degli edifici interessati. Il numero delle unità immobiliari originariamente esistenti può essere aumentato di una unità purché le unità immobiliari trasformate abbiano una superficie utile non inferiore a 65 mq.
6. Gli interventi di cui ai commi 2 e 3 sono realizzati nel rispetto delle distanze minime esistenti, delle distanze di cui al DM 1444/68 e delle altezze massime di 7 ml o esistente se superiore a condizione che gli edifici siano collocati in aree esterne agli ambiti dichiarati a pericolosità idraulica elevata o molto elevata e a pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata così come definite nelle indagini geologiche allegate al presente RU.
7. Gli interventi di cui ai commi 2 e 3 sono realizzati con l'utilizzo di tecniche costruttive di edilizia sostenibile che, anche attraverso l'impiego di impianti alimentati da fonti rinnovabili:
- a) consentano, con riferimento alla climatizzazione, il conseguimento della classe "A" per l'edificio e prestazioni di tipo "B" per gli impianti, ai sensi del decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia) e successive modificazioni ed integrazioni;
  - b) perseguano gli obiettivi di qualità energetico-ambientali indicati nelle linee guida emanate ai sensi dell'articolo 219 della L.R. 65/2014 o in quelle indicate all'articolo 243 della medesima L.R. 65/2014, con particolare riferimento ai seguenti aspetti:
    - qualità ambientale esterna;
    - risparmio delle risorse;
    - carichi ambientali.
8. L'utilizzo delle tecniche costruttive di cui al comma 7 ed il rispetto degli indici di prestazione energetica di cui al medesimo comma 7, sono certificati dal direttore dei lavori o altro professionista abilitato con la comunicazione di ultimazione dei lavori di cui all'articolo 149, comma 1, della L.R. 65/2014); in mancanza di detti requisiti, non può essere certificata l'abitabilità o agibilità dell'edificio realizzato.
9. Gli interventi di cui ai commi 2 e 3 sono realizzati nel rispetto delle prescrizioni tecniche contenute negli articoli 8 e 9 del decreto ministeriale 14 giugno 1989, n. 236 ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche e del regolamento emanato con decreto del Presidente della Giunta regionale 9 febbraio 2007, n. 2/R (Regolamento di attuazione dell'articolo 37 della L.R. 1/2005).
10. Gli interventi di cui ai commi 2 e 3 sono realizzati nel rispetto della normativa sismica garantendo un grado di sicurezza sismica superiore rispetto a quello minimo prescritto dalle normative.

**Art. 51 - Interventi straordinari di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente nelle Zone consolidate a prevalente destinazione artigianale ed industriale (D)**

1. Il R.U. riconosce una generalizzata condizione di degrado urbanistico e socio-economico delle Zone consolidate a prevalente destinazione artigianale ed industriale (D) determinate dalla mancanza di interventi di ammodernamento delle strutture e dalle difficoltà economiche che non hanno reso percorribile nell'ultimo periodo interventi di rinnovo edilizio e urbanistico delle attività produttive.
2. Con le finalità dell'Art. 122 della L.R. 65/2014 ed in applicazione dell'Art. 124 della L.R. 65/2014 il R.U. disciplina nel presente articolo ampliamenti volumetrici fino al 25% della SE o interventi di sostituzione edilizia con incremento della SE fino al 25% a titolo di premialità in relazione alla realizzazione di interventi di riutilizzo e recupero degli edifici a destinazione d'uso industriale o artigianale ricadenti nelle zone consolidate a prevalente destinazione artigianale ed industriale (D). Tali incrementi assicurano il rispetto dell'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e avvengono nel rispetto della superficie coperta massima, dell'altezza massima e dell'indice di permeabilità minimo stabilito per la zona urbanistica e per il morfotipo di appartenenza. Fermo restando il rispetto della normativa in tema di efficienza energetica, tali interventi garantiscono almeno il rispetto dei parametri di cui all'allegato 3 del decreto legislativo 3 marzo 2011 n. 28 (Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE).
3. Gli incrementi delle quantità di cui al comma 1, previa specifica deliberazione di consiglio comunale, possono essere aumentati e modulati in ragione del raggiungimento dei requisiti definiti per le aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA) di cui all'articolo 18 della legge regionale 1 dicembre 1998, n. 87. Con il regolamento di cui all'articolo 18 della L.R. 87/1998, sono determinati gli incrementi delle premialità.
4. Al fine del raggiungimento dell'incremento richiamato nel precedente comma 2 il Comune di Viareggio promuove la costituzione di una APEA nell'area della località COTONE che combacia con l'estensione delle aree afferenti al morfotipo TPS1 di cui al comma 1 dell'Art. 56 delle presenti norme.

## CAPO III - DISCIPLINA PAESAGGISTICA PER LA TUTELA E VALORIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI

### Art. 52 - Norme generali relative alla disciplina paesaggistica del R.U.

1. Il R.U. disciplina la gestione del patrimonio edilizio esistente e le trasformazioni urbanistico-edilizie perseguendo gli obiettivi di tutela del paesaggio definiti dal Piano Strutturale e dal Piano Paesaggistico Regionale PIT-PPR.
2. La disciplina del Piano Strutturale relativa alle Invarianti Strutturali dello Statuto dei Luoghi trova attuazione nel TITOLO II delle presenti norme.
3. In continuità con quanto disciplinato al precedente Art. 13 il R.U. definisce nel presente CAPO le specifiche disposizioni di carattere paesaggistico a cui dovranno essere sottoposti gli interventi edilizi e urbanistici sulla base dell'appartenenza di ciascuna area di intervento ad uno specifico tessuto urbanistico del morfotipo dell'insediamento. Gli interventi edilizi dovranno inoltre rispettare la disciplina del Piano del Colore vigente che integra le previsioni del morfotipo di appartenenza le quali, in caso di contrasto, prevalgono sul Piano del Colore.
4. Per le aree di trasformazione urbanistica si rimanda alle specifiche discipline di carattere paesaggistico dettagliate in ciascuna Scheda Norma di cui all'allegato d1) alle presenti norme.
5. Le norme del presente CAPO dettano limitazioni e eccezioni che prevalgono, qualora in contrasto, sulle norme relative alle categorie di intervento, alle classificazioni degli edifici e alle zone urbanistiche.

### Art. 53 - Norme generali relativi ai Morfotipi degli insediamenti

1. Sulla base dei criteri metodologici di individuazione dei "Morfotipi delle Urbanizzazioni contemporanee" stabiliti nell'abaco della III Invariante del PIT-PPR il R.U. riconosce nella tavola di Quadro Conoscitivo b4) "Perimetro del territorio urbanizzato e Morfotipi dell'Urbanizzazione contemporanea" i tessuti urbanistici del proprio territorio.
2. Il R.U., nella tavola c1) "Disciplina dei suoli e degli insediamenti", individua con apposito perimetro indicato in legenda le aree soggette alle discipline dei singoli tessuti. L'elencazione dei morfotipi coincide con quella del PIT-PPR. Per completezza, il R.U. aggiunge il morfotipo "C.S. –tessuto dei centri e nuclei storici" così da disciplinare anche tali aree che altrimenti non sarebbero ricomprese nelle urbanizzazioni contemporanee.
3. Tutti gli interventi edilizi e urbanistici che interessano l'aspetto esteriore degli edifici o le aree di pertinenza degli edifici stessi sono soggetti alle disposizioni inerenti al morfotipo di appartenenza stabilite negli articoli successivi.

### Art. 54 - Morfotipi dei tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista

1. **C.S. – Tessuto dei centri e nuclei storici:** sono i tessuti consolidati che caratterizzano l'impianto originario del centro storico di Viareggio organizzato secondo una maglia viaria ortogonale regolare su cui si attestano i fronti degli edifici formando cortine edilizie continue. In questa fattispecie rientrano anche i tessuti del nucleo fondativo della Darsena e di Torre del Lago. In questo tessuto si riscontra la presenza delle seguenti tipologie urbane definite dal P.S. all'Art. 75:
  - Aree urbane storiche;
  - Aree urbane a formazione compatta.

Gli interventi edilizi ed urbanistici che interessano l'aspetto esteriore degli edifici o le aree di pertinenza degli edifici stessi nelle aree ricomprese nel morfotipo CS devono rispettare le seguenti disposizioni:

- a) gli edifici fronteggianti direttamente la viabilità dovranno mantenere, ove presente, la posizione della facciata dell'edificio lungo il perimetro del lotto a contatto con il fronte strada; per tali edifici è prescritto il mantenimento del colore delle facciate esistenti o, in alternativa il colore delle facciate dovrà essere scelto tra le tonalità già presenti sulle facciate di altri edifici presenti lungo la medesima viabilità;
- b) per gli edifici fronteggianti direttamente il viale litoraneo non sono ammessi interventi che incrementino l'altezza massima dell'edificio esistente ad eccezione della realizzazione del cordolo strutturale ove previsto nel presente R.U.;
- c) in generale dovrà essere rispettato l'eventuale allineamento del sedime dell'edificio oggetto di intervento con gli edifici limitrofi laddove oggettivamente esistente e caratterizzante i fronti continui lungo la viabilità anche se arretrati rispetto al confine del lotto;
- d) la copertura degli edifici il cui lotto di riferimento risulti a contatto con il perimetro dell'isolato dovranno mantenere la tipologia del tetto e delle gronde esistenti;
- e) le coperture di eventuali nuovi corpi di fabbrica dovranno essere della stessa tipologia dell'edificio esistente oppure a tipologia "capanna" o "padiglione" e la linea di ciascuna gronda dovrà essere costante. Tali nuovi corpi di fabbrica non potranno superare la quota di gronda della porzione di edificio

esistente e non dovranno costituire elemento estraneo rispetto al fabbricato esistente mantenendo le medesime finiture e cromie esterne del fabbricato principale; sulle facciate prospicienti la viabilità pubblica, laddove esista già un allineamento continuo delle linee di gronda di edifici adiacenti, non sono ammessi interventi che comportino l'innalzamento della quota di gronda in funzione della realizzazione del cordolo strutturale o di addizione volumetrica di tipo B;

- f) non è ammessa la realizzazione di terrazze "a tasca" in copertura;
- g) sui fronti prospettanti in direzione della viabilità dovranno essere mantenuti gli allineamenti verticali, ove presenti, tra le aperture esistenti e quelle oggetto di intervento del piano primo e superiori; su tali fronti dovrà essere limitato l'inserimento di nuovi balconi fino ad un massimo di uno per piano; su tali fronti non è ammessa la realizzazione di nuovi balconi continui estesi all'intero fronte e l'oggetto di eventuali nuovi balconi non potrà eccedere l'oggetto dei balconi già presenti sulle facciate degli edifici disposti lungo la medesima viabilità; allo stesso modo l'oggetto della gronda su tali fronti non potrà eccedere l'oggetto delle gronde già presenti sulle facciate degli edifici disposti lungo la medesima viabilità;
- h) non è ammesso l'inserimento di elementi edilizi e decorativi e di insegne e cartellonistica pubblicitaria estranei alla tipologia tradizionale dell'edificato. Tale disposizione potrà essere precisata nel Regolamento edilizio; nelle more di adeguamento del R.E. si applicano le discipline del R.E. vigente relativamente agli elementi richiamati nel presente punto;
- i) i progetti afferenti gli edifici pubblici potranno eccepire rispetto alle discipline di cui alle lettere precedenti ma dovranno comunque garantire la coerenza con l'assetto morfologico di impianto, il mantenimento dei caratteri tipologici e di valore storico ed identitario degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con il contesto;
- j) negli interventi ove si incrementa la superficie coperta si dovranno rispettare i seguenti parametri e prescrizioni:
  - superficie permeabile minima pari a 25%;
  - rapporto di copertura massima 75%;
  - distanze da strade e dai confini come stabilito negli interventi ammessi per gli edifici dotati di numerazione, dalla disciplina delle zone o, in assenza di specifiche da codice civile e nel rispetto del DM 1444/68 fatte salve eventuali deroghe espressamente previste nel presente R.U.;
- k) le aree di superficie maggiore di 500 mq di pertinenza degli edifici classificati 1s, 1 e 2 interessati da interventi edilizi dovranno essere assoggettati ad uno specifico rilievo atto a verificare la presenza di parchi, giardini storici o di sistemazione delle aree pertinenziali storicizzate da sottoporre a specifico progetto a firma di tecnico specializzato (Architetto, Dott. Agronomo, Dott. Forestale) atto a mantenere l'andamento dei percorsi, delle finiture superficiali, dei manufatti ornamentali e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini);
- l) le aree di pertinenza degli edifici diversi da quelle di cui alla lettera precedente interessati da interventi edilizi dovranno essere organizzate in modo da ridurre la frammentazione dei corpi di fabbrica addossando eventuali nuovi corpi di fabbrica agli edifici esistenti evitando così di occupare intensamente eventuali spazi aperti sistemati a verde o comunque permeabili.

**2. T.R.1 – Tessuto ad isolati chiusi o semichiusi:** Tessuti a medio/alta densità, organizzati prevalentemente in isolati, chiusi o semichiusi, ordinati secondo un reticolo geometrico con chiara gerarchizzazione dei tracciati viari e ritmo piuttosto costante di assi di attraversamento e percorsi di distribuzione interna. Gli isolati sono edificati lungo il perimetro con cortina edilizia prevalentemente continua ed edifici allineati al fronte stradale ed impianto prevalente a corte. In questo tessuto si riscontra la presenza delle seguenti tipologie urbane definite dal P.S. all'Art. 75:

- aree urbane storiche;
- aree urbane storiche che presentano un forte grado di alterazione;
- aree urbane a formazione compatta;
- aree urbane a formazione compatta che richiedono operazioni di ristrutturazione.

Gli interventi edilizi ed urbanistici che interessano l'aspetto esteriore degli edifici o le aree di pertinenza degli edifici stessi nelle aree ricomprese nel morfotipo TR1 devono rispettare le seguenti disposizioni:

- a) gli edifici fronteggianti direttamente la viabilità dovranno mantenere, ove presente, la posizione della facciata dell'edificio lungo il perimetro del lotto a contatto con il fronte strada; per tali edifici è prescritto il mantenimento del colore delle facciate esistenti, in alternativa il colore delle facciate dovrà essere scelto tra le tonalità già presenti sulle facciate di altri edifici presenti lungo la medesima viabilità;

- b) per gli edifici fronteggianti direttamente il viale litoraneo non sono ammessi interventi che incrementino l'altezza massima dell'edificio esistente ad eccezione della realizzazione del cordolo strutturale ove previsto nel presente R.U.
- c) in generale dovrà essere rispettato l'eventuale allineamento del sedime dell'edificio oggetto di intervento con gli edifici limitrofi laddove oggettivamente esistente e caratterizzante i fronti continui lungo la viabilità anche se arretrati rispetto al confine del lotto;
- d) le coperture di eventuali nuovi corpi di fabbrica dovranno essere della stessa tipologia dell'edificio esistente oppure a tipologia "capanna" o "padiglione" e la linea di ciascuna gronda dovrà essere costante. Tali nuovi corpi di fabbrica non potranno superare la quota di gronda della porzione di edificio esistente e non dovranno costituire elemento estraneo rispetto al fabbricato esistente mantenendo le medesime finiture e cromie esterne del fabbricato esistente;
- e) non è ammessa la realizzazione di terrazze "a tasca" in copertura per gli edifici contrassegnati con il simbolo 1s, 1, 2 e 3; negli altri casi non è ammessa la realizzazione di tali terrazze sulla falda fronte strada;
- f) non è ammesso l'inserimento di elementi edilizi e decorativi e di insegne e cartellonistica pubblicitaria estranei alla tipologia tradizionale dell'edificato. Tale disposizione potrà essere precisata nel Regolamento edilizio; nelle more di adeguamento del R.E. si applicano le discipline del R.E. vigente relativamente agli elementi richiamati nel presente punto;
- g) i progetti afferenti gli edifici pubblici potranno eccepire rispetto alle discipline di cui alle lettere precedenti ma dovranno comunque garantire la coerenza con l'assetto morfologico di impianto, il mantenimento dei caratteri tipologici e di valore storico ed identitario degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con il contesto;
- h) negli interventi ove si incrementa la superficie coperta, anche al fine di evitare la saturazione delle corti interne, si dovranno rispettare i seguenti parametri e prescrizioni:
  - superficie permeabile minima pari a 25%;
  - rapporto di copertura massima 70%;
  - distanze da strade e dai confini come stabilito negli interventi ammessi per gli edifici dotati di numerazione, dalla disciplina delle zone o, in assenza di specifiche da codice civile e nel rispetto del DM 1444/68 fatte salve eventuali deroghe espressamente previste nel presente R.U.;
- i) le aree di superficie maggiore di 500 mq di pertinenza degli edifici classificati 1s, 1 e 2 interessati da interventi edilizi dovranno essere assoggettati ad uno specifico rilievo atto a verificare la presenza di parchi, giardini storici o di sistemazione delle aree pertinenziali storicizzate da sottoporre a specifico progetto a firma di tecnico specializzato (Architetto, Dott. Agronomo, Dott. Forestale) atto a mantenere l'andamento percorsi, delle finiture superficiali, dei manufatti ornamentali e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini);
- j) le aree di pertinenza degli edifici diversi da quelle di cui alla lettera precedente interessati da interventi edilizi dovranno essere organizzate in modo da ridurre la frammentazione dei corpi di fabbrica addossando eventuali nuovi corpi di fabbrica agli edifici esistenti evitando così di occupare intensamente eventuali spazi aperti sistemati a verde o comunque permeabili.

**3. T.R.2. - Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati su lotto:** Tessuti a medio/alta densità, tipici delle espansioni degli anni '50-'70, organizzati in isolati aperti con cortina edilizia discontinua ed edifici isolati su lotto, circondati da spazi di pertinenza talvolta privati e recintati, talvolta semiprivati ed in relazione con la strada. In questo tessuto si riscontra la presenza delle seguenti tipologie urbane definite dal P.S. all'Art. 75:

- aree urbane storiche che presentano un forte grado di alterazione;
- aree urbane a formazione compatta che richiedono operazioni di ristrutturazione;
- aree urbane recenti a formazione spontanea.

Gli interventi edilizi ed urbanistici che interessano l'aspetto esteriore degli edifici o le aree di pertinenza degli edifici stessi nelle aree ricomprese nel morfotipo TR2 devono rispettare le seguenti disposizioni:

- a) per gli edifici fronteggianti direttamente il viale litoraneo non sono ammessi interventi che incrementino l'altezza massima dell'edificio esistente ad eccezione della realizzazione del cordolo strutturale ove previsto nel presente R.U.;
- b) in generale dovrà essere rispettato l'eventuale allineamento del sedime dell'edificio oggetto di intervento con gli edifici limitrofi laddove oggettivamente esistente e caratterizzante i fronti continui lungo la viabilità anche se arretrati rispetto al confine del lotto;

- c) non è ammesso l'inserimento di elementi edilizi e decorativi e di insegne e cartellonistica pubblicitaria estranei alla tipologia tradizionale dell'edificato. Tale disposizione potrà essere precisata nel Regolamento edilizio; nelle more di adeguamento del R.E. si applicano le discipline del R.E. vigente relativamente agli elementi richiamati nel presente punto;
- d) gli interventi di addizione volumetrica di qualsiasi tipo, di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e/o di sostituzione edilizia dovranno avvenire mantenendo la tipologia edilizia da riconoscere tra quelle di cui al comma 2 dell'Art. 30 e per le quali valgono le indicazioni specificate dall'art. 76 comma 6 del Piano Strutturale;
- e) i progetti afferenti gli edifici pubblici potranno eccepire rispetto alle discipline di cui alle lettere precedenti ma dovranno comunque garantire la coerenza con l'assetto morfologico di impianto, il mantenimento dei caratteri tipologici e di valore storico ed identitario degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con il contesto;
- f) negli interventi ove si incrementa la superficie coperta si dovranno rispettare i seguenti parametri e prescrizioni:
  - superficie permeabile minima pari a 35%;
  - rapporto di copertura massima 60%;
  - distanze dalle strade e dai confini come stabilito negli interventi ammessi per gli edifici dotati di numerazione, dalla disciplina delle zone o, in assenza di specifiche da codice civile e nel rispetto del DM 1444/68 fatte salve eventuali deroghe espressamente previste nel presente R.U.;
- g) le aree di pertinenza degli edifici interessati da interventi edilizi dovranno essere organizzate in modo da ridurre la frammentazione dei corpi di fabbrica addossando eventuali nuovi corpi di fabbrica agli edifici esistenti evitando così di occupare intensamente eventuali spazi aperti sistemati a verde o comunque permeabili.

**4. T.R.3 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali:** Tessuti a densità variabile, propri delle grandi espansioni dagli anni '60 in poi, organizzati in isolati irregolari per forme e dimensioni, caratterizzati da edifici in blocchi di diverse forme e volumetrie, collocati su lotti con geometrie e dimensioni diversificate, con ampi spazi di pertinenza, distribuiti tra superfici di servizio all'edificio (accessi carrabili e corti di servizio) e spazi semipubblici sistemati a verde o pavimentati. Maglia strutturata con assi di attraversamento e percorsi di distribuzione interna irregolare. In questo tessuto si riscontra la presenza delle seguenti tipologie urbane definite dal P.S. all'Art. 75:

- aree urbane recenti a formazione spontanea;
- aree urbane recenti a progettazione unitaria.

Gli interventi edilizi ed urbanistici che interessano l'aspetto esteriore degli edifici o le aree di pertinenza degli edifici stessi nelle aree ricomprese nel morfotipoTR3 devono rispettare le seguenti disposizioni:

- a) considerata l'unitarietà compositiva degli edifici ricompresi nel tessuto, gli interventi di addizione volumetrica di qualsiasi tipo, di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e/o di sostituzione edilizia dovranno interessare l'intero edificio, anche se costituito da più unità immobiliari, al fine di garantire un intervento unitario;
- b) gli interventi di addizione volumetrica di qualsiasi tipo, di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e/o di sostituzione edilizia dovranno avvenire mantenendo la tipologia edilizia da riconoscere tra quelle di cui al comma 2 dell'Art. 30 e per le quali valgono le indicazioni specificate dall'art. 76 comma 6 del Piano Strutturale;
- c) nel caso di sostituzione edilizia dovrà essere privilegiato l'allineamento del sedime dell'edificio oggetto di intervento con gli edifici limitrofi e con la viabilità;
- d) non è ammesso l'inserimento di elementi edilizi e decorativi e di insegne e cartellonistica pubblicitaria estranei alla tipologia tradizionale dell'edificato. Tale disposizione potrà essere precisata nel Regolamento edilizio; nelle more di adeguamento del R.E. si applicano le discipline del R.E. vigente relativamente agli elementi richiamati nel presente punto;
- e) i progetti afferenti gli edifici pubblici potranno eccepire rispetto alle discipline di cui alle lettere precedenti ma dovranno comunque garantire la coerenza con l'assetto morfologico di impianto, il mantenimento dei caratteri tipologici e di valore storico ed identitario degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con il contesto;
- f) negli interventi ove si incrementa la superficie coperta si dovranno rispettare i seguenti parametri e prescrizioni:
  - superficie permeabile minima pari a 40%;
  - rapporto di copertura massima 55%;

- distanze dalle strade e dai confini come stabilito negli interventi ammessi per gli edifici dotati di numerazione, dalla disciplina delle zone o, in assenza di specifiche da codice civile e nel rispetto del DM 1444/68 fatte salve eventuali deroghe espressamente previste nel presente R.U.;

- g) le aree di pertinenza degli edifici interessati da interventi edilizi dovranno essere organizzate in modo da ridurre la frammentazione dei corpi di fabbrica addossando eventuali nuovi corpi di fabbrica agli edifici esistenti evitando così di occupare intensamente eventuali spazi aperti sistemati a verde o comunque permeabili.

**5. T.R.6 - Tessuto a tipologie miste:** Tessuti a densità variabile, caratterizzati dalla compresenza di attività secondarie e terziarie, sia produttive e commerciali che direzionali, con attrezzature di interesse collettivo e quote di residenza. Il tessuto risulta frammentario e disomogeneo, con lotti di forma e dimensione disparata. In questo tessuto si riscontra la presenza delle seguenti tipologie urbane definite dal P.S. all'Art. 75:

- aree urbane recenti a formazione spontanea;
- aree produttive consolidate che risultino non più adeguabili.

Gli interventi edilizi ed urbanistici che interessano l'aspetto esteriore degli edifici o le aree di pertinenza degli edifici stessi nelle aree ricomprese nel morfotipoTR6 devono rispettare le seguenti disposizioni:

- a) considerata la frammentazione del tessuto, gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e/o di sostituzione edilizia riguardanti gli immobili residenziali dovranno avvenire contestualmente all'accorpamento nell'edificio principale di eventuali volumi dislocati sul lotto definendo un disegno compatto e ordinato delle volumetrie;
- b) gli interventi di addizione volumetrica di qualsiasi tipo, di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e/o di sostituzione edilizia dovranno avvenire mantenendo le tipologie edilizie esistenti oppure organizzando i volumi in tipologie edilizie maggiormente compatte e dense tra quelle di cui al comma 2 dell'Art. 30 rispetto alla tipologia esistente;
- c) nel caso di sostituzione edilizia dovrà essere privilegiato l'allineamento del sedime dell'edificio oggetto di intervento con gli edifici limitrofi e con la viabilità;
- d) non è ammesso l'inserimento di elementi edilizi e decorativi e di insegne e cartellonistica pubblicitaria estranei alla tipologia tradizionale dell'edificato. Tale disposizione potrà essere precisata nel Regolamento edilizio nelle more di adeguamento del R.E. si applicano le discipline del R.E. vigente relativamente agli elementi richiamati nel presente punto;
- e) i progetti afferenti gli edifici pubblici potranno eccepire rispetto alle discipline di cui alle lettere precedenti ma dovranno comunque garantire la coerenza con l'assetto morfologico di impianto, il mantenimento dei caratteri tipologici e di valore storico ed identitario degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con il contesto;
- f) negli interventi ove si incrementa la superficie coperta si dovranno rispettare i seguenti parametri e prescrizioni:
  - superficie permeabile minima pari a 40%;
  - rapporto di copertura massimo 50%;
  - distanze da strade e dai confini minimo 5 metri e nel rispetto del DM 1444/68 fatte salve eventuali deroghe espressamente previste nel presente R.U.;
- g) le aree di pertinenza degli edifici interessati da interventi edilizi dovranno essere organizzate in modo da ridurre la frammentazione dei corpi di fabbrica addossando eventuali nuovi corpi di fabbrica agli edifici esistenti evitando così di occupare intensamente eventuali spazi aperti sistemati a verde o comunque permeabili. Sui confini a contatto con aree agricole o libere da edificazione dovranno essere collocati siepi e filari di alberi utili ad un miglior inserimento nel contesto delle trasformazioni edilizie.

**6. T.R.7 - Tessuto sfrangiato di margine:** Tessuti insediativi a bassa densità con cui gli insediamenti si innescano disordinatamente nel territorio rurale, caratterizzati da una crescita incrementale per singoli lotti, prevalentemente localizzati e dipendenti da un asse viario preesistente sul quale sono strutturati percorsi a pettine di accesso dedicati, sovente inseriti nella trama agraria preesistente. In questo tessuto si riscontra la presenza delle seguenti tipologie urbane definite dal PS all'Art. 75:

- aree urbane recenti a formazione spontanea;

Gli interventi edilizi ed urbanistici che interessano l'aspetto esteriore degli edifici o le aree di pertinenza degli edifici stessi nelle aree ricomprese nel morfotipoTR7 devono rispettare le seguenti disposizioni:

- a) considerata la frammentazione del tessuto, gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e/o di sostituzione edilizia riguardanti gli immobili residenziali dovranno avvenire contestualmente

all'accorpamento nell'edificio principale di eventuali volumi dislocati sul lotto definendo un disegno compatto e ordinato delle volumetrie;

- b) gli interventi di addizione volumetrica di qualsiasi tipo, di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e/o di sostituzione edilizia dovranno avvenire mantenendo le tipologie edilizie esistenti oppure organizzando i volumi in tipologie edilizie maggiormente compatte e dense tra quelle di cui al comma 2 dell'Art. 30 rispetto alla tipologia esistente;
- c) nel caso di sostituzione edilizia dovrà essere privilegiato l'allineamento del sedime dell'edificio oggetto di intervento con la viabilità;
- d) i progetti afferenti gli edifici pubblici potranno eccepire rispetto alle discipline di cui alle lettere precedenti ma dovranno comunque garantire la coerenza con l'assetto morfologico di impianto, il mantenimento dei caratteri tipologici e di valore storico ed identitario degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con il contesto;
- e) negli interventi ove si incrementa la superficie coperta si dovranno rispettare i seguenti parametri e prescrizioni:
  - Superficie permeabile minima pari a 40%;
  - Rapporto di copertura massimo 50%;
  - Distanze dalle strade e dai confini minimo 5 metri e nel rispetto del DM 1444/68 fatte salve eventuali deroghe espressamente previste nel presente R.U.
- f) le aree di pertinenza degli edifici interessati da interventi edilizi dovranno essere organizzate in modo da ridurre la frammentazione dei corpi di fabbrica addossando eventuali nuovi corpi di fabbrica agli edifici esistenti evitando così di occupare intensamente eventuali spazi aperti sistemati a verde o comunque permeabili. Sui confini a contatto con aree agricole o libere da edificazione dovranno essere collocati siepi e filari di alberi utili ad un miglior inserimento nel contesto delle trasformazioni edilizie.

**7. T.R.9 - Tessuto reticolare o diffuso:** Tessuti originati dalla densificazione dei filamenti residenziali collocati in territorio agricolo lungo i percorsi poderali che formano tra loro un reticolo poroso, un recinto di urbanizzazione che interclude porzioni di territorio coltivato. Tessuti discontinui a bassa densità con lotti residenziali disposti lungo le strade con crescita incrementale per singoli lotti. In questo tessuto si riscontra la presenza delle seguenti tipologie urbane definite dal P.S. all'Art. 75:

- aree urbane recenti a formazione spontanea;
- aree urbane recenti a progettazione unitaria.

Gli interventi edilizi ed urbanistici che interessano l'aspetto esteriore degli edifici o le aree di pertinenza degli edifici stessi nelle aree ricomprese nel morfotipo TR9 devono rispettare le seguenti disposizioni:

- a) considerata la frammentazione del tessuto, gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e/o di sostituzione edilizia riguardanti gli immobili residenziali dovranno avvenire contestualmente all'accorpamento nell'edificio principale di eventuali volumi dislocati sul lotto definendo un disegno compatto e ordinato delle volumetrie;
- b) gli interventi di addizione volumetrica di qualsiasi tipo, di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e/o di sostituzione edilizia dovranno avvenire mantenendo le tipologie edilizie esistenti oppure organizzando i volumi in tipologie edilizie maggiormente compatte e dense tra quelle di cui al comma 2 dell'Art. 30 rispetto alla tipologia esistente;
- c) nel caso di sostituzione edilizia dovrà essere privilegiato l'allineamento del sedime dell'edificio oggetto di intervento con la viabilità;
- d) i progetti afferenti gli edifici pubblici potranno eccepire rispetto alle discipline di cui alle lettere precedenti ma dovranno comunque garantire la coerenza con l'assetto morfologico di impianto, il mantenimento dei caratteri tipologici e di valore storico ed identitario degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con il contesto;
- e) negli interventi ove si incrementa la superficie coperta si dovranno rispettare i seguenti parametri e prescrizioni:
  - superficie permeabile minima pari a 45%;
  - rapporto di copertura massimo 50%;
  - distanze da strade e dai confini minimo 5 metri e nel rispetto del DM 1444/68 fatte salve eventuali deroghe espressamente previste nel presente R.U.
- f) le aree di pertinenza degli edifici interessati da interventi edilizi dovranno essere organizzate in modo da ridurre la frammentazione dei corpi di fabbrica addossando eventuali nuovi corpi di fabbrica agli edifici

esistenti evitando così di occupare intensamente eventuali spazi aperti sistemati a verde o comunque permeabili. Sui confini a contatto con aree agricole o libere da edificazione collocare siepi e filari di alberi utili ad un miglior inserimento nel contesto delle trasformazioni edilizie.

**Art. 55 - Morfotipi dei tessuti urbani o extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista**

1. Nell'attuare le discipline del territorio rurale di cui al successivo TITOLO VIII si dovranno prioritariamente rispettare le discipline del morfotipo di appartenenza.

2. **T.R.10 - Campagna abitata:** Tessuti edificati a bassa densità che si integrano allo spazio rurale, per tipologie edilizie e trattamento degli spazi di pertinenza che li connotano, con persistenza del legame tra comunità insediata ed attività agricole.

Gli interventi edilizi ed urbanistici che interessano l'aspetto esteriore degli edifici o le aree di pertinenza degli edifici stessi nelle aree ricomprese nel morfotipo TR10 devono rispettare le seguenti disposizioni:

- a) è vietata la deruralizzazione degli edifici rurali storici: gli edifici classificati con il numero 1s, 1 o 2 aventi destinazione rurale dovranno mantenere intatto l'assetto fondiario con il fondo agricolo di pertinenza;
- b) negli interventi edilizi che interessano l'aspetto esteriore degli immobili dovranno essere impiegati materiali e tipologie edilizie già presenti nel medesimo tessuto e riconducibile ai repertori della tradizione rurale; tale disposizione dovrà essere articolata nel R.E.;
- c) le aree di pertinenza degli edifici interessati da interventi edilizi dovranno essere organizzate in modo da ridurre la frammentazione dei corpi di fabbrica addossando eventuali nuovi corpi di fabbrica agli edifici esistenti evitando così di occupare intensamente eventuali spazi aperti sistemati a verde o comunque permeabili. Sui confini a contatto con aree agricole o libere da edificazione collocare siepi e filari di alberi utili ad un miglior inserimento nel contesto delle trasformazioni edilizie. Le recinzioni dovranno rispettare i caratteri tradizionali del territorio rurale; tale disposizione dovrà essere articolata nel R.E.;

3. **T.R.11 - Campagna urbanizzata:** Tessuto prevalentemente rado di edificato sparso e discontinuo costituito da residenze singole o piccoli insediamenti residenziali, produttivi-commerciali, direzionali e ad uso specialistico (discariche, depositi materiali, aree ricreative-sportive) diffusi nel territorio rurale, in prossimità di assi stradali o percorsi preesistenti.

Gli interventi edilizi ed urbanistici che interessano l'aspetto esteriore degli edifici o le aree di pertinenza degli edifici stessi nelle aree ricomprese nel morfotipo TR11 devono rispettare le seguenti disposizioni:

- a) è vietata la deruralizzazione degli edifici rurali storici: gli edifici classificati con il numero 1s, 1 o 2 aventi destinazione rurale dovranno mantenere intatto l'assetto fondiario con il fondo agricolo di pertinenza;
- b) non è ammessa la nuova artificializzazione di suolo permeabile se non connessa ad interventi di addizione volumetrica o sostituzione edilizia o ad interventi connessi all'attività agricola;
- c) negli interventi edilizi che interessano l'aspetto esteriore degli immobili dovranno essere impiegati materiali e tipologie edilizie già presenti nel medesimo tessuto e riconducibile ai repertori della tradizione rurale; tale disposizione dovrà essere articolata nel R.E.;
- d) le aree di pertinenza degli edifici interessati da interventi edilizi dovranno essere organizzate in modo da ridurre la frammentazione dei corpi di fabbrica addossando eventuali nuovi corpi di fabbrica agli edifici esistenti evitando così di occupare intensamente eventuali spazi aperti sistemati a verde o comunque permeabili. Sui confini a contatto con aree agricole o libere da edificazione collocare siepi e filari di alberi utili ad un miglior inserimento nel contesto delle trasformazioni edilizie. Le recinzioni dovranno rispettare i caratteri tradizionali del territorio rurale; tale disposizione dovrà essere articolata nel RE.

4. **T.R.12 - Piccoli agglomerati isolati extraurbani:** Tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità, che si struttura sul territorio seguendo logiche funzionali in totale assenza di relazioni con il contesto rurale. Formazione solo in parte pianificata con crescita incrementale per singoli lotti.

Gli interventi edilizi ed urbanistici che interessano l'aspetto esteriore degli edifici o le aree di pertinenza degli edifici stessi nelle aree ricomprese nel morfotipo TR12 devono rispettare le seguenti disposizioni:

- a) non è ammessa la nuova artificializzazione di suolo permeabile se non connessa ad interventi di addizione volumetrica o sostituzione edilizia o ad interventi connessi all'attività agricola;
- b) negli interventi edilizi che interessano l'aspetto esteriore degli immobili dovranno essere impiegati materiali e tipologie edilizie già presenti nei tessuti TR10 e TR11 e riconducibile ai repertori della tradizione rurale;

- c) le aree di pertinenza degli edifici interessati da interventi edilizi dovranno essere organizzate in modo da ridurre la frammentazione dei corpi di fabbrica addossando eventuali nuovi corpi di fabbrica agli edifici esistenti evitando così di occupare intensamente eventuali spazi aperti sistemati a verde o comunque permeabili. Sui confini a contatto con aree agricole o libere da edificazione collocare siepi e filari di alberi utili ad un miglior inserimento nel contesto delle trasformazioni edilizie. Le recinzioni dovranno rispettare i caratteri tradizionali del territorio rurale; tale disposizione dovrà essere articolata nel R.E.

#### **Art. 56 - Morfotipi tessuti della città produttiva e specialistica**

**1. T.P.S.1 - Tessuto a proliferazione produttiva lineare:** Tessuto prevalentemente produttivo e/o commerciale con lotti di capannoni di grandi e medie dimensioni disposti lungo un'arteria stradale di scorrimento, in pianura, fondovalle e/o su riviera fluviale, su un solo lato dell'arteria o su entrambi, spesso d'ingresso ai centri abitati, caratterizzati da una crescita incrementale per singoli lotti. In questo tessuto si riscontra la presenza delle seguenti tipologie urbane definite dal PS all'Art. 75:

- aree produttive recenti da confermare o attrezzare.

Gli interventi edilizi ed urbanistici che interessano l'aspetto esteriore degli edifici o le aree di pertinenza degli edifici stessi nelle aree ricomprese nel morfotipoTPS1devono rispettare le seguenti disposizioni:

- a) considerata l'unitarietà compositiva degli edifici ricompresi nel tessuto, gli interventi di addizione volumetrica di qualsiasi tipo, di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e/o di sostituzione edilizia dovranno interessare l'intero edificio, anche se costituito da più unità immobiliari, al fine di garantire un intervento unitario;
- b) gli interventi di addizione volumetrica di qualsiasi tipo, di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e/o di sostituzione edilizia dovranno avvenire mantenendo la tipologia edilizia esistente, valorizzando le opportunità tecnologiche connesse al risparmio energetico e alla produzione di energie rinnovabili;
- c) i progetti afferenti gli edifici pubblici potranno eccepire rispetto alle discipline di cui alle lettere precedenti ma dovranno comunque garantire la coerenza con l'assetto morfologico di impianto, il mantenimento dei caratteri tipologici e di valore storico ed identitario degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con il contesto;
- d) negli interventi ove si incrementa la superficie coperta si dovranno rispettare i seguenti parametri e prescrizioni:
  - superficie permeabile minima pari a 30%
  - rapporto di copertura massima 50%
  - distanze dalle strade e dai confini pari o superiore all'altezza massima dell'edificio più alto e nel rispetto del DM 1444/68 fatte salve eventuali deroghe espressamente previste nel presente R.U.;
- e) le aree di pertinenza degli edifici interessati da interventi edilizi dovranno essere organizzate in modo da ridurre la frammentazione dei corpi di fabbrica addossando eventuali nuovi corpi di fabbrica agli edifici esistenti evitando così di occupare intensamente eventuali spazi aperti sistemati a verde o comunque permeabili. Le recinzioni dovranno rispettare i caratteri tipici dell'attuale tessuto; tale disposizione dovrà essere articolata nel RE;
- f) le aree di pertinenza degli immobili produttivi o commerciali dovranno essere dotate di alberature disposte lungo i confini a contatto con la viabilità.
- g) le aree ricomprese in questo tessuto potranno costituire APEA al fine di consolidare la propria dimensione produttiva parallelamente ad un incremento della sostenibilità ambientale delle attività.

**2. T.P.S.2 - Tessuto a piattaforme produttive – commerciali – direzionali:** Piattaforme formate da tessuto produttivo, commerciale e direzionale discontinuo ad alta densità, con maglia strutturata secondo un reticolo geometrico di strade di accesso ai singoli lotti. In prevalenza interventi prevalentemente pianificati e giustapposti al contesto territoriale di riferimento. In questo tessuto si riscontra la presenza delle seguenti tipologie urbane definite dal PS all'Art. 75:

3. erficie permeabile minima pari a 30%;

aree produttive consolidate;

aree produttive consolidate che risultino non più adeguabili;

aree produttive recenti da confermare o attrezzare.

Gli interventi edilizi ed urbanistici che interessano l'aspetto esteriore degli edifici o le aree di pertinenza degli edifici stessi nelle aree ricomprese nel morfotipoTPS2 devono rispettare le seguenti disposizioni:

4. gli interventi di addizione volumetrica di qualsiasi tipo, di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e/o di sostituzione edilizia dovranno avvenire mantenendo la tipologia edilizia esistente, valorizzando le opportunità tecnologiche connesse al risparmio energetico e alla produzione di energie rinnovabili;

5. I progetti afferenti gli edifici pubblici potranno eccepire rispetto alle discipline di cui alle lettere precedenti ma dovranno comunque garantire la coerenza con l'assetto morfologico di impianto, il mantenimento dei caratteri tipologici e di valore storico ed identitario degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con il contesto;

6. negli interventi ove si incrementa la superficie coperta si dovranno rispettare i seguenti parametri e prescrizioni:

- superficie permeabile minima pari a 30%;
- rapporto di copertura massima 50%;
- distanze dalle strade e dai confini pari o superiore all'altezza massima dell'edificio più alto e nel rispetto del DM 1444/68 fatte salve eventuali deroghe espressamente previste nel presente RU.

7. le aree di pertinenza degli edifici interessati da interventi edilizi dovranno essere organizzate in modo da ridurre la frammentazione dei corpi di fabbrica addossando eventuali nuovi corpi di fabbrica agli edifici esistenti evitando così di occupare intensamente eventuali spazi aperti sistemati a verde o comunque permeabili. Le recinzioni dovranno rispettare i caratteri tipici dell'attuale tessuto; tale disposizione dovrà essere articolata nel RE;

- a) le aree di pertinenza degli immobili produttivi o commerciali dovranno essere dotate di alberature disposte lungo i confini a contatto con la viabilità.
- b) gli interventi edilizi eventualmente ammessi dovranno prevedere una preventiva verifica circa la presenza di elementi riconducibili a complessi di archeologia industriale da tutelare.

**8. T.P.S.3– Insule specializzate:** Aree specializzate per grandi attrezzature, destinate all'insediamento di funzioni specialistiche e servizi di interesse locale e territoriale autonome e separate dal contesto urbano di riferimento.

Gli interventi edilizi ed urbanistici che interessano l'aspetto esteriore degli edifici o le aree di pertinenza degli edifici stessi nelle aree ricomprese nel morfotipoTPS3 devono rispettare le seguenti disposizioni:

- a) le aree di pertinenza degli edifici interessati da interventi edilizi dovranno essere organizzate in modo da ridurre la frammentazione dei corpi di fabbrica addossando eventuali nuovi corpi di fabbrica agli edifici esistenti evitando così di occupare intensamente eventuali spazi aperti sistemati a verde o comunque permeabili; le recinzioni dovranno rispettare i caratteri tipici dell'attuale tessuto; tale disposizione dovrà essere articolata nel R.E.
- b) le aree di pertinenza degli immobili dovranno essere dotate di alberature disposte lungo i confini a contatto con la viabilità.

**9. T.P.S.4 –Tessuto a piattaforme residenziali e turistico-ricettive:** Enclaves ad uso turistico/ricettivo o residenziale, caratterizzati dalla ripetizione dello stesso tipo edilizio e da un disegno uniforme degli spazi aperti, esito di un progetto unitario.

Gli interventi edilizi ed urbanistici che interessano l'aspetto esteriore degli edifici o le aree di pertinenza degli edifici stessi nelle aree ricomprese nel morfotipoTPS4 devono rispettare le seguenti disposizioni:

- a) le aree di pertinenza degli immobili interessati da interventi edilizi dovranno essere organizzate in modo da ridurre la frammentazione dei corpi di fabbrica addossando eventuali nuovi corpi di fabbrica agli edifici esistenti evitando così di occupare intensamente eventuali spazi aperti sistemati a verde o comunque permeabili. Le recinzioni dovranno rispettare i caratteri tipici dell'attuale tessuto; tale disposizione dovrà essere articolata nel R.E.;
- b) le aree di pertinenza degli immobili dovranno essere dotate di alberature disposte lungo i confini a contatto con la viabilità;
- c) negli interventi sulle aree pertinenziali incrementare la superficie a verde disimpermeabilizzando il suolo soprattutto in corrispondenza delle aree parcheggio e degli altri spazi aperti.

## TITOLO V - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI

### CAPO I - TRASFORMAZIONE URBANISTICA DEGLI INSEDIAMENTI

#### Art. 57 - Disciplina delle Aree di trasformazione urbanistica

1. In ragione delle diversità insediative, paesaggistiche e funzionali, nonché sulla base degli obiettivi e delle strategie fissate dal piano strutturale per ciascuna Utoe, il Regolamento Urbanistico individua all'interno del territorio urbanizzato le aree di trasformazione sotto elencate, nelle quali sono consentite nuove urbanizzazioni ed edificazioni, ristrutturazioni urbanistiche del patrimonio esistente, risistemazioni delle dotazioni di spazi per servizi pubblici o ad uso collettivo. Le seguenti Aree di trasformazione sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici:

- a) 1.01 – Cittadella del Carnevale
- b) 2.01 – Marco Polo
- c) 2.02 – Aurelia Nord
- d) 5.01 – Sottostazione elettrica
- e) 6.01 – Via Savi 1
- f) 6.02 – Via Savi 2
- g) 6.03 – Lungocanale EST
- h) 6.04 – Via Guerrazzi 1
- i) 6.05 – Via Guerrazzi 2
- j) 6.06 – Ex Fervet
- k) 6.07 – Mercato ortofrutticolo
- l) 6.08 – Via Nicola Pisano 1
- m) 6.10 – Balipedio
- n) 6.11 – Mercato ittico
- o) 8.01 – Fosso Trogola
- p) 8.02 – Via Mannozi
- q) 8.03 – Porte Vinciane
- r) 8.04 – Forcone
- s) 8.05 – Vetraia
- t) 9\_2.01 – Stazione Centrale- Via della Gronda
- u) 9.02 – Via Monte Matanna
- v) 9.03 – Via della Migliarina
- w) 9.04 – Fosso Fiumetto
- x) 9.05 – Ex Ponsi
- y) 9.06 – via Monte Corchia
- z) 10.01 – Vietta dei Comparini
- aa) 11.01 – Via Aurelia Sud
- bb) TDL.01 – Via Schicchi
- cc) TDL.02 – Distributore TDL
- dd) TDL.03 – Misericordia TDL
- ee) TDL.04 – Ex Cinema TDL
- ff) TDL.05 – Via di Vittorio

2. La disciplina riferita alle Aree di trasformazione è definita da apposite schede comprese nell'Allegato d1 alle presenti norme. In ciascuna scheda sono indicati:

- a) Descrizione dell'area;
- b) Tipologia della trasformazione;
- c) Modalità e programma di attuazione;
- d) Obiettivi generali di progetto, parametri e tipi di intervento;
- e) Dimensionamento di progetto;
- f) Parametri urbanistico-edilizi da rispettare nell'attuazione del progetto;
- g) Elementi prescritti e condizioni di sostenibilità per gli interventi edilizi;
- h) Elementi indicativi e condizioni di qualità paesaggistica;
- i) Prescrizioni sugli spazi aperti per la resilienza urbana;

Gli allineamenti indicati nelle planimetrie sono prescrittivi per quanto riguarda l'orientamento dei fronti e non per quanto attiene l'effettivo posizionamento, salvo diversa specifica contenuta nelle schede.

3. Il Piano Attuativo, il Progetto Unitario Convenzionato o il Permesso di Costruire Convenzionato alla cui approvazione è subordinata l'attuazione della trasformazione deve essere riferito all'interesse della singola area di trasformazione e, nel caso di Piano Attuativo o Progetto Unitario Convenzionato, deve contenere la disciplina degli interventi ammessi e delle destinazioni consentite sugli immobili realizzati o trasformati. La formazione degli strumenti attuativi è subordinata al rispetto di quanto stabilito dal precedente Art. 15 e seguenti delle presenti Norme Tecniche di Attuazione con particolare riferimento all'Art. 16 comma 11 relativamente all'obbligatorietà di procedere ad una contestuale variante al R.U nei casi ivi prescritti.

4. Nelle more di approvazione del Piano Attuativo, del Progetto Unitario Convenzionato o del Permesso di Costruire Convenzionato, fatte salve eventuali previsioni contenute nelle schede di cui all'Allegato d1 delle presenti norme, sui beni compresi nei comparti perimetrati nelle aree di trasformazione di cui al comma 1 del presente articolo sono consentiti esclusivamente interventi di cui all'Art. 29 comma 1 lettere a), b) c) senza incremento del numero delle unità immobiliari. In attesa della definizione del Piano Attuativo dell'Area di trasformazione 6.06 "ex Fervet" sugli immobili di detta area sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva senza mutamento della sagoma, al fine di consentire la permanenza, seppur temporanea, delle attività industriali/artigianali oggi insediate.

5. Le previsioni del R.U. attuabili attraverso P.A. di iniziativa privata o P.U.C. decadono se entro 5 anni dall'entrata in vigore del R.U. non sia stata sottoscritta la specifica convenzione o non siano stati approvati i piani di iniziativa pubblica.

#### **Art. 58 - Norme generali e disciplina di perequazione urbanistica delle aree di trasformazione urbanistica**

1. I proprietari degli immobili, ricompresi nelle singole aree di trasformazione, ripartiscono i diritti edificatori in modo direttamente proporzionale alla superficie territoriale di proprietà.

2. Al fine di garantire una equa distribuzione dei diritti edificatori per tutte le proprietà immobiliari ricomprese nelle singole aree di trasformazione, sono ripartiti, nella stessa misura dei diritti edificatori, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo:

- a) i quantitativi di Superficie edificabile o edificata (SE) per ogni singola utilizzazione prevista nel comparto;
- b) gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione obbligatorie e gli interventi di interesse pubblico previsti nella presente scheda, condizione obbligatoria per la trasformazione dell'assetto insediativo previsto;
- c) gli oneri relativi alla cessione gratuita al Comune di aree a destinazione pubblica così come individuate nelle singole Schede Norma;
- d) gli oneri relativi all'attuazione delle prescrizioni qualitative del nuovo assetto insediativo elencate in ciascuna Scheda Norma.

La realizzazione degli interventi previsti nelle singole aree di trasformazione presuppone, ove necessario, la redazione di un piano di ricomposizione fondiaria comprendente le permutate o cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo, definito sulla base del progetto di dettaglio a fini esecutivi riferito all'intera area di trasformazione. Il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla sottoscrizione di atti con i quali sono effettuate le permutate o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo in applicazione dei criteri perequativi sopra descritti.

## TITOLO VI - QUALITÀ DEGLI INSEDIAMENTI

### CAPO I - DOTAZIONI PUBBLICHE E OPERE DI URBANIZZAZIONE

#### Art. 59 - Norme comuni per le attrezzature e servizi di interesse collettivo

1. Le attrezzature sono regolate dalle presenti norme o, in mancanza, dalle norme di legge e dalle esigenze funzionali delle attrezzature stesse. In assenza di disposizioni di legge e di norme, è fatto obbligo di rispettare i seguenti criteri:

- a) il progetto delle attrezzature di nuovo impianto o di ampliamento di quelle esistenti dovrà essere esteso all'intera area e dovrà tener conto dell'inserimento urbanistico, ambientale e paesaggistico dei manufatti e degli immobili;
- b) per le attrezzature di nuovo impianto, salvo indicazioni diverse contenute nelle prescrizioni per gli interventi di trasformazione urbanistica delle presenti norme, non dovrà essere superato l'indice di impermeabilizzazione del suolo del 50 %;
- c) l'area di pertinenza non occupata da edifici o da percorsi, parcheggi, spazi di manovra, carico-scarico e simili dovrà essere sistemata a verde con alberature d'alto fusto.

2. Sugli edifici ricadenti su aree pubbliche o di uso pubblico contrassegnati con un simbolo numerico all'interno delle aree di cui al presente CAPO sono ammessi gli interventi di cui all'Art. 39 corrispondenti alla classificazione dell'immobile oggetto di intervento. Sugli altri edifici sono ammessi gli interventi di cui agli edifici classificati con il n. 5 come disciplinati all'Art. 39 fatte salve eventuali specificazioni e gli ulteriori interventi ed opere indicati ed ammessi negli articoli seguenti purchè si rispettino sempre i parametri fissati dal comma 7 lett. a) e b) dell'art.64, e nei limiti del rispetto del P.S. I parametri quantitativi, nonché le altezze massime riferiti agli interventi di cui all' Art. 39, nel caso di interventi su immobili pubblici, potranno essere incrementati sempre nel rispetto dell'indice territoriale massimo definito dal P.S. per ciascuna Utoe, nel rispetto delle prescrizioni di cui all'Art. 77 del P.S. e nel rispetto delle discipline dettate dal R.U. relativamente alle invarianti strutturali e ai morfotipi dell'insediamento.

3. Il R.U. persegue il miglioramento delle dotazioni di verde e di spazi permeabili finalizzati ad un miglioramento dei servizi eco-sistemici degli spazi aperti pubblici e privati. A tal fine saranno approvate, successivamente all'entrata in vigore del regolamento urbanistico, le "Linee guida e disciplina attuativa per il verde e la resilienza dell'insediamento". Tale documento definirà le modalità di possibile attuazione dei principi espressi nelle presenti norme.

#### Art. 60 - Viabilità

1. Coerentemente agli indirizzi del PS in tema di trasporti urbani, il RU persegue l'obiettivo del riequilibrio modale, attraverso la promozione delle diverse forme di mobilità sostenibile (trasporto pubblico, pedonalità e ciclabilità) quali alternative efficaci all'uso dell'automobile e degli altri mezzi individuali a motore per gli spostamenti interni al Comune di Viareggio. Le tavole del Quadro progettuale c2) "Gerarchizzazione del sistema stradale, nodi e aree d'interscambio" e c3) "Ambiti di moderazione del traffico e reti della mobilità ciclopedonale" definiscono il modello di circolazione veicolare, localizzano le attrezzature per l'interscambio fra mezzi privati, mezzi pubblici e servizi di sharing e individuano le direttrici principali della mobilità elementare. La strategia di riorganizzazione della mobilità urbana perseguita dal R.U. è descritta in una specifica sezione della Relazione Generale - elaborato a).

2. La tavola c2 "Gerarchia del sistema stradale, nodi e aree d'interscambio" distingue tre livelli di circolazione:

- "Sistema di distribuzione primaria", costituito da una viabilità esistente e di progetto con funzioni di collettore e smistamento, interconnessa da un lato con le direttrici autostradali e territoriali e dall'altro con la viabilità di distribuzione secondaria. Lungo tali strade sono di norma da evitare attraversamenti pedonali non semaforizzati; nei tratti dotati di una sola corsia per senso di marcia è altresì da evitare la collocazione di parcheggi in fregio alla carreggiata.
- "Sistema di distribuzione secondaria", costituito dalle principali strade di quartiere esistenti e da tratti di progetto interconnessi alla viabilità di distribuzione primaria; l'interconnessione avviene di norma mediante rotonde. Su tali strade l'amministrazione comunale promuoverà in via prioritaria interventi di riqualificazione funzionale con particolare riguardo all'ubicazione degli attraversamenti pedonali e dei parcheggi in fregio alla carreggiata e alla regolazione degli incroci.
- "Rete viaria locale", costituita dalle strade interne a ciascun quartiere; per favorire l'uso in condizioni di sicurezza di tali strade da parte di tutti gli utenti anche in presenza di sezioni stradali limitate, il RU prevede l'istituzione di zone soggette al limite di velocità di 30 km/h ("Zone 30").

3. Le tavole dell'elaborato c1) "Disciplina dei suoli e degli insediamenti" distinguono la viabilità esistente (tratto nero) da quella di progetto (tratto rosso) sia per i tratti e snodi di nuovo impianto che per gli interventi di ampliamento o ristrutturazione delle sedi stradali.

4. Per le strade e i raccordi di nuovo impianto, il tracciato definito nella tavola sopra citata ha valore indicativo; tuttavia la progettazione definitiva ed esecutiva delle opere non potrà introdurre modifiche sostanziali all'assetto riportato nelle tavole. Per tali tracciati stradali fino all'approvazione del progetto preliminare è prescritta una fascia di salvaguardia di metri 20 su ambo i lati del tracciato riportato nella tavola stessa.

5. Per la viabilità storica extraurbana, riportata nella tavola sopra citata, devono essere conservati i seguenti elementi se di rilevanza storica e/o paesaggistica:

- a) le opere di raccolta e convogliamento delle acque;
- b) le opere d'arte;
- c) le alberature segnaletiche, gli allineamenti arborei e le siepi.

6. Dovranno comunque essere conservati i tracciati e le sezioni esistenti, salvo i casi espressamente previsti dal Regolamento urbanistico, e la finitura tradizionale nel caso delle strade bianche.

7. Nella tavola c1 il Regolamento urbanistico individua con apposita campitura il verde di arredo stradale (VAS) per il quale vale l'obiettivo della conservazione delle aree sistemate a verde.

8. Nella tavola c4) Struttura del verde e degli spazi aperti il regolamento Urbanistico individua:

- a) Verde del corridoio infrastrutturale
- b) Verde di arredo stradale

Il verde del corridoio infrastrutturale si riferisce alle aree verdi tra l'autostrada azzurra E 80 e la variante Aurelia. Si tratta di aree private da destinare a limitati interventi finalizzati in prevalenza alla mitigazione degli impatti derivanti dal traffico veicolare. Ciò attraverso il mantenimento di impianti vegetazionali di basso fusto e la creazione di bacini di raccolta per le acque di dilavamento stradale.

Il verde di arredo stradale è costituito da spazi ed elementi verdi che hanno rapporto spaziale e funzionale con le superfici di traffico stradale. Hanno un ruolo estetico, paesaggistico e igienico sanitario. Si tratta di aiuole su superfici residuali ed incroci stradali, strisce verdi tra le carreggiate e scarpate e trincee rilevanti delle strade principali.

Il trattamento e gestione di questi spazi deve prevedere oltre che obiettivi di decoro estetico anche l'assolvimento di funzionalità ambientali ed ecologiche. In particolare la adeguata realizzazione di avvallamenti, e scoline per il corretto incanalamento e contenimento delle acque meteoriche nonché la realizzazione, ove comprovato come necessario, di adeguati ecodotti per la mobilità della fauna minore.

9. Per le infrastrutture non ancora progettate o per le quali, al momento dell'approvazione delle Regolamento urbanistico, non sia stato ancora approvato il progetto definitivo, tale progetto, che potrà ridisegnare anche la forma e la posizione delle aree di arredo stradale, dovrà essere integrato con le opere relative all'inserimento ambientale e paesaggistico delle infrastrutture, di cui al comma 1 dell'articolo precedente, opere che dovranno essere realizzate contestualmente all'infrastruttura stessa.

10. È ammessa la realizzazione di una rotatoria in corrispondenza dell'intersezione tra via Salvo D'Acquisto e via Marco Polo all'interno delle aree classificate viabilità, VAS e VU.

#### **Art. 61 - Fasce di rispetto**

1. Nelle tavole b3) - fasce di rispetto in scala 1/10.000 e c1) –Disciplina dei suoli e degli insediamenti in scala 1/2.000 sono riportate con apposita grafia le seguenti fasce di rispetto calcolate in base alla vigente legislazione:

- a) Stradale;
- b) Ferroviario;
- c) Depuratore;
- d) Elettrodotti;
- e) Cimitero.

2. In caso di contrasto prevalgono le prescrizioni derivanti dalle normative vigenti.

3. La fascia di rispetto per il cimitero di Torre del Lago è di 100 ml.

4. La fascia di rispetto per il cimitero di Viareggio è di 50 ml.

5. Le fasce di rispetto stradale e ferroviarie sono così definite:

- a) autostrada (Classe A):
  - fuori dal centro abitato: 60 ml (DPR 495/1992 art. 26);
  - sulle rampe esterne: 40 ml (D.Lgs. 285/1992 art. 16);

- all'interno del centro abitato: 25 ml (L. 729/1961 art. 9);
- nelle zone di recupero edilizio-urbanistico-funzionale del Parco Migliarino, S. Rossore, Massaciuccoli: 25 ml (L. 729/1961 art. 9).
- b) S.S. Variante Aurelia (Classe C):
  - fuori dal centro abitato: 40 m (compatibile con classe "B" DPR 495/1992 art. 26) o sulle rampe esterne, fuori dal centro abitato: 20 m (D.Lgs. 285/1992 art. 16)
  - all'interno del centro abitato: 10 ml
- c) strade extra-urbane secondarie (Classe C):
  - fuori dal centro abitato: 30 ml (DPR 495/1992 art. 26).
- d) strade extraurbane di tipo locale (Classe F ai sensi del Dpr 495/92):
  - fascia di rispetto dovrà essere di metri 20 per ciascun lato, salvo le strade vicinali (come definite all'art. 3 del D.Lgs. 285/92) per le quali la fascia di rispetto dovrà essere di 10 ml per ciascun lato.
- e) linee ferroviarie: fascia di rispetto: 30 ml (Dpr 753/1980 art. 49).

6. Nelle fasce di rispetto stradale possono essere realizzati o ampliati impianti di distribuzione dei carburanti: la realizzazione di tali interventi è ammessa in relazione alla disciplina derivante dal Piano distributori carburanti.

7. Tali aree sono inedificabili e su di esse si applicano le disposizioni vigenti in materia e in particolare: per le fasce di rispetto stradale il Dpr 495/92 e per le fasce di rispetto ferroviario l'art. 49 del Dpr 753/80.

8. In attesa della pubblicazione degli elenchi ministeriali delle strade classificabili di tipo a), all'interno dei centri abitati valgono le fasce di cui alla legge 729/61.

9. Lungo i corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrografico della L.R. 79/2012, per una fascia minima di 10 m da ciascuna sponda, sono vietati:

- a) ogni trasformazione della morfologia del suolo;
- b) lo spargimento di pesticidi e fertilizzanti;
- c) l'apertura di pozzi;
- d) le discariche e i depositi di materiali inquinanti.

10. Lungo i corsi d'acqua di cui al comma precedente per una fascia minima di 10 ml da ciascuna sponda sono vietate le nuove costruzioni e l'ampliamento degli edifici esistenti.

11. Nelle fasce di rispetto lungo i corsi d'acqua di cui sopra sono ammessi solo gli interventi legati alla manutenzione e al miglioramento della funzionalità dei canali promossi dal Consorzio di bonifica della Versilia, e alla formazione di percorsi pedonali e ciclistici da concordare con lo stesso Consorzio quali ad esempio quelli riferiti al progetto guida di cui all'Art. 7 comma 6. È obbligatoria la conservazione delle alberature segnaletiche.

12. Per gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione edilizia conservativa senza incremento della superficie coperta e superficie impermeabile all'interno della fascia di rispetto.

13. Le fasce di rispetto degli elettrodotti indicate nelle tavole del R.U. hanno valore indicativo al fine di individuare le aree poste in vicinanza degli stessi. In ogni caso nelle aree poste in vicinanza degli elettrodotti e delle relative fasce di rispetto dovrà essere richiesta e certificata, prima del rilascio degli eventuali atti abilitativi, all'ente gestore dell'elettrodotto, la dimensione della fascia di rispetto dell'elettrodotto in base alle normative vigenti.

14. Prevalgono comunque sulle disposizioni del presente R.U. i vincoli e le limitazioni all'uso delle risorse territoriali e alle trasformazioni del territorio derivanti da fonti statali e/o regionali, ancorché non rappresentati negli elaborati cartografici, quali a titolo esemplificativo le Fasce di rispetto dei metanodotti e gasdotti (DM 24.11.1984 e s.m.i.).

## **Art. 62 - Percorsi pedonali e ciclabili**

1. I percorsi pedonali-ciclabili individuati nella tavola c3) "Ambiti di moderazione del traffico e reti della mobilità ciclopedonale" - costituiscono elementi di disegno, organizzazione e fruizione degli spazi pubblici, aventi lo scopo di costruire, nel loro insieme, una rete diffusa dedicata alla mobilità alternativa Al fine di assicurare a un adeguato livello di dettaglio una progettazione coordinata della rete ciclabile, l'amministrazione comunale promuoverà la redazione di un Piano della ciclabilità. Tale Piano dovrà: suddividere il sistema in tratti omogenei, definendone la tipologia (pista ciclabile, percorso promiscuo pedonale-ciclabile, percorso promiscuo veicolare-ciclabile soggetto a limite di velocità, ecc.), il ruolo gerarchico e il livello di priorità e fornendo una stima dei costi degli interventi, eventualmente suddivisi in lotti funzionali; approfondire, mediante schede e/o abachi, le soluzioni tecniche relative alle diverse tipologie di percorsi e relative varianti, definendo per ciascuna di esse criteri e accorgimenti volti ad assicurare un'elevata qualità architettonica e paesaggistica al sistema, omogeneità nelle sistemazioni a terra e un'immagine coordinata degli

elementi a corredo (punti di sosta, rastrelliere, punti di ricarica per le e-bike, illuminazione pubblica, ecc.) in relazione al contesto urbano o extraurbano attraversato; individuare, per ogni tratto, gli eventuali punti critici (attraversamenti di altre infrastrutture, restringimenti del percorso, ecc.) indicando le specifiche soluzioni tecniche che dovranno essere adottate; applicare le ulteriori disposizioni contenute nel presente articolo.

2. Nei tratti urbani, ove possibile, i percorsi ciclabili e pedonali dovranno essere separati fra loro e dalle carreggiate stradali. Laddove non vi sia lo spazio per ottenere marciapiedi e piste ciclabili di dimensioni regolari si può prevedere la realizzazione di percorsi promiscui pedonali-ciclabili di larghezza non inferiore a 3 ml. All'interno delle Zone 30 istituite nelle strade appartenenti alla Rete viaria locale di cui all'Art. 60 sono comunque ammessi itinerari ciclabili, opportunamente segnalati in sede promiscua con il traffico meccanizzato. All'interno delle medesime Zone 30 è altresì consentito il doppio senso ciclabile in strade a senso unico veicolare con carreggiata di larghezza non inferiore a 4,25 ml, distinguendo con apposita segnaletica orizzontale e verticale tra la corsia di marcia ad uso promiscuo veicolare e ciclabile (di larghezza non inferiore a 2,75 ml) e la pista ciclabile nel senso opposto di larghezza pari a 1,50 ml. La collocazione di parcheggi in linea in fregio alla carreggiata è in questo caso consentita solo sul lato della corsia ad uso promiscuo.

3. Al fine di promuovere gli spostamenti a piedi e in bicicletta all'interno dell'area urbana, il R.U. prevede inoltre i seguenti interventi finalizzati a mitigare l'effetto barriera prodotto dalle infrastrutture viarie ed aumentare la sicurezza di pedoni e ciclisti:

- la realizzazione di nuovi sottopassi ciclo-pedonali per l'attraversamento dei tracciati ferroviari, delle grandi infrastrutture viarie e delle strade appartenenti al sistema di distribuzione primario di cui all'Art. 60. Nella progettazione dei sottopassi, oltre che agli aspetti funzionali, particolare attenzione dovrà essere dedicata alla qualità architettonica degli interventi e all'illuminazione, in modo da evitare che tali percorsi siano percepiti dagli utenti come sgradevoli e insicuri;
- l'ampliamento, ovunque possibile, dei marciapiedi, ovvero l'inserimento di piste ciclabili o di percorsi promiscui pedonali ciclabili di dimensioni conformi lungo i tracciati stradali esistenti grazie al recupero di spazi residuali o eccedenti rispetto alle dimensioni minime previste per le corsie veicolari, in ragione della classificazione delle strade, dal Codice della strada e dal relativo Regolamento di attuazione;
- l'introduzione di attraversamenti pedonali e ciclabili in corrispondenza delle principali rotatorie, ricavati, ove non vi siano altri spazi disponibili, dalla riconversione delle corsie veicolari supplementari per la svolta libera a destra.

4. Nella realizzazione delle nuove infrastrutture previste dal R.U., nella ristrutturazione e adeguamento delle strade esistenti, così come nelle opere di manutenzione o rifacimento delle sedi stradali e dei marciapiedi, anche nel caso di lavori derivanti da interventi sui sottoservizi o l'illuminazione pubblica, dovrà essere assicurata, ovvero migliorata rispetto alle condizioni ante operam, l'accessibilità e fruibilità degli spazi e percorsi pedonali a tutti gli utenti, ivi compresi i disabili motori, uditivi e visivi.

5. Nei tratti extraurbani delle reti ciclopedonali di cui alla tavola c3), si potranno avere itinerari promiscui veicolari-ciclabili soggetti al limite di velocità di 30 km/h e pedonali-ciclabili di larghezza complessiva non inferiore a 3 ml.

6. Per la finitura superficiale dei percorsi pedonali e ciclabili dovranno essere adottate soluzioni tecniche e cromatiche appropriate al contesto urbano o extraurbano attraversato, oltre che alle esigenze funzionali connesse alla funzione di collegamento, evitando di norma il ricorso a manti bituminosi neri di tipo ordinario.

7. Il R.U. individua diverse direttrici di collegamento ciclabile tra Viareggio e Torre del Lago attraverso la Pineta di Levante e il Parco di Migliarino-San Rossore, tra le quali la definizione del tracciato da assegnare alla ciclovia d'interesse nazionale "Tirrenica" è demandata a successivi approfondimenti d'intesa con la Regione Toscana, l'Ente Parco, l'Unione dei Comuni della Versilia e tutti gli altri enti interessati.

#### **Art. 63 - Parcheggi**

1. Nella tavola del R.U. c1) Disciplina dei suoli e degli insediamenti sono individuati con apposita campitura i parcheggi pubblici distinguendo quelli esistenti con la sigla P in colore nero e quelli di progetto con la sigla P in colore rosso. Sono inoltre indicati i Parcheggi di Interscambio con la sigla Pi ove sono ammesse soluzioni multipiano fuori terra.

2. Tra i parcheggi pubblici sono individuate le aree, di norma collocate lungo gli assi di distribuzione primaria di cui all'Art. 59 ed in particolare lungo l'asse di Via delle Darsene, destinate alla sosta lunga e all'interscambio fra mezzo privato e mezzo pubblico o bicicletta, evidenziate nella tavola c2 "Gerarchia del sistema stradale, nodi e aree d'interscambio". Al fine di rendere funzionali tali aree, esistenti e di progetto, l'amministrazione comunale promuoverà un accordo con la società di gestione del TPL al fine di assicurare, in particolare nei mesi estivi, servizi di linea ad elevata frequenza e regolarità per collegarle al litorale e agli altri principali punti di interesse del territorio comunale.

3. I progetti di riqualificazione di opere pubbliche dovranno prevedere la sistemazione unitaria di tutta l'area individuata e dovranno essere realizzati in maniera da garantire una adeguata superficie permeabile e una adeguata sistemazione con alberature.

4. Tutti i parcheggi di superficie oggetto di interventi di riqualificazione, pubblici e privati, devono essere dotati di alberature di specie tipiche locali, sia lungo il perimetro, sia al loro interno nella misura minima di un albero ogni 60 mq di superficie, fatte salve particolari disposizioni di tutela storica e ambientale. Nel caso in cui sotto tali parcheggi siano presenti strutture interrato potranno essere utilizzati arbusti o siepi ornamentali. In tutti i parcheggi le piazzole di sosta dovranno essere realizzate con materiale drenante e alberate.

5. Nella tavola c4) –Struttura del verde e degli spazi aperti- il regolamento Urbanistico individua i parcheggi pubblici con presenza di aree verdi alberate sia esistenti sia di progetto. Le alberature e le aiuole presenti devono essere mantenute e, ove possibile, incrementate. In caso di lacune degli apparati vegetazionali, questi devono essere reinseriti. Nelle aree di trasformazione sia di iniziativa pubblica sia privata, laddove sia prevista la realizzazione di parcheggi alberati, devono essere realizzate sulla base di una specifica progettazione che precisi i materiali, gli elementi di arredo, le alberature e la vegetazione, le eventuali recinzioni, l'illuminazione. I materiali dovranno essere permeabili o semipermeabili e si devono prevedere sistemi di raccolta e ritenzione, anche temporanea, delle acque meteoriche; gli spazi di manovra e di accesso potranno avere fondo asfaltato. Gli specifici requisiti progettuali per gli spazi di cui al presente comma sono specificati nelle "Linee guida e disciplina attuativa per il verde e la resilienza dell'insediamento".

6. La superficie non occupata dai parcheggi e dalla viabilità di servizio dovrà essere sistemata a verde e attrezzata con percorsi pedonali e spazi di sosta.

7. I parcheggi di nuovo impianto o soggetti a sostanziale riqualificazione di dimensioni superiori a mq 1.500 dovranno essere frazionati e articolati in sezioni, a loro volta di superficie non superiore a mq 1.500, separate da elementi di verde o da altre sistemazioni paesaggistiche.

#### **Art. 64 - Attrezzature pubbliche, di interesse collettivo e di servizio**

1. Sono definite attrezzature pubbliche e di interesse collettivo le aree e gli immobili che fanno parte del patrimonio di una amministrazione pubblica e sono utilizzati per finalità amministrative, culturali, ricreative e per l'erogazione di servizi pubblici sanitari e specifici. È sempre ammesso il miglioramento e adeguamento funzionale e/o strutturale degli immobili pubblici purché si rispettino sempre i parametri fissati dal successivo comma 7 lett. a) e b) e nel rispetto del P.S.

2. Ai fini del calcolo degli standard di legge sono assimilati alle attrezzature pubbliche le aree e gli immobili utilizzati da enti pubblici, religiosi, associazioni private per attività culturali, religiose, sportive, ricreative, sanitarie, politiche, sociali e di interesse generale per la società e convenzionate con l'Amministrazione.

3. L'intervento sugli immobili e sulle aree di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione dovrà essere corredato da una documentazione fotografica dello stato dei luoghi, da un progetto planivolumetrico che definisca l'inserimento architettonico e ambientale, e dagli elaborati descrittivi delle soluzioni tecniche che si intendono adottare per assicurare la piena accessibilità degli spazi d'uso pubblico e l'utilizzo delle attrezzature e dei servizi da parte di tutti gli utenti, ivi compresi i disabili motori, uditivi e visivi, secondo i principi del "design for all".

4. Per i soggetti privati il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione che riconosca e disciplini l'uso pubblico delle attrezzature.

5. È fatto comunque obbligo osservare i seguenti criteri:

- a) il progetto delle attrezzature di nuovo impianto o di ampliamento di quelle esistenti dovrà essere esteso all'intera area perimetrata nelle tavole grafiche e dovrà tener conto dell'inserimento urbanistico, ambientale e paesaggistico dei manufatti e degli immobili;
- b) l'area di pertinenza non occupata da edifici o da percorsi, parcheggi, spazi di manovra, carico-scarico e simili dovrà essere sistemata a verde.

6. Nella tavola c1) – Disciplina dei suoli e degli insediamenti - il Regolamento urbanistico individua con apposita campitura le attrezzature distinguendole con le seguenti sigle in base alla loro funzione prevalente:

- a) AP            Attrezzature di interesse generale
- b) AS1   Scuole dell'infanzia e scuole dell'obbligo
- c) AS2   Scuole superiori e sedi universitarie, scuole di formazione e  
          perfezionamento professionale, centri e poli scientifico – tecnologici
- d) Fa            Caserme e sedi forze dell'ordine
- e) Fas          Attività sociali, culturali

- f) Fc Cimiteri
- g) Fch Chiese ed altri edifici di culto
- h) Fct Cinema, Teatri, Teatri all'aperto
- i) Fh Presidi sanitari, case di cura, centri medici
- j) Fm Mercati coperti e aree mercatali
- k) Fmu Musei, gallerie, pinacoteche, biblioteche
- l) Fs Stazioni ferroviarie
- m) Ft Aree per impianti tecnologici
- n) Fup Uffici pubblici (Uffici comunali - uffici di società partecipate comunali – uffici di altri enti locali – uffici statali – uffici finanziari – uffici giudiziari – uffici postali-)

7. Alle successive tipologie di attrezzature, sia di nuovo impianto che relativamente agli ampliamenti dell'esistente:

- a) AP Attrezzature di interesse generale
- b) Fa Caserme e sedi forze dell'ordine
- c) Fas Attività sociali, culturali
- d) Fch Chiese ed altri edifici di culto
- e) Fct Cinema, Teatri, Teatri all'aperto
- f) Fh Presidi sanitari, case di cura, centri medici
- g) Fm Mercati coperti e aree mercatali
- h) Fmu Musei, gallerie, pinacoteche, biblioteche
- i) Ft Aree per impianti tecnologici
- j) Fup Uffici pubblici (Uffici comunali - uffici di società partecipate comunali – uffici di altri enti locali – uffici statali – uffici finanziari – uffici giudiziari – uffici postali)
- k) Fs Stazioni ferroviarie

si applicano i seguenti parametri:

- a) IT- Indice territoriale massimo – pari a quello stabilito per la corrispondente Utoe come disciplinato dal Piano Strutturale. All'esterno dell'UTOE è ammesso un It massimo di 1mc/mc;
- b) Hmax – 10 ml ad esclusione degli elementi puntuali (campanili, attrezzature tecnologiche, ecc.) che potranno raggiungere i limiti definiti dall'art. 77 del Piano strutturale;
- c) alle restanti tipologie di attrezzature laddove non esplicitamente indicate si applicano le disposizioni derivanti dalle vigenti normative di settore nel rispetto dei parametri del P.S.

8. Le sigle in nero si riferiscono alle attrezzature esistenti e quelle in rosso alle attrezzature di progetto.

9. All'interno dell'area di trasformazione "9\_2.01 – Stazione Centrale-via della Gronda", di cui all'allegato d1, ubicata a monte della stazione ferroviaria e direttamente servita dalla viabilità di distribuzione primaria di cui all'Art. 59, è prevista la realizzazione di un nodo d'interscambio modale gomma-ferro (hub), comprendente il terminal delle autolinee urbane ed extraurbane, un parcheggio scambiatore e postazioni dedicate al car e bike sharing, collegati alla stazione ferroviaria di Viareggio attraverso il sottopasso ciclopedonale esistente di Via Aurelia nord, eventualmente prolungato al di là della strada. La definizione delle caratteristiche funzionali del nodo è demandata al Piano attuativo d'iniziativa pubblica relativo all'intera area di trasformazione. Si rimanda al contenuto della scheda norma per le precise discipline previste.

10. Per l'area Fm relativa al mercato di Piazza Cavour è ammessa la predisposizione di specifico progetto di riqualificazione delle attrezzature e delle volumetrie atte a razionalizzare gli spazi mercatali e commerciali. Tale progetto, di concerto con la Soprintendenza, potrà riarticolare l'attuale assetto dei loggiati e delle volumetrie.

11. Nell'area cimiteriale di Torre del Lago è ammessa la realizzazione del cimitero comunale degli animali.

12. Il R.U. individua sulle tavole c1) con la sigla CT i cinema e i teatri privati per i quali sono ammessi gli interventi consentiti per le aree Fct senza mutamento della destinazione di struttura ricreativa culturale. Il Piano attuativo della passeggiata definirà le discipline inerenti i cinema e teatri esistenti; nelle more di formazione di tale piano attuativo è prescritto il mantenimento della destinazione d'uso di struttura ricreativa culturale.

#### **Art. 65 - Aree a Verde Urbano e a Verde Attrezzato (VU-VA)**

1. Nella tavola c4 – Struttura del verde e degli spazi aperti -sono indicativamente individuate le aree a verde pubblico esistenti e di progetto. Nella tavola c1) Disciplina dei suoli e degli insediamenti - il Regolamento urbanistico individua con apposita campitura le aree verdi pubbliche distinguendole con le seguenti sigle in base alla loro funzione prevalente:

- a) VU verde urbano, aree verdi non attrezzate e piazze;
- b) VA verde attrezzato.

2. Le sigle in nero si riferiscono alle aree esistenti e quelle in rosso alle aree di progetto.

3. Le aree VU sono le piazze e le aree verdi più proprie del contesto urbano. La creazione di nuove aree di verde urbano e la loro trasformazione, sia per quanto attiene agli aspetti di impianto vegetazionale che prestazionale, dovrà tenere conto delle “Linee guida e disciplina attuativa per il verde e la resilienza dell’insediamento”. In generale La realizzazione delle nuove aree o la ristrutturazione di quelle esistenti, dovrà essere attuata con l'approvazione di un progetto esecutivo esteso a tutta l'area di intervento che indichi la consistenza, il tipo e l'ubicazione della vegetazione, la dimensione ed il trattamento delle superfici a prato e pavimentate, gli elementi di arredo, nonché le soluzioni tecniche che si intendono adottare per:

- a) assicurare la piena accessibilità degli spazi pedonali da parte di tutti gli utenti, ivi compresi i disabili motori, uditivi e visivi, secondo i principi del “design for all”;
- b) ridurre l’assorbimento delle radiazioni solari al suolo migliorando il microclima e il benessere ambientale;
- c) perseguire ed ottenere la migliore continuità sia degli spazi verdi che delle reti della mobilità lenta rispetto alle aree circostanti;
- d) garantire il massimo assorbimento e contenimento delle acque meteoriche, così come la qualità paesaggistica e biodiversità botanica degli interventi;

4. Le aree da cedere e da destinare a VU in caso di interventi privati devono essere per quanto possibile accessibili, fruibili ed unitarie.

5. Le aree VA sono destinate a verde attrezzato per luoghi di incontro, gioco, attività spontanee e di tempo libero; è ammessa inoltre la realizzazione di attrezzature sportive, anche temporanee, non specialistiche. Il progetto di ristrutturazione o di nuova utilizzazione dovrà essere esteso a tutta l'area di intervento e specificare il tipo e le quantità di alberi da mettere a dimora, le caratteristiche delle superfici a prato o pavimentate, i percorsi pedonali e gli accessi e percorsi meccanizzati di servizio, i punti di sosta attrezzati, le attrezzature da installare, gli elementi di arredo, nonché le soluzioni tecniche che si intendono adottare

- per assicurare la piena accessibilità degli spazi pedonali da parte di tutti gli utenti, ivi compresi i disabili motori, uditivi e visivi, secondo i principi del “design for all”;
- per ridurre l’assorbimento delle radiazioni solari al suolo migliorando il microclima e il benessere ambientale.

6. Nelle aree a verde attrezzato è ammissibile, nei limiti di un indice di copertura non superiore al 10%, la realizzazione di manufatti edilizi, di non più di un piano fuori terra, destinati alle attività di cura del verde e alle attività di fruizione collettiva e per il tempo libero, ivi comprese la vendita e la somministrazione di cibi e bevande e locali di servizio per le attività previste.

7. La realizzazione di elementi di divisione interna è ammessa solamente ove rivolta a proteggere le zone destinate al riposo ed alla ricreazione degli utenti, ovvero i siti attrezzati per il gioco dei bambini ed eventuali aree per la sgambatura dei cani da realizzarsi con materiali congrui al contesto.

8. Le aree a verde attrezzato, possono essere realizzate, utilizzate e gestite, in conformità alla destinazione attribuita, da altri soggetti previa sottoscrizione di convenzione tra i proprietari e il Comune.

9. Nelle aree VU e VA si persegue la conservazione degli esemplari vegetali, ove non costituenti un pericolo per la sicurezza pubblica; la manutenzione degli alberi d’alto fusto e della vegetazione è rimandata alle norme del Regolamento comunale del verde urbano.

10. Nelle aree dovranno essere piantati alberi appartenenti alle specie tipiche del paesaggio di Viareggio elencate nel Regolamento comunale del verde pubblico e privato.

11. Per gli edifici esistenti di proprietà pubblica, classificati con il numero 5 oppure non classificati e non costituenti pertinenza di edifici classificati con una numerazione diversa dal numero 5, presenti all’interno delle aree VU e VA, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia conservativa, ristrutturazione ricostruttiva di tipo a) e b) ove la demolizione e la ricostruzione dei volumi può avvenire in altra posizione all’interno dell’area, dietro presentazione di un progetto di opera pubblica che preveda la demolizione delle costruzioni e dimostri la compatibilità urbanistico/ambientale delle nuove costruzioni proposte.

12. Nelle aree VA di progetto è ammessa la predisposizione di infrastrutture utili ad accogliere gli spettacoli viaggianti.
13. 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.<sup>3</sup>

#### **Art. 66 - Aree a Verde Sportivo (VS)**

1. Le aree a Verde Sportivo VS sono destinate alle attrezzature sportive di maggiori dimensioni quali lo stadio, il palazzetto dello sport, i centri sportivi polivalenti, le piscine coperte. I parametri per le singole attrezzature, saranno definiti in sede di progetto in base alle normative Coni. Gli impianti dovranno assicurare, sia nelle parti destinate alle pratiche sportive e ai relativi spazi di servizio, sia nelle parti destinate al pubblico, così come in tutte le aree esterne liberamente fruibili, la piena accessibilità da parte di tutti gli utenti, ivi compresi i disabili motori, uditivi e visivi.
2. La realizzazione di nuovi impianti o la ristrutturazione/ampliamento di quelli esistenti nelle aree può essere effettuata anche da soggetti diversi dal Comune purché una convenzione disciplini l'uso pubblico delle attrezzature.
3. Nelle aree a Verde Sportivo oltre agli impianti per la pratica sportiva quali tribune, spogliatoi, servizi igienici, attrezzature di servizio, e ai parcheggi necessari, è consentito realizzare costruzioni accessorie quali locali di ritrovo (bar, ristorante) nei limiti di un indice di copertura non superiore al 10%, costituite da un piano fuori terra e di Superficie edificabile (SE) complessiva delle costruzioni accessoria inferiore a quella degli edifici degli impianti sportivi.
4. Per gli edifici esistenti, classificati con il numero 5 oppure non classificati e non costituenti pertinenza di edifici classificati con una numerazione diversa dal numero 5, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
5. Le aree classificate VS possono essere coperte con attrezzature mobili e/o permanenti per una superficie coperta massima pari al 40% della superficie territoriale, nel rispetto degli indici territoriali del Piano Strutturale.
6. Nell'area Vs dello Stadio dei Pini è ammessa la realizzazione di strutture per funzioni accessorie, esclusivamente nel caso in cui queste risultino funzionali all'attività sportiva e ricreativa (palestra, negozi di vicinato, foresteria ecc..) nel rispetto degli indici territoriali del Piano Strutturale.

#### **Art. 67 - Pinete di Levante e di Ponente (FP)**

1. Le aree FP comprendono le pinete di levante e di ponente sono destinate a parco urbano e in tali aree dovrà prevalere il carattere naturalistico. Tali ambiti sono individuati anche dalla tavola C4 – Struttura del verde e degli spazi aperti -secondo la voce Boschi e Pinete.
2. Tali ambiti costituiscono un caposaldo per il sistema ambientale del territorio comunale.
3. Gli interventi nelle aree FP sono disciplinati esclusivamente dal Piano attuativo particolareggiato di iniziativa pubblica denominato Piano delle Pinete conformemente all'Art. 9 comma 1 lett.a delle presenti norme. Nelle more di formazione del nuovo piano attuativo di cui sopra, si applicano le prescrizioni del piano attuativo previgente.
4. Nelle more di formazione del Piano attuativo, per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

#### **Art. 68 - Aree private di tutela (VR-EF)**

1. Le aree private di tutela sono di due tipi:
  - a) Aree a Verde privato (VR)
  - b) Aree Agricole di frangia o interne (EF).
2. Le aree destinate a Verde Privato (VR) sono inedificabili.
3. Sono destinate a orti, giardini, parchi. È vietato il taglio di alberi d'alto fusto appartenenti alle specie elencate nel Regolamento comunale del verde pubblico e privato se non previa accertata necessità fitosanitaria.
4. È ammessa la destinazione a parcheggio pertinenziale su fondo permeabile al fine del soddisfacimento delle quantità minime prescritte dalla L. 122/89, senza la realizzazione di strutture edilizie ad eccezione dei pergolati, e senza l'abbattimento di alberature di alto fusto.
5. Gli interventi ammessi per gli edifici esistenti privi di classificazione sono i seguenti:
  - a) manutenzione ordinaria
  - b) manutenzione straordinaria
  - c) restauro e risanamento conservativo
  - d) ristrutturazione edilizia conservativa

---

<sup>3</sup> Comma introdotto con D.C.C. n. 74 del 21/12/2023

- e) demolizione senza ricostruzione.

6. [abrogato]<sup>4</sup>

7. Le aree agricole di frangia o interne, individuate con sigla EF, sono le aree agricole e ortive in prossimità dei tessuti edificati e interne ai sistemi territoriali di Viareggio e Torre del Lago. Nelle zone agricole di frangia o interne l'obiettivo primario è il mantenimento della produzione agricola e per l'autoconsumo.

8. Nelle zone EF è fatto obbligo ai proprietari in solido con i conduttori di provvedere alla pulizia dei terreni, alla rimozione periodica di rovi ed erbacce, alla manutenzione delle opere idrauliche.

9. In tali aree EF, per favorire il mantenimento della produzione agricola è consentita la realizzazione degli annessi agricoli secondo la legislazione vigente e nei limiti dei successivi commi, per l'esercizio dell'attività da parte di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo professionale e necessari per l'agricoltura amatoriale.

10. Nelle aree EF L'installazione degli annessi agricoli è consentita a condizione che non comporti alcuna modificazione della morfologia dei luoghi e che tali annessi siano realizzati in legno, o con altri materiali leggeri, non abbiano opere di fondazione, senza opere murarie, semplicemente appoggiati al suolo e non abbiano dotazioni né impianti che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo.

11. La realizzazione degli annessi agricoli nelle zone EF è ammessa alle seguenti condizioni:

- a) la superficie coperta massima dei manufatti amatoriali è pari a 16 mq;
- b) la superficie minima del fondo agricolo è pari a 1.000 mq;
- c) il fondo agricolo deve essere privo di strutture e manufatti esistenti;
- d) i soggetti abilitati all'installazione degli annessi si impegnano, con atto unilaterale d'obbligo allegato all'istanza di permesso di costruire, regolarmente registrato e trascritto, alla rimozione di ciascun annesso agricolo al cessare dell'attività agricola.

12. L'istanza per il conseguimento del permesso di costruire degli annessi agricoli nelle zone EF è presentata dal proprietario del fondo, ed in essa sono indicate:

- a) le motivate esigenze produttive;
- b) le caratteristiche e le dimensioni dell'annesso;
- c) l'impegno mediante atto d'obbligo alla rimozione dell'annesso o manufatto al cessare dell'attività agricola o in caso di trasferimento di proprietà anche parziale del fondo;
- d) le relative forme di garanzia costituite mediante fideiussione bancaria o assicurativa a favore del Comune pari all'importo necessario alla rimozione del manufatto.

13. Nelle zone EF è ammessa, per la formazione di orti sociali, la redazione di piani particolareggiati d'iniziativa pubblica. Tali piani indicheranno:

- a) la suddivisione in lotti delle superfici;
- b) lo schema di irrigazione;
- c) lo schema di accessibilità con i parcheggi;
- d) la sistemazione ambientale delle aree, provvedendo ad adeguate piantumazioni di alberature d'alto fusto;
- e) la localizzazione di eventuali piccoli depositi e le relative caratteristiche costruttive.

**Art. 69 - Opere di urbanizzazione**

1. Le definizioni delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono contenute nella L.R. 65/2014 all'Art. 62 commi 4 e 5.

2. Nel caso di interventi di trasformazione con aumento del carico urbanistico (aumento di SE, di unità immobiliari, cambio di destinazione d'uso) e nuova edificazione, anche in zona agricola, la validità dei provvedimenti autorizzativi è sempre subordinata alla preesistenza delle opere di urbanizzazione, oppure all'impegno dei richiedenti alla loro realizzazione.

3. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria potranno essere realizzate anche a scomputo dei relativi oneri di urbanizzazione: gli oneri per l'urbanizzazione primaria potranno essere scomputati esclusivamente dagli importi previsti per la stessa categoria di opere, così come quelli per l'urbanizzazione secondaria.

4. La cessione delle aree da destinare alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria è regolamentata dalle leggi e disposizioni vigenti e dalle "Schede norma" di cui all'allegato d1) delle presenti NTA.

---

<sup>4</sup> Comma abrogato con D.C.C. n. 74 del 21/12/2023

5. Allo scopo di migliorare la qualità urbana, nei casi previsti espressamente dalle presenti norme, in applicazione del principio della perequazione dovranno essere cedute, senza oneri aggiuntivi per il Comune, aree finalizzate alla realizzazione di standard urbanistici eccedenti i minimi previsti da legge e regolamenti.

#### **Art. 70 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione da parte di privati**

1. Nei casi in cui, ai fini del rilascio del Permesso di Costruire, è prevista l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria a carico del richiedente, a scomputo totale o parziale del relativo contributo, la validità dei titoli abilitativi è subordinata alla sottoscrizione da parte del richiedente di convenzione predisposta sulla base di apposito schema approvato dall'Amministrazione che disciplina le modalità di progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere, le garanzie per la loro corretta esecuzione, le formalità e i tempi di cessione delle stesse.

2. Qualora la realizzazione delle opere sia subordinata alla predisposizione di un piano attuativo o di un Progetto unitario convenzionato, le modalità di realizzazione delle stesse saranno disciplinate nella convenzione allegata a detto piano.

#### **Art. 71 - Criteri relativi agli spazi pubblici e ai servizi di interesse collettivo**

1. Agli effetti del computo degli standard nelle aree di trasformazione urbanistica le disposizioni dell'art. 77 del Piano strutturale sono approfondite come segue.

2. In tutti i casi in cui siano previsti interventi edilizi di trasformazione urbanistica da sottoporre a piano attuativo, a progetto unitario convenzionato o ad intervento con permesso di costruire convenzionato, e fatte salve norme specifiche diverse contenute negli strumenti attuativi che prescrivano quantità maggiori, devono essere realizzate e cedute gratuitamente al Comune le quantità minime di aree per l'urbanizzazione degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi.

3. I perimetri esterni ed interni delle aree di trasformazione urbanistica indicati nella tavola c1) Disciplina dei suoli e degli insediamenti e dettagliati nell'allegato d1) delle presenti norme, comprendono spazi per viabilità, parcheggi, verde pubblico, attrezzature e altri servizi da destinare all'uso pubblico.

4. Le indicazioni relative a tali spazi, rilevabili sia negli elaborati grafici sia nell'allegato d1) alle presenti norme, in sede di piano attuativo, di Progetto Unitario Convenzionato o di intervento con permesso di costruire convenzionato, potranno subire lievi variazioni per adeguamento alla situazione fondiaria fino ad un massimo del 5% della superficie complessiva dell'area di trasformazione ferme restando le quantità minime di cessione gratuita prescritte.

5. In ogni caso ai richiedenti spetta la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, come definite nell'articolo 62 della L.R. 65/2014, indicate nella tavola c1) Disciplina dei suoli e degli insediamenti secondo un progetto da presentare contestualmente al piano attuativo.

#### **Art. 72 - Spazi per opere di urbanizzazione - Standard urbanistici**

1. Gli standard e gli spazi per opere di urbanizzazione sono stabiliti dal Regolamento urbanistico nelle schede norma di cui all'allegato d1) delle presenti norme e rispettano le quantità minime prescritte dal Piano Strutturale sotto riportate:

- a) per la residenza e le attività turistiche: 24 mq per abitante con le modalità indicate all'art. 77 del P.S.  
Le aree che verranno destinate a standard nell'ambito delle zone A e B saranno computate, ai fini della determinazione delle quantità minime prescritte dallo stesso articolo, in misura doppia di quella effettiva;
- b) per le zone produttive: 10% dell'intera area oggetto di intervento per gli insediamenti artigianali/industriali;
- c) per le attività commerciali e direzionali: 80% della Superficie edificabile (SE);

2. Nelle aree oggetto di interventi di trasformazione urbanistica per le quali non si prevede il cambio di destinazione d'uso in atto alla data di adozione del R.U. e nelle aree d'intervento con procedure di variante avviate prima dell'adozione del R.U. si osservano i parametri di cui all'art. 77 comma 1 del Piano strutturale. Alla cessione di aree a standard nella misura ivi contemplata potrà essere richiesta ulteriore cessione di aree per la realizzazione di opere pubbliche come indicato nelle "Schede norma delle aree di trasformazione" di cui all'allegato d1) delle presenti norme.

3. Nelle aree oggetto di interventi di trasformazione urbanistica per le quali si prevede il cambio di destinazioni d'uso in atto alla data di adozione del R.U. è fatto obbligo, ai sensi dell'art. 77 del Piano strutturale, di cedere la quantità di area prevista nel comma 4 del suddetto articolo.

4. Le aree cedute ad uso pubblico ai sensi del presente articolo sono edificabili per la realizzazione di attrezzature e spazi collettivi. Gli indici urbanistico-edilizi dell'aree cedute sono stabiliti dall'art. 74 comma 6;

5. Le aree destinate a servizi e ad attrezzature collettive possono essere destinate dall'Amministrazione Comunale ad edilizia residenziale di carattere sociale o pubblica o convenzionata con gli indici urbanistico-edilizi di cui al comma precedente.

#### **Art. 73 - Disposizioni relative alla Edilizia Residenziale Pubblica**

1. Il R.U. persegue l'obiettivo del diritto all'abitazione quale elemento di riequilibrio sociale e di tutela delle fasce più deboli della comunità locale fissato dal P.S.

2. Al fine di garantire l'accesso alla prima casa e la riduzione del disagio abitativo il R.U. individua una quantità massima di n. 72 alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.) pari al 40% del dimensionamento residenziale complessivo delle previsioni contenute nelle aree di trasformazione disciplinate nell'allegato d1 alle presenti norme. Tali alloggi E.R.P. saranno realizzati:

- a) n. 65 Alloggi ERP mediante progetto di opera pubblica che riguarderà l'area attualmente definita dal parco pubblico "Vettori" del quartiere Migliarina lungo Via Monsignor Bartoletti.
- b) N. 7 Alloggi ERP mediante intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente presso il complesso immobiliare di proprietà comunale denominato ex area del Pastore c/o via Indipendenza attraverso la ristrutturazione edilizia con frazionamento immobiliare da attuarsi mediante progetto di opera pubblica.

Entro la scadenza di efficacia quinquennale delle previsioni di trasformazione del presente R.U. L'Amministrazione comunale quantificherà l'effettivo dimensionamento residenziale attuato dal Regolamento Urbanistico mediante le aree di trasformazione di cui all'allegato d1 e verificherà le condizioni di fattibilità di un quantitativo pari ad almeno il 40% del numero degli alloggi ordinari relativo agli interventi attuati o in fase di attuazione programmando la formazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica e/o un progetto di opera pubblica per la realizzazione di tali alloggi ERP.

3. Il R.U., conformemente all'Art. 78 c. 3 delle NTA del P.S. prescrive inoltre l'obbligo della corresponsione di un contributo economico da quantificarsi mediante apposito regolamento comunale atto a stabilire la monetizzazione corrispondente al valore del 10% della superficie fondiaria delle aree di trasformazione utile al fine di contribuire alla realizzazione degli alloggi E.R.P. di cui al comma precedente.

## **CAPO II - QUALITÀ DEGLI EDIFICI**

#### **Art. 74 - Edilizia sostenibile**

1. Nelle more dell'approvazione delle Linee guida regionali, di cui all'art. 219 della L.R. 65/2014 e del Regolamento Edilizio comunale integrato con le disposizioni di cui al comma 2, per poter accedere agli incentivi la progettazione degli interventi dovrà tenere conto delle "Linee guida per la valutazione della qualità energetica ed ambientale degli edifici in Toscana", approvate con D.G.R. n. 322 del 28/02/2005 e successivamente modificate con D.G.R. n. 218 del 03/04/2006. Nel rispetto delle linee guida regionali e secondo quanto disposto dal citato art. 219 della L.R. 65/2014, al fine di incentivare l'edilizia sostenibile, si applicano incentivi economici mediante la riduzione degli oneri in misura crescente, fino ad un massimo del 70%, sulla base di quanto stabilito dall'Amministrazione Comunale, a seconda dei livelli di risparmio energetico, di qualità ecocompatibile dei materiali e delle tecnologie costruttive utilizzate.

#### **Art. 75 - Requisiti minimi riguardanti gli interventi edilizi residenziali**

1. Oltre a quanto disposto dalle linee guida della Regione Toscana di cui all'articolo precedente, gli interventi di ristrutturazione o nuova edificazione riguardanti gli edifici residenziali devono comunque rispettare i seguenti requisiti minimi di qualità:

- a) l'osservanza del consumo annuo massimo di energia per unità di superficie stabilito ai sensi del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e dei relativi decreti di attuazione, tenendo conto dell'individuazione delle zone climatiche;
- b) il rispetto dei requisiti minimi igienico-sanitari previsti dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti comunali vigenti;
- c) impiego e recupero di materiali e tecnologie tradizionali del contesto locale, con specifica attenzione al tessuto urbano consolidato;

- d) dotazione di accorgimenti tecnici e soluzioni impiantistiche finalizzate al trattenimento temporaneo e possibile reimpiego delle acque meteoriche.

#### **Art. 76 - Produzione energia da fonti rinnovabili (FER)**

1. Atteso quanto stabilito dal precedente Art. 73 comma 1 delle presenti NTA, il comune disciplina ed incentiva attraverso la successiva predisposizione di “Linee guida e disciplina attuativa per il verde e la sostenibilità dell’insediamento”, la generazione ed impiego di energia da fonti rinnovabili. Ciò in ambito residenziale, terziario e produttivo, incluso quello agricolo. In particolare le menzionate linee guida determineranno, sia per intervento diretto che in caso di piani attuativi:

- a) le modalità di calcolo e valutazione del fabbisogno energetico e bilancio quantità emissive di gas serra degli interventi previsti, sia per piani attuativi che per interventi diretti;
- b) le quantità minime e/o requisiti in termini di Kw di potenza installata per la realizzazione di impianti di generazione da fotovoltaico;
- c) le quantità minime, in percentuale rispetto alla domanda prevista, di acqua calda sanitaria da produrre attraverso la realizzazione di impianti di tipo solare termico;
- d) la percentuale di superficie fondiaria da scomputare rispetto a quella da cedere alla AC o, in alternativa, la cifra da scomputare rispetto agli oneri di urbanizzazione dovuti alla AC, per la realizzazione di impianti centralizzati di generazione e accumulo (tipo Smart Grid) da FER;
- e) le regole dispositive funzionali in caso di nuovi insediamenti o completamento di quelli esistenti, per lo sviluppo di reti di complementarità e recupero energetico/termico (Cascading) fra le diverse funzioni presenti;
- f) le forme di incentivo per la realizzazione, in ambito agricolo, di serre fotovoltaiche e per il recupero delle acque meteoriche;
- g) le regole per la realizzazione in ambito agricolo di impianti di generazione da biomassa che sfruttino i sottoprodotti della agricoltura di ambito locale.

2. In caso di interventi in forma di piano attuativo e a completamento di insediamenti esistenti - sia di natura specializzata che mista - ed in aree di interfaccia urbano/rurale dovranno essere previsti e riservati gli adeguati sedimi per predisposizione alla connessione a potenziali o esistenti impianti di generazione energetica o termica da impianti a biomassa.

3. La definizione delle linee guida di cui al comma 1 dovrà fare espresso riferimento agli allegati del PIT “Allegato 1a - Norme comuni energie rinnovabili impianti di produzione di energia elettrica da biomasse – aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio”, “Allegato 1b - Norme comuni energie rinnovabili impianti eolici – Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio” ed alle “Linee di indirizzo per il miglioramento dell’efficienza energetica nel patrimonio culturale-architettura, centri e nuclei storici ed urbani”, redatto a cura del MiBACT.

#### **Art. 77 - Requisiti di qualità urbana, ambientale e di accessibilità**

1. Le presenti norme perseguono, attraverso la progettazione urbanistica operativa, il mantenimento, recupero e miglioramento della qualità degli spazi pubblici, dell’ecosistema urbano e, in generale della qualità della vita nell’ambiente costruito. A tal fine gli interventi di nuova edificazione, completamento e trasformazione urbanistica dovranno realizzare il:

- a) mantenimento o recupero, in termini di attacco al suolo degli edifici, degli allineamenti ed orientamenti preesistenti, al fine del mantenimento del riconosciuto principio insediativo originario e della massima continuità ed unità degli spazi pubblici;
- b) ove possibile, e compatibilmente con il punto precedente, adozione di orientamenti del corpo di fabbrica e tipologie distributive ottimali ai fini del risparmio energetico di esercizio e gestione degli edifici;
- c) mantenimento delle superfici non artificializzate e naturali, spazi verdi ed apparati vegetazionali (filari, siepi ed insiemi vegetali) ai fini del perseguimento della massima permeabilità idraulica e biotica del lotto e del tessuto urbano in generale;
- d) recupero, mantenimento e miglioramento - sia all’interno del lotto di intervento che in relazione al contesto contiguo - dei percorsi pedonali e delle connessioni lente (pedonali e ciclabili) e verdi esistenti. Creazione, a tali fini, di nuove connessioni ove non presenti.

**Art. 78 -Qualità degli insediamenti, regole e contenuti prescrittivi dei progetti di trasformazione**

1. La disciplina della qualità degli insediamenti delle aree di trasformazione urbanistica è contenuta nelle specifiche schede progettuali contenute nell'elaborato d1) allegato alle presenti NTA.

## **TITOLO VII – DISCIPLINA DI TUTELA E QUALITÀ AMBIENTALE**

### **CAPO I – TUTELA DELLA NATURALITÀ**

#### **Art. 79 - Struttura del verde e degli spazi aperti**

1. La tavola c4 individua la “Struttura del verde e degli spazi aperti”. Ciò al fine della necessaria integrazione e coordinamento degli interventi per il recupero, mantenimento e miglioramento della connettività ambientale, della biodiversità e dei principali cicli ambientali.
2. La configurazione strutturale individuata dalla tavola assume valore di guida ed inquadramento per i diversi interventi localizzati, siano essi riguardanti trasformazioni edilizie, o interventi di modificazione della conformazione al suolo, relativi al verde ed ai corpi idrici.
3. In particolare saranno da osservare come strategici il rafforzamento e mantenimento di corridoi ecologici polivalenti indicati nella tavola e determinati dalla presenza di corsi d’acqua e dai loro ambiti di pertinenza periferuale.
4. In relazione a ciò è fatto divieto di adottare interventi di tombinamento dei corsi d’acqua principali e del reticolo idraulico minore, così come la artificializzazione delle aree spondali.

### **CAPO II - LE AREE PERIURBANE DI QUALITÀ AMBIENTALE**

#### **Art. 80 - Le aree agricole di margine**

1. Le aree agricole di margine urbano sono individuate dalla Tavola C4 come “Aree agricole Interne” al confine dell’Urbano. Tali aree sono disciplinate dalle presenti norme all’ Art. 67, comma 1, punto b) e classificate come “aree agricole di frangia” (EF). La loro funzione è quella del recupero e mantenimento della connessione fra territorio rurale e area urbana, garantendo la migliore permeabilità fra questi due ambiti. Ciò sia in termini di flussi ambientali e servizi eco-sistemici (aria, acqua, cibo, energia) che di carattere funzionale e fruitivo (mobilità, percezione del paesaggio, identità dei luoghi, qualità dello spazio pubblico).
2. Le “Linee guida e disciplina attuativa per il verde e la sostenibilità dell’insediamento” individuano specifici criteri progettuali per il trattamento degli spazi aperti in tali contesti e per il recupero e creazioni di percorsi di mobilità lenta;
3. In tali aree, con adeguata integrazione paesaggistica-ambientale, potranno essere realizzati, e considerati come opere di urbanizzazione primaria, bacini e laghetti di accumulo di acque meteoriche integrati con soluzioni per la fitodepurazione dei reflui civili.

#### **Art. 81 - Criteri di qualità morfologica del margine delle aree insediate**

1. Gli ambiti di margine delle aree insediate sono costituiti dall’insieme degli edifici ed opere artificiali in immediata prospicenza delle aree agricole di margine e del territorio rurale.
2. Gli interventi di trasformazione dello spazio privato e pubblico e di eventuale completamento del tessuto urbano devono essere finalizzati al recupero, mantenimento della connettività funzionale, fruitiva ed ambientale fra il tessuto urbano e quello rurale.
3. Gli interventi in tali ambiti dovranno essere inoltre volti alla valorizzazione di spazi pubblici e funzioni come fattori di rigenerazione del rapporto fra ambito rurale ed urbano. Ciò anche attraverso l’introduzione di soluzioni abitative e produttive agricole di carattere innovativo.

### **CAPO III - GLI SPAZI APERTI INTERNI ALLE AREE INSEDIATE**

#### **Art. 82 - Regole di qualificazione del suolo e del verde negli interventi Privati e pubblici**

1. Il R.U. attraverso le presenti N.T.A. persegue il generale miglioramento del funzionamento eco-sistemico e paesaggistico degli spazi non edificati all’interno dell’ambiente urbano. In relazione a ciò gli interventi sugli spazi non edificati dovranno perseguire e garantire:
  - a) il migliore livello di mantenimento della permeabilità del suolo ottenibile in relazione agli interventi previsti e, ove possibile, anche il recupero di permeabilità di aree artificializzate;

- b) la idonea e sistematica progettazione per la messa a dimora delle specie vegetali sia in termini di posizionamento per garantire ombreggiatura ed illuminazione che di qualità delle specie utilizzate in relazione alle caratteristiche climatiche e pedologiche delle aree;
- c) l'efficace e funzionale realizzazione della rete di captazione delle acque meteoriche ai fini del massimo livello di contenimento e riuso.

2. La concreta e specifica realizzazione delle precedenti norme è conseguita tramite il supporto delle "Linee Guida e disciplina attuativa per il verde e la sostenibilità dell'insediamento" che integrano le presenti NTA. Le suddette Linee Guida sono approvate con apposito atto successivamente alla approvazione del presente R.U.

#### **Art. 83 - Salvaguardia del verde e delle alberature**

1. Gli interventi di recupero, trasformazione e nuova edificazione sia di carattere pubblico che privato e anche di realizzazione di nuove infrastrutture devono porre particolare cura al mantenimento delle aree verdi e degli apparati vegetazionali esistenti.

2. La messa a dimora di nuovi apparati vegetazionali sia in forma di siepe che di alberature, anche nel caso si tratti di interventi di minima entità, devono prevedere le modalità per la gestione e manutenzione ordinaria del verde stesso. Potature e tagli dovranno essere eseguiti da personale di comprovata specializzazione e, se necessario, sulla base di consulenze da parte di esperti.

3. Nel caso di aree di pertinenza private, potranno essere individuati da parte della AC, specifici incentivi di carattere fiscale per favorire l'impianto di apparati vegetazionali.

4. Specifici requisiti progettuali ed indicazioni circa le specie, modalità di impianto e accorgimenti di gestione e mantenimento da impiegare nei casi di cui al presente articolo sono definite dalle "Linee guida e disciplina attuativa per il verde e la sostenibilità dell'insediamento" che integrano le presenti NTA.

## TITOLO VIII - IL TERRITORIO RURALE

### CAPO I - DISCIPLINA GENERALE DEL TERRITORIO RURALE

#### Art. 84 - Norme generali e individuazione del territorio rurale

1. Il R.U., in applicazione dell'art. 224 della L.R. 65/2014, individua il territorio rurale, quale insieme delle aree esterne al territorio urbanizzato, e definisce la disciplina urbanistica ed edilizia ivi ammessa riconoscendo e promuovendo l'attività agricola come attività economico-produttiva, valorizzando l'ambiente e il paesaggio rurale e perseguendo il contenimento del consumo di suolo agricolo anche limitandone la frammentazione ad opera di interventi non agricoli.
2. Tutte le attività edilizie che interessano gli immobili e le aree del territorio rurale definite nel presente TITOLO sono subordinate al rispetto della disciplina delle Invarianti strutturali e della tutela sovraordinata di cui al TITOLO II delle presenti norme nonché alla disciplina dei morfotipi dell'insediamento di cui al CAPO III del TITOLO IV delle presenti norme.
3. Le attività edilizie diverse dalla attività edilizia libera devono essere attuate attraverso interventi diretti o, nei casi prescritti dalla L.R. 65/2014, mediante il Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale come disciplinato dall'art. 74 della L.R. 65/2014 e con i contenuti dell'Art. 7 del Regolamento Regionale 63/R/2016. All'interno delle presenti norme tale strumento di attuazione sarà denominato "programma aziendale".
4. Il R.U. non prevede né ammette l'inserimento nel territorio rurale di nuove aree atte ad ospitare funzioni non agricole. Per le aree esistenti con funzione diversa dalle attività agricole si rimanda agli articoli successivi per la relativa disciplina di gestione del patrimonio edilizio esistente.
5. In applicazione della L.R.07/02/2017, n.3 il RU ammette gli interventi previsti dall'art.2 della medesima legge limitatamente alle zone E1 ed E2 così come individuate nelle tavole c1. Tali interventi si applicano esclusivamente alle "residenze rurali abbandonate" e devono rispettare le condizioni fissate dagli articoli 1 e 3 della medesima legge, senza modifica della destinazione d'uso. In applicazione dell'art.4 della medesima legge, il RU, al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente in zona agricola in condizioni di degrado, disciplina gli interventi ammessi nelle zone ED all'Art. 92 delle presenti norme.

#### Art. 85 - Definizioni e caratteri delle aree agricole

1. Le aree agricole, sono assunte come risorsa essenziale del territorio limitata e non riproducibile e corrispondono alle aree di elevato pregio a fini di produzione agricola, anche potenziale, per le peculiari caratteristiche pedologiche, climatiche, di acclività e giacitura del suolo o per la presenza di rilevanti infrastrutture agrarie e/o sistemazioni territoriali.
2. Nelle zone agricole sono di norma consentiti impieghi di suolo esclusivamente per finalità collegate con la conservazione e lo sviluppo dell'agricoltura e delle attività connesse.
3. Gli interventi all'interno delle zone agricole sono volti a favorire:
  - a) la manutenzione della struttura agraria tradizionale, con il rispetto della trama della viabilità poderal e delle sistemazioni idrauliche individuate negli elaborati del Regolamento urbanistico;
  - b) la promozione di attività integrative del reddito, quali ad esempio l'agriturismo, e di attività di fruizione del territorio rurale per il tempo libero;
  - c) gli interventi tesi alla valorizzazione delle risorse del territorio, la formazione di orti e la produzione per autoconsumo; il recupero delle aree degradate o occupate da attività incompatibili, risultanti dagli elaborati del Regolamento urbanistico.
4. Per attività agricole si intendono quelle previste dall'art 2135 del Codice Civile, nonché quelle qualificate come agricole da disposizioni normative comunitarie, nazionale e regionali; le attività connesse a quelle agricole, oltre all'agriturismo, esercitate da una o più aziende, ovvero: le attività di promozione e di servizio allo sviluppo dell'agricoltura, della zootecnica e della forestazione; le attività faunistico-venatorie.

#### Art. 86 - Disciplina generale delle aree agricole

1. Il territorio rurale è suddiviso, anche in relazione agli articoli 71 e 72 del Piano strutturale, come segue:
  - a) E1 area agricola di controllo dei caratteri del paesaggio;
  - b) E2 area agricola di interesse primario;

- c) E3 aree di pertinenza degli edifici in zona agricola;
- d) D\* Attività produttive in zona agricola;
- e) ED Aree da recuperare;

2. Nelle zone E1, E2 le destinazioni esclusivamente ammesse sono:

- a) attività agricole;
- b) attività agrituristiche di supporto come previste dalla legislazione vigente.

3. Il R.U. classifica con un simbolo numerico gli edifici del territorio rurale sulla base del valore storico e testimoniale dell'edificato tradizionale. A tale simbolo numerico è associato un simbolo \* (asterisco) in quanto agglomerato rurale lineare: su tali immobili è prescritta la conservazione degli allineamenti sul fronte principale degli edifici ed eventuali incrementi volumetrici, laddove ammessi dal presente R.U., devono avvenire sui fronti secondari dell'edificio.

#### **Art. 87 - Disciplina delle trasformazioni da parte dell'imprenditore agricolo**

1. In applicazione della Sezione II del CAPO III del TITOLO IV della L.R. 65/2014, nel territorio rurale classificate con la sigla E1, E2, E3 e ED nelle Tavole del R.U. sono ammessi gli interventi edilizi volti al miglioramento delle attività agricole condotte dall'imprenditore agricolo specificati nei commi successivi.

2. Nelle aree delle aziende agricole condotte dall'imprenditore agricolo è ammessa l'installazione di manufatti temporanei e di ulteriori manufatti ad uso agricolo in assenza di programma aziendale secondo quanto stabilito dall'Art. 70 della L.R. 65/2014.

3. Ai sensi dell'Art. 71 della L.R. 65/2014, nelle aree delle aziende agricole condotte dall'imprenditore agricolo a titolo principale, in assenza di programma aziendale sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricolo sono esclusivamente consentiti, sempreché non comportino il mutamento della destinazione d'uso agricolo e sempreché siano salvaguardati i caratteri dell'edilizia storico-testimoniale come disciplinato dal R.U. per gli edifici classificati 1s, 1, 2 e 3 all'Art. 39, i seguenti interventi riguardanti gli edifici classificati 4 e 5 o privi di simbolo numerico:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) ristrutturazione edilizia conservativa;
- d) le addizioni volumetriche di tipo a), b) e c); fino al 10% delle volumetrie esistenti;
- e) la ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo a), b) e c);
- f) la sostituzione edilizia; con incremento delle volumetrie esistenti fino al 20%;
- g) gli interventi comunque denominati finalizzati al miglioramento dell'efficienza energetica non comportanti incrementi volumetrici;
- h) la realizzazione di piscine e di impianti sportivi esclusivamente se di tipo interrato ed a servizio di attività agrituristiche connesse alla attività agricola dell'azienda e fino ad una superficie massima complessiva pari al 5% dell'area su cui insiste l'azienda agricola e comunque non eccedente i 150 mq. di superficie impermeabilizzata e senza la creazione di nuove volumetrie;
- i) Sempreché non comportino il mutamento della destinazione d'uso agricolo e siano salvaguardati i caratteri dell'edilizia storico-testimoniale, come disciplinato dal R.U. per gli edifici classificati 1s, 1, 2 e 3 all'Art. 39, sono riservati all'imprenditore agricolo professionale gli interventi di addizione volumetrica da eseguire una sola volta fino ad un massimo di 100 metri cubi per ogni abitazione rurale e sugli annessi agricoli fino ad un massimo del 10 per cento del volume esistente e comunque non oltre i 300 metri cubi.

Nel caso in cui gli interventi edilizi di cui alle precedenti lettere f), g) e i) siano realizzati per lo svolgimento delle attività agrituristiche, l'imprenditore agricolo si deve impegnare a non modificare la destinazione d'uso agricolo degli edifici per quindici anni dalla realizzazione degli interventi medesimi con atto d'obbligo registrato e trascritto.

In applicazione della legge 23/06/2003 n. 30 Non possono essere realizzate nuove costruzioni per l'attività agriturbistica e per le attrezzature e i servizi ad essa afferenti.

4. Nell'attuazione degli interventi di cui al precedente comma è ammessa la fusione delle unità residenziali agricole nonché il frazionamento delle unità residenziali agricole con aumento del numero delle unità residenziali agricole, ove già esistenti nell'edificio, ferma restando la destinazione d'uso agricolo nella misura di una unità aggiuntiva rispetto a quelle esistenti alla data di adozione del RU.

5. Ai sensi dell'Art. 72 della L.R. 65/2014, nelle aree delle aziende agricole condotte dall'imprenditore agricolo a titolo principale sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricolo, previa approvazione del programma aziendale, sono esclusivamente consentiti, sempreché siano salvaguardati i caratteri dell'edilizia storico-testimoniale come disciplinato dal R.U. per gli edifici classificati 1s, 1, 2 e 3 all'Art. 39 e siano mantenute in produzione superfici

fondiarie minime non inferiori a quanto previsto dal comma 3 dell'Art. 70 del Piano Strutturale, i seguenti interventi che possono interessare gli edifici classificati 4, 5 o privi di simbolo:

- a) ristrutturazione urbanistica come definita dal DPR 380/2001;
- b) trasformazioni di annessi agricoli in unità abitative a destinazione rurale senza aumento di volumetria e con dimensione minima di 65 mq e massima di 110 mq di superficie utile nel rispetto delle prescrizioni di cui al successivo comma 6;
- c) nuova edificazione di annessi rurali nei limiti di cui al successivo comma 7.

6. Negli interventi di cui alla lettera b) del precedente comma costituzione di unità ad uso abitativo a destinazione rurale è subordinata:

- a) all'approvazione da parte del comune del programma aziendale presentato dall'imprenditore agricolo a titolo professionale, contenente la dimostrazione che l'unità abitativa è necessario alle proprie esigenze, a quelle dei familiari coadiuvanti o degli addetti a tempo indeterminato impegnati nell'attività agricola;
- b) all'impegno dell'imprenditore agricolo professionale a mantenere in produzione superfici fondiarie minime non inferiori a quanto previsto dal comma 3 dell'Art. 70 del Piano Strutturale. L'impegno è assunto a seguito dell'approvazione del programma mediante sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo.

7. Negli interventi di cui alla lettera c) del precedente comma 5, la costruzione di nuovi annessi agricoli è subordinata:

- a) all'approvazione da parte del comune del programma aziendale, presentato dall'imprenditore agricolo, dove si dimostri che la costruzione di nuovi annessi agricoli è commisurata alle esigenze dell'impresa e alla capacità produttiva dell'azienda agricola;
- b) all'impegno dell'imprenditore agricolo professionale a mantenere in produzione superfici fondiarie minime non inferiori a quanto previsto dal comma 3 dell'Art. 70 del Piano Strutturale. L'impegno è assunto a seguito dell'approvazione del programma mediante sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo.

8. Nel rispetto di quanto stabilito ai precedenti commi, all'imprenditore agricolo è concesso mettere in atto tutti gli interventi a lui consentiti dal Regolamento Regionale di attuazione 63/R/2016.

9. Il Regolamento Edilizio potrà disciplinare dettagliatamente le caratteristiche edilizie degli annessi e delle serre nel rispetto del Regolamento di attuazione 63/R/2016.

#### **Art. 88 - Manufatti amatoriali**

1. Ai sensi dell'Art. 78 comma 3 della L.R. 65/2014 nel territorio rurale, ad esclusione delle zone ED, è ammessa l'installazione di manufatti amatoriali destinati all'agricoltura esercitata anche da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli ovvero necessari per l'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni agricole.

2. La realizzazione dei manufatti amatoriali è ammessa, nei limiti del comma precedente e alle seguenti condizioni:

- a) la richiesta sia avanzata da un avente titolo;
- b) siano realizzati in legno, con altri materiali leggeri anche tradizionali tipici della zona;
- c) abbiano una forma semplice, con unico accesso, priva di elementi aggiunti come pergolati o tettoie e una copertura a capanna con sbalzi di gronda inferiori ai 30 cm., pendenza inferiore al 30% e priva di canale discendenti;
- d) siano semplicemente ancorati al suolo, senza opere murarie;
- e) non abbiano dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo.
- f) la dimensione massima dell'ingombro in pianta di un manufatto amatoriale è stabilita nei successivi punti e l'altezza massima è pari a 2,40 in gronda;
- g) per i fondi di dimensione compresa tra 2000 e 2500 mq può essere realizzato un manufatto amatoriale con superficie coperta massima non superiore a 12 mq;
- h) per i fondi di superficie fondiaria superiore a mq 2500, può essere realizzato un manufatto amatoriale con superficie coperta massima non superiore a 20 mq.

3. Al fine di realizzare i manufatti amatoriali è necessario il permesso di costruire la cui domanda deve contenere la documentazione nella quale sono indicate:

- a) la dimostrazione del possesso dei requisiti di cui alla lettera a) del precedente comma;
- b) la necessità della realizzazione del manufatto in relazione all'attività agricola prevista;
- c) le caratteristiche e le dimensioni del manufatto;

- d) la dichiarazione di conformità dell'intervento alla L.R. 65/2014, al Regolamento Regionale 63/R/2016, nonché alle disposizioni contenute nel precedente comma;
- e) L'impegno mediante atto d'obbligo alla rimozione dell'annesso o manufatto al cessare dell'attività agricola.

#### **Art. 89 - Interventi ammessi per i soggetti diversi dall'imprenditore agricolo**

1. Gli edifici ricadenti in tutte le zone agricole E3 sono classificati con i simboli: 1s, 1, 2, 3, 4, 5 a cui corrispondono le categorie d'intervento di cui all'Art. 39 senza frazionamento e/o cambio d'uso.
2. Gli interventi ammessi devono avvenire all'interno delle aree di pertinenza degli edifici classificati corrispondente all'estensione delle zone E3.
3. Per gli edifici privi di numerazione interni all'area di pertinenza dell'edificio principale ma estranei al corpo di fabbrica principale sono ammessi i seguenti interventi senza frazionamento e/o cambio d'uso:
  - a) manutenzione ordinaria;
  - b) manutenzione straordinaria;
  - c) restauro e risanamento conservativo;
  - d) ristrutturazione edilizia conservativa;
  - e) ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo a) e b) senza aumento della SE.
4. Per gli edifici esistenti nelle zone E1, E2 ed ED privi di numerazione ed esterni all'area di pertinenza degli edifici E3 classificati sono ammessi i seguenti interventi senza frazionamento e/o cambio d'uso :
  - a) manutenzione ordinaria;
  - b) manutenzione straordinaria;
  - c) restauro e risanamento conservativo;
  - d) ristrutturazione edilizia conservativa;
  - e) ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo di tipo a).

#### **Art. 90 - Disciplina delle destinazioni d'uso nel territorio rurale**

1. Nel presente articolo sono disciplinati i mutamenti di destinazione nel territorio rurale.
2. Nel territorio rurale del Comune di Viareggio non è ammesso il mutamento della destinazione agricola verso altra categoria funzionale. Tale prescrizione si applica anche agli annessi agricoli realizzati sia prima che dopo il 2007 per i quali non è dunque ammesso il cambio di destinazione verso la destinazione a civile abitazione.
3. È sempre ammesso il mutamento della destinazione d'uso verso la categoria funzionale agricola.
4. E' ammesso il mantenimento della destinazione residenziale.
5. Negli articoli seguenti sono disciplinati gli eventuali mutamenti d'uso di aree aventi destinazione d'uso diversa dalla destinazione agricola.

## **CAPO II - LE ATTIVITÀ EXTRA-AGRICOLE**

#### **Art. 91 - Attività produttive in area agricola (D\*)**

1. Con il simbolo D\* sono classificati gli insediamenti produttivi industriali-artigianali esistenti ed esterni alle aree urbane.
2. Per gli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi senza cambio di destinazione d'uso:
  - a) manutenzione ordinaria;
  - b) manutenzione straordinaria;
  - c) restauro e risanamento conservativo;
  - d) ristrutturazione edilizia conservativa;
  - e) ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
  - f) addizioni volumetriche di tipo b): per ragioni produttive è consentito il rialzamento della copertura fino ad un massimo di 7 ml mantenendo la forma e la tipologia della copertura esistente senza aumento della SE; tale intervento è ammesso se non eccede l'altezza massima consentita nel morfotipo di appartenenza.

- g) sostituzione edilizia: la ricostruzione è ammessa con un incremento fino al 10% della SE esistente alla data di adozione del R.U. e altezza massima pari a 7 ml. L'intervento deve avvenire nel rispetto della SC massima del 50% e dell'indice di permeabilità minimo del 40%. La ricostruzione deve adeguarsi ai caratteri ambientali ed assumere una configurazione ordinata dello spazio compatibilmente con la specifica funzione produttiva. La riconfigurazione degli immobili dovrà rispettare una distanza dai confini e dalle strade minima di 5 ml o pari all'altezza dei fabbricati prossimi ai confini o alle strade se superiore. Per tali interventi è prescritta la riqualificazione ambientale dell'intera area tramite la realizzazione di fasce alberate (non inferiori a 5 ml) di separazione dell'attività produttiva dal contesto agricolo.

**Art. 92 - Aree da recuperare (ED)**

1. Il R.U. individua con il simbolo ED, le aree e gli immobili che per una pluralità d'interventi hanno perso la originaria funzione agricola e necessitano di un insieme sistematico d'interventi tesi alla riqualificazione ambientale.
2. L'obiettivo degli interventi, anche in applicazione della L.R.07/02/2017, n.3, è il superamento del degrado, la valorizzazione paesaggistica ed economica, la formazione di nuove attività produttive connesse all'attività agricola, mediante interventi di riconversione delle attività e degli edifici esistenti assenti.
3. In applicazione dell'art.4 della L.R.3/2017, al fine di favorire la massima applicabilità dell'art.79 della L.R.65/2014 compatibilmente con le caratteristiche proprie del territorio rurale di Viareggio, per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui all'Art. 29 comma 1 lettere a), b), c), d), e) ed f) anche con contestuale frazionamento.
4. È ammesso il mantenimento della destinazione d'uso esistente. Il cambio d'uso non è ammesso ad esclusione delle seguenti destinazioni:
  - a) attività agricola;
  - b) attrezzature di interesse pubblico, previo convenzionamento con il Comune;

## TITOLO IX - DISPOSIZIONI PARTICOLARI

### Art. 93 - Disposizioni sulla dimensione minima delle unità abitative

1. Il R.U. conferma le disposizioni del Piano strutturale in merito alla dimensione minima delle unità abitative stabilita in 65 mq di Superficie utile per alloggio, tale dimensione minima è obbligatoria anche nel caso di ripristino dello stato originario.
2. Esclusivamente nel caso di interventi di edilizia residenziale pubblica è ammessa la possibilità di realizzare alloggi di dimensione inferiore ai 65 mq di Su fino alla soglia minima di 45 mq di SU.-

### Art. 94 - Tessuti edilizi derivati da previgenti strumenti urbanistici

1. Per i tessuti edificati derivanti da Piani Regolatori previgenti, le convenzioni e altri impegni deliberati o stipulati mantengono la validità di legge.
2. Alla loro scadenza si applicano le norme del presente Regolamento Urbanistico.

### Art. 95 - Poteri di deroga

1. I poteri di deroga al Regolamento urbanistico sono quelli esercitabili ai sensi dell'art. 97 della LR 65/2014.

### Art. 96 - Varianti al Regolamento urbanistico

1. Le varianti al presente Regolamento urbanistico sono ammesse nei limiti e con le procedure di cui alla normativa regionale.

### Art. 97 - Misure di salvaguardia e norme transitorie

1. Per i Permessi di Costruire (PdC) e le Segnalazioni certificate di inizio attività (SCIA) si applicano le misure di salvaguardia di cui all'articolo 103 della L.R. 65/2014 e le relative disposizioni nazionali vigenti.
2. I permessi di costruire e le segnalazioni certificate di inizio attività in contrasto con le nuove previsioni decadono alla data di entrata in vigore del presente Regolamento Urbanistico, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro i termini di efficacia di legge.
3. Tra la data di adozione e la data di approvazione del Regolamento Urbanistico, possono essere presentate varianti in corso d'opera ai titoli abilitativi, purché le stesse non siano qualificate come essenziali ai sensi della L.R. 65/2014.
4. Gli strumenti attuativi che non hanno ancora concluso l'iter di adozione da parte del Consiglio Comunale possono essere adottati secondo la normativa urbanistica previgente, laddove essa non contrasti con le norme del Regolamento Urbanistico.
5. Le previsioni oggetto di deliberazione consiliare ai sensi dell'Art. 25 sottozona FT e Art. 34 delle NTA del previgente Piano Regolatore Generale sono fatte salve e mantengono la loro efficacia.

### Art. 98 - Aree non pianificate

1. Le aree non pianificate, ai sensi dell'art. 105 della LR 65/2014, sono quelle per le quali sia intervenuta la decadenza della disciplina pianificatoria.
2. Nelle aree non pianificate sono consentiti esclusivamente interventi sull'edilizia esistente di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo senza mutamento della destinazione d'uso e frazionamento dell'unità immobiliari.
3. Sono fatte salve le disposizioni a tutela del suolo, dell'ambiente, dell'igiene, della sicurezza dei cittadini nonché di tutela del patrimonio storico, artistico e culturale.

### Art. 99 - Dimensionamento del Regolamento Urbanistico

1. Il Regolamento Urbanistico preleva dal dimensionamento del Piano Strutturale le seguenti quantità:

			Totale	di nuova previsione	da recupero
UTOE 1	Funzione residenziale	N° alloggi	0	0	0
		SE (mq)	0	0	0

	<b>Funzione commerciale Medie strutture di vendita</b>	SE (mq) n.	<b>0</b> <b>0</b>	<b>0</b> <b>0</b>	<b>0</b> <b>0</b>
	<b>Funzione direzionale</b>	SE (mq)	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Funzione industriale/art.</b>	SE (mq)	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>UTOE 2</b>	<b>Funzione residenziale</b>	N° alloggi	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
		SE (mq)	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Funzione commerciale Medie strutture di vendita</b>	SE(mq) n.	<b>2030</b> <b>1</b>	<b>0</b> <b>0</b>	<b>2030</b> <b>1</b>
		<b>Funzione direzionale</b>	SE (mq)	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Funzione industriale/art.</b>	SE (mq)	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>UTOE 3</b>	<b>Funzione residenziale</b>	N° alloggi	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
		SE (mq)	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Funzione commerciale Medie strutture di vendita</b>	SE (mq) n.	<b>0</b> <b>0</b>	<b>0</b> <b>0</b>	<b>0</b> <b>0</b>
		<b>Funzione direzionale</b>	SE (mq)	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Funzione industriale/art.</b>	SE (mq)	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>UTOE 4</b>	<b>Funzione residenziale</b>	N° alloggi	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
		SE (mq)	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Funzione commerciale Medie strutture di vendita</b>	SE (mq) n.	<b>0</b> <b>0</b>	<b>0</b> <b>0</b>	<b>0</b> <b>0</b>
		<b>Funzione direzionale</b>	SE (mq)	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Funzione industriale/art.</b>	SE (mq)	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>UTOE 5</b>	<b>Funzione residenziale</b>	N° alloggi	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
		SE (mq)	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Funzione commerciale Medie strutture di vendita</b>	SE (mq) n.	<b>0</b> <b>0</b>	<b>0</b> <b>0</b>	<b>0</b> <b>0</b>
		<b>Funzione direzionale</b>	SE (mq)	<b>4000</b>	<b>0</b>
	<b>Funzione industriale/art.</b>	SE (mq)	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>UTOE 6</b>	<b>Funzione residenziale</b>	N° alloggi	<b>48</b>	<b>0</b>	<b>48</b>
		SE (mq)	<b>5005</b>	<b>0</b>	<b>5005</b>
	<b>Funzione commerciale Medie strutture di vendita</b>	SE (mq) n.	<b>1000</b> <b>0</b>	<b>0</b> <b>0</b>	<b>1000</b> <b>0</b>
		<b>Funzione direzionale</b>	SE (mq)	<b>3850</b>	<b>0</b>
	<b>Funzione industriale/art.</b>	SE (mq)	<b>4800</b>	<b>0</b>	<b>4800</b>
<b>UTOE 7</b>	<b>Funzione residenziale</b>	N° alloggi	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
		SE (mq)	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Funzione commerciale Medie strutture di vendita</b>	SE (mq) n.	<b>0</b> <b>0</b>	<b>0</b> <b>0</b>	<b>0</b> <b>0</b>
		<b>Funzione direzionale</b>	SE (mq)	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Funzione industriale/art.</b>	SE (mq)	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>UTOE 8</b>	<b>Funzione residenziale</b>	N° alloggi	<b>21</b>	<b>21</b>	<b>0</b>
		SE (mq)	<b>1780</b>	<b>1780</b>	<b>0</b>
	<b>Funzione commerciale</b>	SE (mq)	<b>1400</b>	<b>1400</b>	<b>0</b>

	<b>Medie strutture di vendita</b>	n.	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Funzione direzionale</b>	SE (mq)	<b>7850</b>	<b>6000</b>	<b>1850</b>
	<b>Funzione industriale/art.</b>	SE (mq)	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>UTOE 9</b>	<b>Funzione residenziale</b>	N° alloggi	<b>13</b>	<b>13</b>	<b>0</b>
		SE (mq)	<b>1530</b>	<b>1530</b>	<b>0</b>
	<b>Funzione commerciale</b>	SE (mq)	<b>3950</b>	<b>450</b>	<b>3500</b>
	<b>Medie strutture di vendita</b>	n.	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
	<b>Funzione direzionale</b>	SE (mq)	<b>3800</b>	<b>300</b>	<b>3500</b>
	<b>Funzione industriale/art.</b>	SE (mq)	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>UTOE 10</b>	<b>Funzione residenziale</b>	N° alloggi	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>0</b>
		SE (mq)	<b>450</b>	<b>450</b>	<b>0</b>
	<b>Funzione commerciale</b>	SE (mq)	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Medie strutture di vendita</b>	n.	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Funzione direzionale</b>	SE (mq)	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Funzione industriale/art.</b>	SE (mq)	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>UTOE 11</b>	<b>Funzione residenziale</b>	N° alloggi	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>0</b>
		SE (mq)	<b>300</b>	<b>300</b>	<b>0</b>
	<b>Funzione commerciale</b>	SE (mq)	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Medie strutture di vendita</b>	n.	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Funzione direzionale</b>	SE (mq)	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Funzione industriale/art.</b>	SE (mq)	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TDL</b>	<b>Funzione residenziale</b>	N° alloggi	<b>18</b>	<b>2</b>	<b>16</b>
		SE (mq)	<b>2120</b>	<b>200</b>	<b>1920</b>
	<b>Funzione commerciale</b>	SE (mq)	<b>200</b>	<b>200</b>	<b>0</b>
	<b>Medie strutture di vendita</b>	n.	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Funzione direzionale</b>	SE (mq)	<b>200</b>	<b>200</b>	<b>0</b>
	<b>Funzione industriale/art.</b>	SE (mq)	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTALE COMUNALE</b>	<b>Funzione residenziale</b>	N° alloggi	<b>107</b>	<b>43</b>	<b>64</b>
		SE (mq)	<b>11185</b>	<b>4260</b>	<b>6925</b>
	<b>Funzione commerciale</b>	SE (mq)	<b>8580</b>	<b>450</b>	<b>8130</b>
	<b>Medie strutture di vendita</b>	n.	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>2</b>
	<b>Funzione direzionale</b>	SE (mq)	<b>19700</b>	<b>6500</b>	<b>13200</b>
	<b>Funzione industriale/art.</b>	SE (mq)	<b>4800</b>	<b>0</b>	<b>4800</b>

2. Ai sensi dell'Art. 78 comma 2 del Piano Strutturale, Il Regolamento Urbanistico disciplina all'Art. 73 delle presenti Norme che almeno il 40% del dimensionamento complessivo residenziale debba essere destinato all'Edilizia Residenziale Pubblica. Il medesimo Art. 73 stabilisce dunque che siano realizzati 72 alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica.

3. Il Regolamento Urbanistico, nel rispetto della disciplina del Piano Strutturale, non ammette la realizzazione di nuove Grandi Strutture di Vendita.

Allegati:

- d1) Schede norma degli Ambiti di trasformazione urbana
- d2) Localizzazione delle aree di trasformazione urbana
- d3) Norme tecniche di Attuazione geologiche