



# COMUNE DI VIAREGGIO

Provincia di Lucca

## VARIANTE GENERALE AL PRG DI RECUPERO DELL'EDILIZIA ESISTENTE E DI ADEGUAMENTO DEGLI SPAZI PUBBLICI

### NORME DI ATTUAZIONE

aggiornate con

delibera C.C. n.47/2003

delibera C.C. n.80/2001

delibera C.C. n.9 del 31/01/2001- *Ricognizioni strumenti urbanistici ai sensi del D.M. 114/98 in materia di insediamenti produttivi e medie strutture di vendita-* (testo integrale e relazione tecnica riportati integralmente in calce alla presente)

# TITOLO I

## DISPOSIZIONI GENERALI

### **Art. 1 - Obiettivi della variante al Prg**

1. La presente variante al Prg tutela i caratteri architettonici, culturali, storici ed ambientali delle aree urbanizzate del territorio comunale.
2. Disciplina gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente secondo le caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali degli immobili e delle aree urbane ed extraurbane, ai sensi della L.R. 14/10/99 n. 52, come modificata dalla L.R. 05/08/03 n. 43.
3. Riqualifica ed adegua la struttura urbana agli standard relativi agli spazi pubblici, ai sensi del DM 1444/68.
4. Completa e integra il P.R.G.C. approvato con D.M. del 08.07.1971 n° 3049 e successive varianti e verifica la congruenza e la tutela paesistica e ambientale con il Parco Naturale Migliarino S. Rossore Massaciuccoli.

### **Art. 2 - Ambito di applicazione**

L'ambito di applicazione della variante è il territorio comunale urbanizzato e il patrimonio edilizio delle aree extraurbane così come individuato nelle planimetrie 1/5000 di piano allegate "Limiti della variante, fasce di rispetto e classificazione degli edifici nelle zone extraurbane".<sup>1</sup>

Le aree incluse nel Parco Naturale Migliarino-S. Rossore- Massaciuccoli sono soggette alle previsioni del P.T.C. del Piano di Gestione.

### **Art. 3 - Rapporti tra le norme della variante e la normativa di Prg**

La normativa integra e sostituisce, ove in contrasto la normativa del Prg e del Piano regolatore portuale, la normativa d'attuazione del "Piano a Schede" degli isolati definiti e contrassegnati RR in attuazione del "Piano Particolareggiato R1 Darsene" approvata con delibera del CC n. 246 del 5/11/84, delle zone KS approvata dalla G.R. con delibera n. 278 del 16.1.1989.

La variante sostituisce la normativa relativa al completamento del "Piano particolareggiato R1 Darsene, zone di ristrutturazione urbanistica (isolati P-RE)" (delibera CC n. 141 del 3/10/88).

### **Art. 4 - Elaborati costituenti la variante**

La variante è costituita dai seguenti elaborati:

a) Relazioni:

- Relazione generale
- Relazione delle indagini geologico-tecniche di supporto alla pianificazione urbanistica con allegati cartografici

b) Elaborati prescrittivi:

- Norme di attuazione con allegati
- Limiti della variante al Prg, fasce di rispetto e classificazione degli edifici nelle zone extraurbane (planimetria 1/5000, n. 2 tavole)
- Zone omogenee, spazi pubblici e interventi sugli edifici (planimetria 1/2000, n. 15 tavole)
- Carta della fattibilità geologica.

---

<sup>1</sup> Le zone agricole sono soggette alla disciplina secondo quanto previsto dall'art.9 L.R.14.4.1995, n.64, come modificato dalla L.R. 4.4.1997, n.25.

c) Elaborati di analisi non prescrittivi

- 1) Periodi di espansione urbana, planimetria 1/5000 (copia unica a colori)
- 2) Spazi pubblici esistenti, planimetria 1/5.000 con elenchi (copia unica a colori)
- 3) Spazi pubblici previsti dal Prg 71, planimetria 1/5.000 con elenchi (copia unica a colori)
- 4) Vincoli sopraordinati, planimetria 1:5.000
- 5) Schede degli alberghi della zona KS (copia unica a colori)
- 6) Schede A del tessuto storico e schede B (per campioni) degli edifici dell'impianto storico (copia unica a colori)
- 7) Schede dei cantieri (copia unica a colori)
- 8) Schede delle attrezzature esistenti (copia unica a colori)
- 9) Classificazione storico-tipologica degli edifici (28 fogli in scala 1/2000)
- 10) Darsena: planimetrie in scala 1/1000 con:
  - analisi storico-tipologica degli edifici
  - destinazione d'uso del piano terra degli edifici
  - destinazione d'uso prevalente degli edifici
- 11) Localizzazione delle attività produttive delle Darsene (scala 1/2000)
- 12) Schema dei flussi di traffico sulla viabilità esistente (1991)
- 13) Destinazioni d'uso prevalenti degli edifici parziale, scala 1/2000)
- 14) Confronto fra Prg vigente e variante (1/5000)

#### **Art. 5 - Salvaguardia**

Sugli immobili privati per i quali il piano prevede una destinazione pubblica, fatto salvo quanto previsto dalla LR 59/80, non è consentito il cambio della destinazione d'uso in atto alla data di adozione delle presenti norme.

Saranno consentite soltanto opere di consolidamento statico, risanamento igienico e straordinaria manutenzione, previa stipula di un atto pubblico unilaterale da parte del proprietario, con il quale si impegna a valutare, in caso di esproprio, il valore dell'immobile e delle aree nello stato di consistenza antecedente l'intervento.

## **TITOLO II PROCEDURE D'ATTUAZIONE DELLA VARIANTE**

#### **Art. 6 - Strumenti di attuazione degli interventi**

La variante si attua mediante interventi diretti, concessioni convenzionate o con piani urbanistici attuativi, nel rispetto della vigente legislazione statale e regionale e delle norme e dei regolamenti comunali.

I piani particolareggiati, i piani di lottizzazione, i piani di recupero, i comparti edilizi, i progetti di attrezzature e opere pubbliche di interesse collettivo, fatti salvi i pareri prescritti di altri enti, sono di competenza del consiglio comunale.

In tutte le zone oggetto della variante per le quali non sia richiesto piano urbanistico preventivo, è possibile intervenire con intervento edilizio diretto, secondo la vigente legislazione e le presenti norme.

#### **Art. 7 - Intervento mediante piano urbanistico attuativo**

Nei casi individuati dalla cartografia di variante con la sigla PR (piani di recupero), PP (piani particolareggiati), Peep (L. 167/62 e successive modifiche ed integrazioni), BL (comparti edificatori) e in tutti gli altri casi prescritti dalle presenti norme, dovrà essere approvato dal consiglio comunale un piano urbanistico preventivo, esteso all'intero perimetro di ogni singola zona o comparto equivalente, che dovrà contenere tutte le eventuali opere di urbanizzazione.

Nelle zone individuate nella cartografia di progetto con il simbolo PR ed in tutte le aree dove prescritto dalla presente normativa si applica il disposto del titolo II della LR 59/80 nei modi e nelle procedure previste; i piani di recupero possono essere di iniziativa pubblica o privata, secondo quanto indicato nelle presenti norme.

Negli edifici esistenti nell'area soggetta a piano urbanistico attuativo, fino all'adozione del piano sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia R1, se non diversamente indicato negli elaborati della variante.

#### **Art. 8 - Comparto edificatorio**

Nelle aree individuate a comparto edificatorio (BL), il rilascio della concessione edilizia è subordinato all'approvazione, da parte del Consiglio Comunale, di un progetto unitario che definisca le opere necessarie al completamento della urbanizzazione dell'area soggetta a comparto collegata funzionalmente con le aree urbanizzate adiacenti.

Sono fatte salve le disposizioni dell'art. 23 della L. 1150/42 e successive modificazioni e integrazioni.

E' inoltre facoltà del sindaco attuare i piani urbanistici previsti nella variante tramite la formazione di comparti costituiti da unità urbanistiche integrate funzionalmente, anche nei casi nei quali due o più aree siano spazialmente distinte.

Negli edifici esistenti nell'area soggetta a comparto edificatorio (BL), fino all'adozione del piano di comparto sono ammessi interventi edilizi fino al restauro e risanamento conservativo.

#### **Art. 9 - Esecuzione di opere di urbanizzazione da parte dei privati**

Nei casi nei quali l'intervento edilizio comporti l'esecuzione di opere di urbanizzazione da parte di privati, il rilascio della concessione edilizia è subordinato alle seguenti procedure:

- approvazione da parte dell'amministrazione comunale di un progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione da realizzarsi contestualmente ai fabbricati;
- sottoscrizione da parte dei richiedenti di un atto unilaterale, o della convenzione nei casi previsti dalla legislazione attuale, in cui si obbligano, entro la data indicata dall'atto, all'esecuzione delle opere ed alla cessione delle stesse e dei terreni sui quali insistono;
- prestazione di una garanzia fidejussoria pari all'importo delle opere stimato sulla base del progetto esecutivo.

# **TITOLO III**

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

### **Art. 10 - Elementi normativi comuni a tutti gli interventi**

Sono definite e disciplinate le seguenti disposizioni di carattere generale:

#### *1) Allineamenti*

Gli allineamenti delle nuove edificazioni, ampliamenti, sopraelevazioni, rifacimenti e ristrutturazioni dei fronti prospicienti le strade e gli spazi pubblici, ove non indicati nelle tavole della variante da apposito simbolo grafico, sono in genere da riferirsi alla linea congiungente i fronti degli edifici adiacenti esistenti o agli allineamenti del fronte strada. In assenza di allineamenti preesistenti, di fronte strada o prescritti, devono essere rispettate le norme relative alle distanze (confini, fabbricati, strade) della presente normativa.

#### *2) Destinazioni urbanistiche e d'uso*

Con il termine destinazione urbanistica si definisce la destinazione d'uso dell'attività prevalente che si svolge su un'area. Con il termine destinazione d'uso si definisce la destinazione d'uso di ciascuna unità funzionale presente all'interno dell'edificio. Le destinazioni d'uso individuate ai fini urbanistici e ai sensi della LR 39/94 sono le seguenti:

- a) residenziale;
- b) produttiva (industriale e artigianale);
- c) commerciale;
- d) turistico-ricettiva;
- e) direzionali;
- f) attrezzature e servizi;
- g) agricola ed attività ad essa connesse;
- h) a parcheggio;
- i) verde privato.

Negli edifici con destinazioni d'uso esistente in contrasto con le destinazioni di zona sono ammessi interventi di recupero fino alla ristrutturazione edilizia R1.

#### *3) Distanze*

Le distanze dai confini di proprietà, dalle strade e dagli edifici vengono disciplinate dal regolamento edilizio vigente.

#### *4) Parcheggi privati*

Nel caso di nuova edificazione, ovvero demolizione e ricostruzione tramite Piano di Recupero o ristrutturazione urbanistica, devono essere riservati spazi per il parcheggio in misura non inferiore a quella stabilita dalla legge 122/89 e, ove prescritto dalle presenti norme, dal DM n 1444 del 2.4.68.

#### *5) Superfetazioni*

Si definiscono superfetazioni i corpi di fabbrica aggiunti all'organismo edilizio principale in periodi successivi alla costruzione originaria, tali da non avere con questo solidarietà distributiva, strutturale e formale. La superfetazione può essere anche costituita da un corpo di fabbrica che ha occupato aree originariamente libere o da una sopraelevazione aggiunta incoerente con il corpo principale.

#### *6) Aree verdi*

Le aree verdi, gli orti e i giardini esistenti dovranno essere mantenuti nella stessa destinazione.

Nelle zone urbane i progetti che richiedono il rilascio di concessione o di autorizzazione edilizia dovranno essere estesi a tutta l'area di pertinenza dell'edificio e contenere la localizzazione delle alberature di alto e medio fusto esistenti, nonché la specificazione del tipo e consistenza, oltre che il rilievo delle superfici sistemate a prato, orto e giardino. Le alberature di alto e medio fusto esistenti dovranno essere conservate o, nel caso di sostituzione necessaria, sostituite con essenze eguali a quelle esistenti o altre, purché tradizionalmente caratteristiche dell'area.

Qualsiasi abbattimento di alberi deve essere preventivamente autorizzato. Le nuove costruzioni e i nuovi interventi devono essere realizzati in modo da salvaguardare gli esemplari degli alberi di alto fusto e medio fusto caratteristici dell'area.

## **Art. 11 - Indici urbanistici definizioni**

Ai fini dell'applicazione della presente normativa, si definiscono i seguenti indici urbanistici:

### *1) Indice di fabbricabilità fondiario (If)*

Indica il rapporto fra il volume massimo edificabile e la superficie fondiaria pertinente:  $If = V/Sf$ .

In nessun caso potrà essere superato l'indice di fabbricabilità indicato dal piano.

Le eventuali costruzioni esistenti sull'area edificabile delimitata dal piano concorrono a determinare il volume massimo edificabile.

### *2) Indice di fabbricabilità territoriale (It)*

Indica il rapporto fra il volume massimo edificabile e la superficie territoriale pertinente, al lordo delle aree di urbanizzazione: strade, aree libere pubbliche e private, ecc.. L'indice è, di norma, riferito ad una parte di territorio sottoposta ad intervento urbanistico preventivo.

Le eventuali costruzioni esistenti sull'area edificabile delimitata dal piano concorrono a determinare il volume massimo edificabile.

I parametri di altezza massima, superficie coperta, superficie fondiaria di pertinenza, rapporto di copertura, volume massimo edificabile, volumi tecnici, sono disciplinati dal regolamento edilizio.

## **Art. 12 - Elenco delle categorie di intervento per il recupero del patrimonio edilizio esistente**

Gli interventi per il recupero del patrimonio edilizio esistente sono così individuati:

- a) Manutenzione ordinaria
- b) Manutenzione straordinaria
- c) Restauro e risanamento conservativo
- d) Ristrutturazione edilizia con vincoli e limitazioni (indicati con simbolo 2)
- e) Ristrutturazione edilizia (indicati con il simbolo 3 o privi di simbolo)
- f) Ristrutturazione urbanistica.

### **12.1 Manutenzione ordinaria**<sup>2</sup>

**12.1.1** Gli interventi di manutenzione ordinaria sono le opere finalizzate alla riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici con le seguenti limitazioni:

**12.1.2** non possono comportare modifiche o alterazioni degli elementi architettonici o decorativi degli edifici ricadenti nelle aree soggette a vincolo paesaggistico<sup>3</sup>;

**12.1.3** non possono comportare rinnovo o sostituzione di parti strutturali dell'edificio;

**12.1.4** non possono comportare l'inserimento di nuovi elementi costitutivi dell'edificio ovvero l'inserimento ex novo di nuovi impianti tecnici.

### **12.2 Manutenzione straordinaria**<sup>4</sup>

**12.2.1** Per manutenzione straordinaria si intendono tutte le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienici e tecnologici, sempre che non si alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni e di uso.<sup>5</sup>

### **12.3 Restauro e risanamento conservativo**<sup>6</sup>

**12.3.1** Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono 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 destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti

---

<sup>2</sup> art.3 lettera a) L.5/8/78 n.457.

<sup>3</sup> di cui alla vigente legislazione relativa ai beni culturali.

<sup>4</sup> art.3 lettera b) L.5/8/78 n.457.

<sup>5</sup> ai sensi dell'art 3, 1° comma lettera b del DPR 380 del 2001.

<sup>6</sup> art.31 lettera c) L. 05.08.1978 n°457.

dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio<sup>7</sup>, tali interventi comprendono altresì gli interventi sistemateci, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti<sup>8</sup>; senza aumento di volumetria.

**12.3.2** Per gli immobili notificati con vincolo storico artistico<sup>9</sup>, si applica la definizione di restauro che si intende l'intervento diretto sulla cosa volto a mantenerne l'integrità materiale e ad assicurare la conservazione e la protezione dei suoi valori culturali<sup>10</sup>; e sono soggetti alla preventiva autorizzazione da parte della Soprintendenza.

**12.3.3** Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sugli edifici notificati con vincolo storico-artistico<sup>11</sup>, sono competenza professionale dei soli architetti.

#### **12.4 Ristrutturazione edilizia con limitazioni e prescrizioni - (simbolo 2)**

**12.4.1** Gli interventi di ristrutturazione edilizia con limitazioni e prescrizioni comprendono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono 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<sup>12</sup> con le limitazioni e prescrizioni tesi alla tutela dell'integrità architettonica e tipologica degli edifici rientranti nella presente categoria.

**12.4.2** Le limitazioni e prescrizioni sono definite come segue:

**12.4.2.1** Non è ammessa la demolizione e ricostruzione quando l'edificio evidenzia caratteri architettonici e tipologici e l'intervento deve essere teso al mantenimento della forma originaria e della sagoma;

**12.4.2.2** Non è ammessa l'alterazione della tipologia delle coperture e della forma originaria dell'edificio, anche se parziale;

**12.4.2.3** E' consentito il rialzamento del sottotetto quando l'altezza tra l'ultimo solaio e la copertura, misurata con le modalità del vigente Regolamento Edilizio, costituiscono volume senza aumento di unità immobiliari, come da disciplina regionale;

**12.4.2.4** E' consentita la modifica dell'ultimo solaio sottotetto per creazione di vani sottotetto, senza aumento delle unità immobiliari, senza modifica della quota d'imposta e della sagoma del tetto. I vani sottostanti devono avere le altezze minime previste dalle norme igienico sanitarie;

**12.4.2.5** È consentita per gli annessi e le superfetazioni interni al lotto, la ristrutturazione edilizia fino al riaccorpamento delle volumetrie esistenti, purché assentite, in una riconfigurazione unitaria anche per la realizzazione di autorimesse pertinenziali nel caso che il lotto di pertinenza sia raggiungibile dalla strada pubblica a parità di superficie coperta.

#### **12.5 Ristrutturazione edilizia - ( simbolo 3 e/o senza simbolo).**

**12.5.1** Gli interventi di ristrutturazione edilizia comprendono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono 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. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica<sup>13</sup>

**12.5.2** Gli interventi di ristrutturazione edilizia comprendono anche :

**12.5.2.1** Il rialzamento del sottotetto quando l'altezza tra ultimo solaio e la copertura, misurata con le modalità del vigente Regolamento Edilizio, costituiscono volume senza aumento di unità immobiliari, come da disciplina regionale.

<sup>7</sup> ai sensi dell'art 3, 1° comma lettera c del DPR n. 380 del 2001.

<sup>8</sup> art. 4, 2° comma lettera c) della L.R. n. 52 del 1999.

<sup>9</sup> ai sensi della vigente legislazione relativa ai beni culturali.

<sup>10</sup> di cui alla vigente legislazione relativa ai beni culturali.

<sup>11</sup> ai sensi della vigente legislazione relativa ai beni culturali.

<sup>12</sup> definizione di cui all'art. 3, 1° comma lettera d) del D.P.R. n° 380 del 2001.

<sup>13</sup> definizione di cui all'art. 3, 1° comma lettera d) del D.P.R. n° 380 del 2001.

- 12.5.2.2** La realizzazione di servizi igienici o cucine per adeguamento delle condizioni igienico-sanitarie fino ad una superficie utile non superiore a 12 mq per unità immobiliare senza che ci sia diminuzione della superficie permeabile nel caso questa sia già al di sotto del 25% della superficie fondiaria. Tale incremento deve essere realizzato sul lato interno dell'edificio e comunque non visibile dagli spazi pubblici e in armonia con la tipologia e la forma dell'edificio.
- 12.5.2.3** Gli interventi di ristrutturazione edilizia, quando comprendono la demolizione e ricostruzione, anche con variazioni dell'impianto, devono rispettare le seguenti prescrizioni:
- 12.5.2.4** adeguarsi ai caratteri ambientali ed in particolare rispettare gli allineamenti e le altezze degli edifici circostanti;
- 12.5.2.5** la variazione del numero dei piani deve in ogni caso permettere un'altezza interna minima dei vani abitabili pari a 2,70 mt;
- 12.5.2.6** individuazione delle aree e spazi nella misura prevista dall'art. 9 della legge n. 122/1989 e successive modifiche ed integrazioni.

## **12.6 Ristrutturazione urbanistica<sup>14</sup>**

- 12.6.1** Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.<sup>15</sup>
- 12.6.2** Tali interventi si attuano esclusivamente tramite Piano di Recupero e possono essere così suddivisi:
- 12.6.2.1** Interventi che privilegiano la ristrutturazione degli edifici tramite una sostituzione totale della forma architettonica e della tipologia edilizia mantenendo il perimetro d'ingombro del precedente fabbricato;
- 12.6.2.2** Interventi che privilegiano la demolizione e la realizzazione di nuove forme architettoniche ed edilizie tramite un nuovo schema planivolumetrico;
- 12.6.2.3** Interventi di totale sostituzione degli edifici esistenti con nuove volumetrie e nuovo assetto planivolumetrico .

**12.7** Gli interventi che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale sono da considerarsi di nuova costruzione<sup>16</sup>

---

<sup>14</sup> art. 31 lettera "e".

<sup>15</sup> art 3, 1° comma lettera f) del D.P.R. 380 del 2001.

<sup>16</sup> art 3, 1° comma lettera e) del D.P.R. 380 del 2001.



## TITOLO IV

### DISCIPLINA DEL TERRITORIO

#### INTERVENTI SUGLI EDIFICI E NELLE ZONE OMOGENEE

##### **Art. 13 - Classificazione del patrimonio edilizio esistente ed interventi ammissibili**

**13.1** *Gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza sono così distinti e disciplinati dalla variante, indipendentemente dalla zona omogenea nella quale si trovano. Gli immobili classificati di particolare valore storico, artistico e ambientale sono indicati con campitura in nero e contrassegnati da un numero nella cartografia di piano.*

**13.1.1** *Tale classificazione comprende:*

- *gli immobili, notificati ai sensi della legislazione vigente relativa ai beni culturali, che sono soggetti a tutela nel rispetto delle procedure della stessa legislazione;*
- *gli immobili assimilati ai precedenti che sono soggetti a tutela e ammettono i seguenti interventi, così come definiti al precedente articolo 12: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.*

**13.1.2** *La disciplina di tutela è estesa agli annessi e alle aree di pertinenza degli immobili classificati, salvo idonea dimostrazione di un diverso valore storico, architettonico e ambientale.*

**13.1.3** *Tutti gli edifici sopra classificati sono riportati nell' elenco allegato A delle presenti norme.*

**13.1.4** *Sono comunque soggetti alla disciplina della legislazione vigente, relativa ai beni culturali, ai sensi dell'articolo 5 delle presenti norme, gli immobili di proprietà pubblica realizzati da oltre 50 anni con caratteristiche intrinseche di interesse storico, architettonico-artistico.*

##### **13.2 Edifici contrassegnati dal simbolo 1**

*Gli edifici contrassegnati dal simbolo 1 nelle tavole della variante possono essere oggetto dei seguenti interventi, così come definiti al precedente articolo 12: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.*

##### **13.3 Edifici contrassegnati dal simbolo 2**

*Gli edifici contrassegnati dal simbolo 2 nelle tavole della variante possono essere oggetto di intervento fino alla ristrutturazione edilizia con limitazioni e prescrizioni.*

##### **13.4 Edifici contrassegnati dal simbolo 3 o privi di simbolo**

*Gli edifici contrassegnati dal simbolo 3 o privi di simbolo, possono essere oggetto di intervento fino alla ristrutturazione edilizia.*

##### **13.5 Edifici contrassegnati dal simbolo RU**

*Gli edifici contrassegnati dal simbolo RU possono essere oggetto di intervento esteso fino alla ristrutturazione urbanistica.*

##### **13.6 Giardini e Parchi**

**13.6.1** *I giardini e parchi di particolare valore storico e ambientale, anche se non costituiscono pertinenza di un immobile di cui al punto 1, sono soggetti a tutela; pertanto si applicano le prescrizioni previste nell'allegato B ("verde pubblico e privato") delle presenti norme.*

**13.6.2** *I progetti che richiedano l' abbattimento di alberi, o la sostituzione di quelli esistenti per motivi esclusivamente di conservazione, devono contenere un'adeguata giustificazione tecnica.*

##### **Art. 14 – Alberghi**

Tutti gli alberghi sono vincolati al mantenimento della destinazione d'uso esistente alla data di adozione della presente variante, come previsto dalla L.217/83.

Agli alberghi elencati nell'allegato B alle presenti norme si applicano gli interventi previsti nell'allegato stesso con le seguenti precisazioni:

- ristrutturazione edilizia R1, R2, R3 : si applicano le norme riportate all'art.12;
- rialzamento dell'ultimo piano: ove indicato, l'ultimo piano esistente dell'immobile che abbia un'altezza media interna inferiore ai limiti di legge, può essere rialzato fino al raggiungimento di tale altezza;

- sopraelevazione di uno o più piani abitabili: l'immobile può essere sopraelevato del numero dei piani previsti nell'allegato B; in questo caso ogni piano non potrà avere un'altezza media interna superiore a 2,70 ml.;
- per gli alberghi che non abbiano, alla data di adozione della presente variante, già usufruito dell'ampliamento una tantum ammesso dalla Variante al Prg per la zona KS è ammesso un incremento del 20% della volumetria esistente con le seguenti precisazioni:
  - l'incremento potrà interessare solo il retro dell'edificio o gli annessi ;
  - tale incremento è comprensivo delle eventuali sopraelevazioni o rialzamenti espressamente previsti nell'allegato B, che in tal caso potranno anche eccedere tale limite .

Gli alberghi non compresi nell'elenco dell'allegato B, previo impegno a conservare la destinazione alberghiera, con atto d'obbligo unilaterale da registrarsi a cura e spese del privato richiedente, possono essere oggetto dei seguenti interventi:

- tutti gli interventi ammissibili in base alla classificazione dell'edificio;
- incremento del 20% della volumetria esistente con le seguenti precisazioni:
  - per gli edifici classificati 2 l'ampliamento non potrà modificare le facciate prospicienti lo spazio pubblico dovrà interessare la parte retrostante o gli annessi;
  - per gli edifici classificati 3 l'intervento dovrà comunque essere compatibile con i caratteri ambientali.

Per gli immobili svincolati dall'obbligo di destinazione alberghiera ai sensi della vigente legislazione valgono le seguenti prescrizioni:

- sono consentiti gli interventi di cui all'allegato B delle norme delle tavole della presente variante;
- è ammesso solo la trasformazione in residenza ; altre destinazioni d'uso sono ammissibili solo se compatibili con la zona in cui ricadono e con l'impianto tipologico dell'edificio;
- gli alloggi derivanti dagli interventi ammessi non potranno avere una superficie utile netta inferiore a 95 mq;
- eventuali volumi concessi o condonati per l'esercizio alberghiero dovranno essere demoliti.

#### **Art. 15 - Zone omogenee**

L'area oggetto della variante è stata suddivisa in zone omogenee (DM 1444/68) di riferimento per le destinazioni d'uso, le caratteristiche di urbanizzazione esistenti e di progetto e la verifica degli standard di legge.

#### **Art. 16 - Zona omogenea A conservazione del tessuto storico**

*Le zone A sono le parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, ricadenti nel vincolo paesaggistico ai sensi della legislazione vigente relativa ai beni culturali.*

##### **16.1 Destinazione di zona**

**16.1.1** *La zona A è prevalentemente a destinazione residenziale. Oltre alla destinazione residenziale sono consentiti uffici, negozi, alberghi e laboratori artigianali. Non sono ammessi laboratori artigianali che comportino inconvenienti per la residenza sia di inquinamento atmosferico che acustico e rischi di incidenti rilevanti, a norma della vigente legislazione e dei regolamenti di igiene. Sono ammesse attività artigianali o commerciali compatibili con l'impianto tipologico e la residenza; le attività terziarie sono limitate agli uffici di rappresentanza e a quelle adattabili al sistema distributivo esistente.*

**16.1.2** *Le zone A sono suddivise in sottozone:*

- sottozona A1: area urbana centrale sulla destra del Burlamacca;
- sottozona A2: quartiere Darsene e aree ex campo di aviazione;
- sottozona A3: borghi lineari posti a est della ferrovia;
- sottozona A4: area urbana storica di Torre del Lago.

##### **16.2 Interventi ammessi**

**16.2.1** *Per gli edifici contrassegnati con asterisco valgono gli interventi ammessi in accoglimento delle osservazioni.*

**16.2.2** *Gli alloggi derivanti dagli interventi ammessi non potranno essere inferiori a 65 mq di superficie utile netta, ad eccezione degli alloggi speciali dell'edilizia pubblica (case per anziani, residenze protette, ecc.).*

**16.2.3** *Negli interventi di ristrutturazione edilizia sono ammesse nuove unità abitative, alle seguenti condizioni e sempre con superficie utile netta non inferiore a 65 mq: fino ad un alloggio per piano*

*negli edifici a schiera; fino al raddoppio del numero degli alloggi negli edifici in linea; fino a due alloggi per piano nelle ville o palazzine isolate.*

**16.2.4** *Ulteriori aumenti del numero degli alloggi per tipologia potranno eventualmente essere ammessi solo nell'ambito di un piano di recupero.*

**16.2.5** *Nelle zone A per gli edifici per i quali è possibile la Ristrutturazione Edilizia con simbolo 2,3, RU sono comunque ammessi i seguenti interventi:*

**16.2.5.1** *Sopraelevazione di un piano del corpo principale di edifici ad un solo piano senza che si costituiscano nuove unità immobiliari;*

**16.2.5.2** *Possibilità di ampliamenti o sopraelevazioni di edifici residenziali esistenti fino al raggiungimento della superficie minima di 65 mq utili netti;*

**16.2.5.3** *Interventi tesi al superamento delle barriere architettoniche;*

**16.2.5.4** *Nel caso di edifici o zone particolarmente degradate potrà essere proposto un piano di recupero con il quale si potranno definire nuove categorie d'intervento.*

### **16.3 ALTEZZA DEGLI EDIFICI**

**16.3.1** *Nelle zone omogenee "A" le altezze massime degli edifici, in relazione alla tipologia d'intervento, sono stabilite come segue :*

- a) *per interventi di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture;*
- b) *per interventi derivanti da eventuali trasformazioni o nuove costruzioni, che risultino ammissibili, non è consentito superare l'altezza massima degli edifici perimetrali dell'intero isolato.*

### **16.4. DISTANZE**

**16.4.1** *Le distanze minime tra fabbricati, derivanti da operazioni di risanamento conservativo o da ristrutturazioni edilizie , non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.*

**16.4.2** *Nei casi di ristrutturazione urbanistica sono ammesse distanze da pareti finestrate inferiori a 10 ml se oggetto di specifico Piano di recupero con previsioni planivolumetriche<sup>17</sup>.*

**16.4.3** *E' comunque ammessa la costruzione in aderenza a pareti non finestrate di edifici esistenti.*

**16.4.4** *Gli interventi di ristrutturazione edilizia (simboli 2 e 3 delle tavole del P.R.G.) e ristrutturazione urbanistica possono essere realizzati:*

- *in aderenza a pareti cieche di edifici esistenti;*
- *sul confine del lotto;*
- *sul filo del marciapiede.*

**16.4.5** *Negli interventi di sopraelevazione previsti espressamente dalla normativa urbanistica vigente è ammesso il mantenimento delle distanze preesistenti, anche in presenza di parete finestrate.*

**16.4.6** *Negli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica è ammesso il mantenimento delle distanze preesistenti.*

**16.4.7** *Per gli interventi di ampliamento la distanza dai confini del lotto e dagli altri edifici non può essere inferiore da quanto stabilito dal codice civile.*

### **16.5 RESEDI**

**16.5.1** *Il resede di pertinenza dovrà essere lasciato libero da nuove costruzioni e destinato a cortile, orto o giardino.*

**16.5.2** *Gli orti e i giardini esistenti al momento della approvazione delle presenti norme, sono equiparati a verde privato VP.*

### **Art. 16 bis – Tutela del paesaggio**

**16.bis.1** *I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di beni ambientali inclusi negli elenchi pubblicati o nelle categorie elencate dalla legislazione vigente in materia di paesaggio non possono distruggerli né introdurre modificazioni che rechino pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione.*

---

<sup>17</sup> come previsto dall'art 9 lettera a) e ultimo comma del D.M. 2/4/68 n. 1444.

**16.bis.2** *L'autorizzazione paesaggistica potrà essere rilasciata quando la proposta progettuale prevede interventi edilizi che modificano senza pregiudizio:*

- *la sagoma dell'edificio originario oggetto della trasformazione;*
- *l'altezza, anche a seguito di demolizione con spostamento di volumetrie, con l'introduzione di forme architettoniche diverse da quelle presenti nell'edificio originario;*
- *le forme tipologiche degli edifici che implicino la modifica sostanziale delle aperture e conseguentemente delle facciate preesistenti;*
- *le decorazioni e l'equilibrio compositivo delle facciate;*
- *le coperture con l'introduzione di tagli, terrazze ed altri elementi di alterazione sia cromatica che dei materiali impiegati.*

**16.bis.3.***Gli interventi pertinenziali, in ragione del pregio ambientale e paesaggistico del territorio oggetto di tutela sono da considerarsi di nuova costruzione.*

## **Art. 17 - Zona omogenea B**

### *NORME COMUNI AGLI INTERVENTI NELLE ZONE B*

*Allineamenti e distanze minime dai confini e dagli edifici*

Si applicano le disposizioni contenute nell'art. 10 delle presenti norme.

*Parcheggi privati*

Nel caso di nuova edificazione, le quantità di parcheggio prescritte dalla legge 122/89, devono essere reperite nel perimetro dell'area di intervento.

Nelle unità immobiliari esistenti, è ammessa l'utilizzazione a parcheggio privato dei resedi e delle pertinenze accessorie, nelle quantità e con le norme di cui alla legge 122/89.

*Aree libere e a verde privato:*

Non è ammesso l'abbattimento di alberature ad alto fusto e la distruzione di giardini privati con essenze arboree ed arbustive di pregio senza la prescritta autorizzazione.

### *DESTINAZIONE DI ZONA*

La zona è prevalentemente a destinazione residenziale.

Oltre alla destinazione residenziale sono consentiti uffici, negozi, magazzini e laboratori artigiani, che non rechino disturbo alla residenza.

Sono fatte salve le eventuali destinazioni diverse dalle precedenti ed esistenti al momento dell'adozione delle presenti norme, purché non comportino inconvenienti alle residenze sia di inquinamento atmosferico che acustico, né rischi di incidenti, a norma della vigente legislazione e del regolamento edilizio e di igiene.

### *INTERVENTI AMMESSI*

Gli interventi ammessi sono: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia R1, R2 e R3, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione urbanistica.

Per il completamento dei lotti non edificati, ove ammesso dalle norme delle sottozone, deve essere dimostrata l'esistenza di un accesso indipendente dalla viabilità pubblica, della sezione minima di 5 ml.

Gli alloggi non potranno essere inferiori a 65 mq di superficie utile netta.

Sono comunque ammessi i seguenti interventi:

a) sopraelevazione di un piano del corpo principale di edifici ad un solo piano senza che si costituiscano nuove unità immobiliari .

## **Art. 18 - Sottozone B1-B5**

Le zone B sono suddivise nelle seguenti sottozone:

B1 (ex zona residenziale "e")

If: 1,5 mc/mq

Altezza massima: 8,50 ml

Rc: 30%

Superficie minima del lotto: 600 mq

B2 (ex zona residenziale "f")

If: 2,0 mc/mq

Altezza massima: 9,50 ml

Rc: 40%

Superficie minima del lotto: 600 mq

B3 (ex zona residenziale "g")

If: 2,50 mc/mq

Altezza massima: 11,00 ml

Rc: 50%

Superficie minima lotto: 400 mq

B4 (ex zona residenziale "h")

If: 3,0 mc/mq

Altezza massima: 11,00 ml

Rc: 50%

Superficie minima lotto: 400 mq

B5 di recente formazione

Sono ammesse soltanto la ristrutturazione edilizia e urbanistica a parità di volume esistente.

In tali zone sono ammessi comunque i seguenti interventi:

- a) possibilità di ampliamenti o sopraelevazioni di edifici unifamiliari esistenti fino al raggiungimento della superficie minima di 65 mq utili netti.
- b) completamento della volumetria, con riferimento agli indici delle precedenti zone di completamento residenziale, fino al massimo di un alloggio e comunque non superiore a 350 mc., in ampliamento o sopraelevazione di fabbricati di lotti parzialmente edificati.

## **Art. 19 - Zona omogenea D**

La zona è destinata alle attività industriali, artigianali e commerciali, secondo le specificazioni delle sottozone.

Nelle zone D è vietata l'installazione di industrie insalubri a norma delle vigenti leggi sanitarie.

Sono inoltre ammessi uffici, depositi e magazzini nella misura strettamente necessaria allo svolgimento delle attività installate.

Le zone D sono suddivise nelle seguenti sottozone ripерimеtrate dalla variante:

D1 zone produttive di completamento

- Destinazione: attività artigianali e industriali; è ammessa la realizzazione di un solo alloggio per il custode per ciascuna unità produttiva.
- E' ammessa la destinazione commerciale negli immobili aventi tale destinazione alla data di adozione della variante.  
E' ammesso il completamento o la ristrutturazione dei volumi esistenti fino ai seguenti indici:
  - If: 3 mc/mq
  - Rc: 50%
  - H: 9,00 ml.

D2 zone miste artigianali/residenziali

- Destinazione: attività artigianali e industriali; sono consentite residenza, attività commerciali e terziarie fino al 50% della superficie utile.
- E' ammessa la destinazione commerciale negli immobili aventi tale destinazione alla data di adozione della variante.  
E' ammesso il completamento o la ristrutturazione dei volumi esistenti fino ai seguenti indici:
  - If: 3 mc/mq
  - Rc: 50%
  - H: 9,00 ml.

## **Art. 20 - Sottozone DR aree produttive e commerciali esistenti di ristrutturazione e recupero**

### *NORME COMUNI*

La sottozona DR comprende gli isolati, le aree e gli immobili esistenti soggetti a ristrutturazione urbanistica e recupero.

Destinazione di zona; attività produttive che non disturbino la residenza, uffici, attività commerciali e residenza per un massimo del 30% della volumetria.

Nella sottozona DR sono ammessi, previo piani di recupero PR, interventi estesi fino alla ristrutturazione urbanistica RU per singoli edifici o per aree omogenee interne agli isolati, con adeguamento degli standards a parcheggio nel caso di cambio di destinazione.

La volumetria massima ammessa per i piani di recupero è uguale a quella esistente o all'indice fondiario  $I_f = 2,5$  mc/mq

Per gli edifici esistenti, fino all'adozione dei piani di recupero, sono ammessi soltanto interventi estesi fino alla ristrutturazione edilizia R1.

I piani di recupero sono comunque obbligatori negli interventi di ristrutturazione di immobili o complessi con superficie utile lorda superiore a 1.000 mq.

Gli indici urbanistici e le destinazioni di zona delle sottozone DR speciali di cui all'art. 21 sono definiti nelle singole sottozone.

## **Art. 21 - Sottozone DR speciali**

Nelle seguenti sottozone DR, contraddistinte da numerazione progressiva, si applicano le norme e gli indici urbanistici di seguito specificati.

### **DR 1 (cantieristica)**

La destinazione di zona è esclusivamente ad attività produttive cantieristiche, commerciali, e dei servizi annessi.

La ristrutturazione urbanistica di ciascuna area si dovrà attuare con un piano di recupero esteso almeno ad ogni singolo cantiere navale. Tale piano dovrà coordinarsi con il Piano regolatore portuale e le previsioni di viabilità e parcheggi della variante, e dovrà definire:

- a) il sistema degli accessi;
- b) le unità minime di intervento, tenendo conto delle concessioni esistenti, dei tipi di produzione e delle previsioni di sviluppo;
- c) la razionalizzazione dei moli, dei bacini di varo e di allestimento con le indicazioni degli accessi al bacino portuale, ove esistenti;
- d) le tipologie edilizie di ogni unità minima di intervento distinguendo fra immobili destinati ad impianti produttivi, commerciali, uffici direzionali, attrezzature generali;
- e) la razionalizzazione delle aree interne, la demolizione degli immobili non più funzionali.

L'altezza massima e il rapporto di copertura saranno definiti dal piano di recupero, in relazione alle esigenze delle speciali lavorazioni cantieristiche.

Fino alla approvazione del piano di recupero sono ammessi:

- 1) per i cantieri e gli edifici legati al ciclo produttivo cantieristico: la ristrutturazione edilizia senza aumento di superficie coperta né di altezza massima;
- 2) per gli edifici diversi dai precedenti, la ristrutturazione edilizia che rispetti l'attuale carattere tipologico e dimensionale degli immobili: altezza massima, superficie coperta.

### **DR 2 (cantieri lungo il Burlamacca)**

Comprende le aree e gli immobili situati ai bordi delle darsene storiche.

La destinazione è esclusivamente per attività cantieristiche.

Sono consentiti interventi estesi fino alla ristrutturazione urbanistica RU con un incremento della superficie coperta e della volumetria massima del 30% rispetto a quelle esistenti.

Ai cantieri navali con fabbricati di altezza inferiore a ml 11,00 è consentito raggiungere tale altezza, anche in deroga all'incremento consentito al comma precedente.

Ai cantieri navali è altresì consentito, in deroga all'incremento consentito al comma che precede, l'adeguamento delle altezze dei capannoni esistenti fino al raggiungimento dell'altezza del capannone più alto dello stesso insediamento produttivo, per la copertura dei bacini e degli scali di alaggio e varo, impostazione e allestimento navi, a condizione che i capannoni non vengano intramezzati con solai.

Tali aumenti sono subordinati ad un atto d'obbligo unilaterale, da registrarsi a cura e spese del richiedente, a conservare la destinazione cantieristica navale.

E' consentita la realizzazione di volumi tecnici in corrispondenza delle banchine lavori della darsena Italia.

#### DR 3

Comprende gli isolati fra via del Porto, via Menini, via Coppino e via Virgilio (in parte già classificati P-RE).

Gli interventi ammessi sono estesi fino alla ristrutturazione urbanistica RU con le seguenti prescrizioni di carattere generale:

- la destinazione è ad uffici, esercizi commerciali, bar e ristoranti, cantieri e laboratori artigiani legati alle attività portuali;
- non è ammesso l'incremento di superficie e volumetrico per le residenze esistenti, né le edificazioni di nuove unità residenziali;
- gli interventi dovranno rispettare l'edificazione "a schiera" degli isolati;
- la ristrutturazione degli immobili posti agli angoli degli isolati dovrà tenere conto della particolare posizione urbanistica degli stessi ed essere attuata in modo unitario e coordinato sui due lati prospicienti le strade;
- sono vietati terrazzi o pensiline aggettanti sul filo delle facciate sulle strade pubbliche.

Per i cantieri e gli edifici legati al ciclo produttivo cantieristico:

- superficie coperta 100%;
- è ammessa la sopraelevazione sul fronte strada fino all'altezza massima di ml 9,00 per il 50% della superficie del lotto.
- Sono ammesse destinazioni d'uso diverse da quella produttiva per casa di guardianaggio o uffici ad una quota non superiore al 20% della superficie totale.

Per tutti gli altri edifici con destinazione diversa dai precedenti:

- divieto di incremento della superficie coperta esistente alla data di adozione della variante;
- è ammessa la sopraelevazione sul fronte strada fino all'altezza massima di ml 6,00.

#### DR 4 (via Petrarca, via Giannessi)

Piano di recupero per la ristrutturazione dei cantieri.

Le nuove costruzioni, destinate esclusivamente all'attività cantieristica, dovranno essere localizzate all'interno dell'area delimitata dal tratteggio nella planimetria della variante con i seguenti parametri:

- Rapporto di copertura: 80% calcolata sul perimetro di zona, fatto salvo quanto prescritto dalla delibera regionale 230/94;
- altezza massima: 12,00 ml con esclusione di eventuali volumi tecnici.

L'area compresa fra il perimetro di zona e il tratteggio dovrà avere le seguenti destinazioni:

- lungo via Giannessi: parcheggio pubblico come indicato nella planimetria della variante;
- lungo via dei Pescatori e via Petrarca: verde privato e parcheggi pertinenziali con divieto di costruzioni anche precarie.

#### DR 5 (Fervet)

La ristrutturazione urbanistica dell'area individuata nelle tavole della variante è subordinata ad un piano di recupero unitario che dovrà osservare le seguenti prescrizioni:

- destinazione del 40% dell'intera area a spazi pubblici (viabilità, parcheggi, aree a verde, attrezzature, residenza sociale);
- definizione del sistema della viabilità rispettando lo schema riportato nella planimetria 1/2.000 della variante, migliorando l'accessibilità dal tessuto edilizio adiacente e collocando l'accesso alle aree produttive dalla nuova strada tra via Pisano e via Indipendenza;
- obbligo di ripiantare alberi di alto fusto in quantità non inferiore a quelli abbattuti per la realizzazione della nuova viabilità e di alberare le aree di parcheggio;
- conservazione delle attività produttive esistenti alla data di adozione della presente variante;
- parametri urbanistici per l'area destinata ad attività produttive: Rc = 30%; altezza massima ml. 12,00.

#### DR 6 (ex distributore di benzina)

Piano di recupero di iniziativa privata che recuperi e restauri l'impianto dismesso.

Non sono ammessi aumenti di volume né di superficie coperta. La destinazione è a esercizio commerciale o a ristorante.

#### DR 7 (via Pisano, Ferrovia)

Piano di recupero di iniziativa privata.

Superficie 27.000 mq

Volumetria massima: 8.000 mc, con destinazione: residenza 30%; magazzini, laboratori artigianali 70%.

Rc: 40%

Altezza massima: 9,00 ml

Area da cedere al comune per spazi pubblici: 8.000 mq, per la realizzazione del cavalcaferrovia, verde attrezzato e parcheggio pubblico, come individuato nella cartografia della variante.

#### DR 8 (via Comparini)

Piano di recupero di iniziativa comunale.

Il piano di recupero dovrà individuare all'interno del comparto le aree di pertinenza delle attività esistenti, le aree di completamento e quelle per i nuovi insediamenti produttivi, nonché gli spazi per parcheggio pubblico e privato, verde di rispetto delle aree residenziali esistenti e un adeguato sistema di accesso e di circolazione interna.

Destinazione: laboratori artigianali e servizi connessi.

Parametri urbanistici:

- If 3 mc/mq
- rapporto di copertura 50%
- altezza massima: 9,00 ml.

Nelle tipologie degli insediamenti dovranno essere privilegiate quelle a schiera, limitando lotti singoli.

Eventuali depositi all'aperto dovranno essere localizzati e schermati in modo da non essere visibili dalla viabilità principale e dalla ferrovia.

#### DR 9 (ex Clap)

Nel rispetto del vincolo cimiteriale, sono ammessi interventi estesi fino alla ristrutturazione edilizia D3 senza spostamento dei volumi esistenti, con le seguenti destinazioni urbanistiche:

- residenziale 20%;
- artigianato di servizio 30%;
- commerciale 50%.

Nel caso di demolizione e ricostruzione l'altezza massima non potrà essere superiore a 10,50 ml.

Nel piano di recupero il 40% della superficie dell'area dovrà essere ceduto al comune destinandolo a parcheggio pubblico a servizio del cimitero.

#### DR 10 (ex Res via Aurelia)

Nel rispetto del vincolo cimiteriale, sono ammessi interventi estesi fino alla ristrutturazione edilizia D3 senza spostamento dei volumi esistenti, con le seguenti destinazioni urbanistiche:

- residenziale 20%;
- artigianato di servizio 30%;
- commerciale 50%.

Le tettoie e pensiline esistenti non sono computabili come volumetria.

Nel caso di demolizione e ricostruzione l'altezza massima non potrà essere superiore a 10,50 ml.

Nel piano di recupero il 40% della superficie dell'area dovrà essere ceduto al comune destinandolo a parcheggio pubblico a servizio del cimitero.

#### DR 11 isolato zona portuale

Piano di recupero esteso a tutta l'area individuata nella tavola della variante compreso il parcheggio sul lato monti con le seguenti prescrizioni:

- destinazione: attività cantieristiche;
- è consentita la demolizione degli edifici esistenti;
- i nuovi edifici, progettati unitariamente, non potranno superare l'altezza di m 12,00 misurata in gronda e di metri 16,50 misurati al colmo;
- rapporto di copertura 100% dell'area contrassegnata dal simbolo DR 11;

Il piano di recupero dovrà consentire la localizzazione delle attività produttive esistenti, comprese quelle situate nell'area del parcheggio di previsione, nella zona contrassegnata dal simbolo DR 11.

Il piano di recupero potrà prevedere la concentrazione dei servizi (spogliatoi, servizi igienici, locali accessori, locali per impianti).

L'attuazione del piano di recupero è subordinata alla realizzazione del parcheggio posto sul lato est (monti) della zona DR 11.

#### DR 12

Zona per cantieri

Indici fondiari : Superficie coperta mq 9.000

### **Art. 22 - Sottozona DN attrezzature commerciali e direzionali**



*(articolo sostituito con delibera di variante C.C. n.47 del 29/07/2003)*

Sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica di cui all'art.3 co 1 lettera e) della legge regionale 14 ottobre 1999, n.52, a parità di volumetria esistente e che non riguardino immobili già classificati come soggetti a restauro e risanamento conservativo o comunque già definiti di rilevante valore storico , artistico, ambientale

### **Art. 23 - Sottozona DP distributori di carburanti**

*(articolo integrato con delibera di variante C.C. n.80 del 29/10/2001)*

Si applicano le disposizioni e norme del vigente piano per le aree di distribuzione dei carburanti.  
Gli impianti di distribuzione dei carburanti possono essere realizzati nelle aree di rispetto stradali.  
Per gli impianti di distribuzione dei carburanti dismessi si applicano le norme delle zone B5.

- 23.1** Nelle aree ubicate posteriormente alle fasce di rispetto stradale all'interno delle quali viene realizzato un nuovo impianto di distribuzione carburanti possono essere edificati fabbricati o manufatti a servizio dell'impianto di distribuzione carburanti nel rispetto delle seguenti ulteriori profondità massime:
- ml 20 per impianti realizzati lungo strade statali o varianti
  - ml 15 per gli impianti realizzati lungo strade provinciali
  - ml 10 per impianti realizzati lungo strade comunali

### **Art. 24 - Zone omogenee F**

Comprende le aree e gli immobili destinati ad attrezzature ed impianti di interesse generale.  
Le aree interessate da tali attrezzature possono essere oggetto di intervento soltanto da parte di soggetti pubblici, enti, e, tramite concessione, da società e privati.  
In assenza di una normativa di zona specifica, gli indici urbanistici e le procedure di attuazione sono condizionati dalle norme di legge e dalle esigenze funzionali delle attrezzature stesse.  
Il progetto, esteso all'intera area, dovrà tener conto dell'inserimento urbanistico ed ambientale dei manufatti ed immobili e della sistemazione complessiva dell'area.

### **Art. 25 - Sottozone F**

Sono individuate le seguenti sottozone F:

F1 attrezzature ed impianti balneari

- E' prescritto un piano particolareggiato, unitario o per ambiti significativi: dal Burlamacca a piazza Mazzini; da piazza Mazzini a piazza Maria Luisa; da piazza Maria Luisa al fosso dell'Abate, per la ristrutturazione e l'installazione delle attrezzature balneari.
- Il PP dovrà definire e normare la conservazione degli stabilimenti di valore architettonico ed ambientale esistenti, le trasformazioni e sostituzioni possibili, i tipi edilizi e i materiali costruttivi, l'eventuale realizzazione di piscine, di esercizi di ristoro, e delle attrezzature balneari.
- In attesa del piano particolareggiato sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia R3 e il piano di recupero anche per singoli stabilimenti balneari così come definiti dalle presenti norme. In assenza di piani attuativi sono comunque ammessi interventi diretti alla realizzazione di piscine e attrezzature balneari.
- Le spiagge libere esistenti di fronte a piazza Mazzini, via Zara, piazza Campioni, piazza Maria Luisa e tra la radice del molo di levante e il parco di Migliarino dovranno essere lasciate libere da costruzioni di qualsiasi natura
- *L'A.C. elaborerà progetti per garantire la persistenza o ripristinare, in tali spiagge libere, l'uso balneare collettivo libero, a carattere sociale. (modifica introdotta con la delibera di controdeduzioni alle osservazioni)*

F2 porto turistico

Fa attrezzature militari, della polizia di stato, guardia di finanza, del corpo forestale, della capitaneria di porto

Fb stazioni autocorriere

Fc cimiteri

Fd area di servizio per trasporti: sono ammessi edifici, impianti e servizi connessi a tale uso.

- Ff attrezzature ferroviarie destinate a linee, impianti e costruzioni di servizio agli impianti.
- Per la riorganizzazione della stazione è previsto un piano particolareggiato all'art. 28.
  - Le previsioni di viabilità al contorno delle zone Ff, ricadenti su aree di proprietà dell'ente FS, valgono in attesa di un accordo di programma fra comune e FS.
- Fh attrezzature sanitarie ed ospedaliere destinate al sistema sanitario pubblico. In caso di dismissione dell'attuale presidio ospedaliero, posto lungo la via Fratti, potranno essere consentiti interventi fino alla RU e nuove destinazioni compatibili con la zona residenziale limitrofa, previo piano di recupero dell'intera area per il reperimento degli standards urbanistici.
- Fm attrezzature per i mercati:
- Fm1 mercati coperti comunali
  - Fm2 "Centro per la nautica"
- Destinazioni ammesse : Espositive, direzionali, commerciali e di supporto alle attività cantieristiche comprese le produzioni al alto contenuto tecnologico funzionali alle attività del Centro.
- Modalità Intervento : Ristrutturazione urbanistica tramite piano di recupero d'iniziativa comunale e/o del soggetto gestore.
- Rapporto di Coperta = Max 50 %
- Altezza massima = 15 ml
- Parcheggi pubblici : per le nuove attività commerciali e direzionali 80 mq ogni 100 mq di superficie lorda e comunque è prescritta la destinazione a parcheggi e/o spazio libero di almeno il 50 % della superficie territoriale per garantire lo svolgimento del funzioni espositive.
- Parcheggi pertinenziali : 1m ogni 10 mc (legge n. 122/89)
- Fm3 mercato all'aperto e parcheggio
- Fp parchi urbani:
- Comprende le aree di grandi dimensioni destinate prevalentemente a parco urbano da conservare e da valorizzare.
  - L'amministrazione comunale elaborerà progetti per definire gli accessi e la regolamentazione della viabilità principale, i percorsi pedonali e ciclabili con i relativi punti di sosta, l'installazione di punti di ristoro e di piccoli servizi per il gioco e lo svago, gli interventi tesi al mantenimento, conservazione e rigenerazione del patrimonio arbustivo ed arboreo.
  - In attesa del piano di recupero delle pinete, che definirà la localizzazione delle varie attività esistenti e gli interventi edilizi, non sono ammessi impianti sportivi specializzati e manufatti costruiti di carattere permanente.
  - Deve essere garantito e regolamentato l'uso pubblico. Sono individuati i seguenti parchi urbani:
  - Fp1 Pineta di Levante
  - Fp2 Pineta di Ponente.
  - *Per quanto riguarda il parco urbano Fp1 (pineta di levante) si dovrà tener conto di quanto già previsto per esso nel Piano di Gestione forestale della Macchia Lucchese.(modifica introdotta con la delibera di controdeduzioni alle osservazioni)*
- Ft aree ed impianti per servizi e attrezzature pubbliche
- Comprende: acquedotto, gas, Enel, Telecom, depuratori civili ed industriali, discariche controllate in atto e chiuse, reti tecnologiche.

## **TITOLO V**

### **STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI PER AREE SPECIFICHE**

#### **Art. 26 - Sottozone BL**

Sono le aree di completamento residenziale da realizzarsi tramite comparto edificatorio, di cui all'art. 8 delle presenti norme. Sono individuati i seguenti comparti edificatori, nei quali si attuano gli indici urbanistici riportati.

La concessione edilizia è subordinata ad una convenzione con l'amministrazione comunale per la cessione gratuita dell'area individuata nella planimetria della variante o nelle previsioni del comparto, destinate a standards e attrezzature comunali. La localizzazione delle aree destinate alle costruzioni individuate dal simbolo BL nella cartografia della variante possono essere modificate in sede di approvazione del comparto da parte del Consiglio Comunale per esigenze di interesse pubblico.

#### **BL 1 (via de Bosis, via dei Lecci, Darsene)**

- Altezza massima: 9,00 ml
- E' ammesso un volume edificabile massimo pari ad un indice territoriale di mc/mq 0,35. Dovrà essere ceduta un'area al Comune di Viareggio pari a 6/7 della superficie territoriale complessiva.
- Le costruzioni dovranno essere localizzate nell'area individuata dal simbolo BL di riferimento nella planimetria della variante.

#### **BL 2 (via della Gronda, via monte Matanna)**

- Altezza massima: 12,00 ml
- Destinazioni: residenza (60%); artigianato di servizio, commercio e uffici (40%).
- E' ammesso un volume edificabile massimo pari ad un indice territoriale di mc/mq 0,35. Dovrà essere ceduta un'area al Comune di Viareggio pari a 6/7 della superficie territoriale complessiva.
- Le costruzioni dovranno essere localizzate nell'area individuata dal simbolo BL di riferimento nella planimetria della variante.

#### **BL 3 (via G. Carducci, Torre del Lago)**

- Volume massimo edificabile: 3.500 mc
- Altezza massima: 7,50 ml
- La concessione è subordinata ad una convenzione con l'amministrazione comunale per la cessione gratuita dell'area individuata nella planimetria della variante, di circa 1.100 mq, destinata a parcheggio pubblico.

#### **BL 4 (via Vespucci interna, Torre del Lago)**

- Volume massimo edificabile: 700 mc
- Altezza massima: 7,50 ml
- La concessione è subordinata ad una convenzione con l'amministrazione comunale per la cessione gratuita dell'area individuata nella planimetria della variante, di circa 750 mq, destinata a parcheggio pubblico.

#### **BL 5 (ex ferrovia delle Torbiere, Torre del Lago)**

- Volume massimo edificabile: 8.500 mc
- Altezza massima: 9,00 ml
- La concessione è subordinata ad una convenzione con l'amministrazione comunale per la cessione gratuita dell'area, di circa 16.000 mq, destinata alla nuova viabilità (larghezza 9,00 ml) e ai parcheggi lungo la ferrovia Genova-Roma e alla nuova strada di accesso al parco di Massaciuccoli lungo la sede della ex ferrovia fino alla via dei Frasseti.

#### **BL 6 (area compresa tra via Aurelia, via Ciabattini, via Monte Pania)**

Altezza massima: 9,50 ml.

#### **BL 7 (area compresa tra via Della Gronda, campo sportivo comunale, via Monte Matanna)**

Altezza massima: 12,00 ml.

#### **BL 8 (area compresa tra via Della Gronda e Via Del Termetto)**

Altezza massima: 9,00 ml. Soggetto alle prescrizioni di cui all'art.6 della deliberazione del Consiglio Regionale n°230/94 (Rischio Idraulico)

#### **BL 9 (area compresa tra via Acacie e via Degli Olmi)**

Altezza massima: 9,00 ml.

#### **BL 10 (area via Fratti, via Einaudi)**

- Altezza massima: 12,00 ml.

- Per le sottozone BL 6, BL 7, BL 8, BL 9, BL 10 è ammesso un volume edificabile massimo pari ad un indice territoriale di mc/mq 0,35. Dovrà essere ceduta un'area al Comune di Viareggio pari a 6/7 della superficie territoriale complessiva per standards e attrezzature comunali.
- Nella sottozona BL 10 è prevista la destinazione alberghiera con esclusione tassativa di residence, case albergo e simili.

### **Art. 27 - Aree soggette a Peep e Pip**

Per tali zone si applicano le disposizioni della L.167/62 e successive modifiche ed integrazioni.

In dette zone gli interventi edilizi sono subordinati alla approvazione di un piano urbanistico attuativo (art. 8 delle presenti norme), con i seguenti indici urbanistici:

#### Peep 1 Viareggio

Superficie territoriale: 26.000 mq

Volume massimo: 47.000 mc

Altezza massima: 10,50 ml

#### Peep 2 Torre del Lago

Superficie territoriale: 18.000 mq

Volume massimo: 18.000 mc

Altezza massima: 9,00 ml

All'interno del comparto individuato nella planimetria della variante sono da ricavare gli spazi per standard di cui al DM 2.4.1968.

#### Peep 3 Santa Marta

E' ammessa la ristrutturazione urbanistica con aumento della volumetria esistente per permettere la creazione di un massimo di 30 nuovi alloggi.

Altezza massima: 15,00 ml.

Area di proprietà comunale: Foglio 26 mappali 205 e 84 parte, soggetto a Piano di Recupero con indice fondiario di 4 mc/mq.

#### Peep 4 ex centrale del latte

Superficie territoriale: 5.000 mq

Volume massimo: 9.000 mc

Altezza massima: 9,50 ml

Superficie coperta massima 1.000 mq

#### Peep n. 5 "Ferrovia - Forcone"

Superficie territoriale :mq. 4.100

Volume massimo : mc. 7.000

Altezza massima : ml. 14,50

#### Pip 1 Comparini

Superficie territoriale: circa 24.500 mq

If 3 mc/mq

Rapporto di copertura 50%

Altezza massima: 9,00 ml

### **Art. 28 - Piani particolareggiati PP**

L'amministrazione comunale predisporrà piani particolareggiati ai sensi degli articoli 6 e 7 sulla base delle indicazioni contenute nelle planimetrie della variante.

Sono individuati i seguenti piani particolareggiati:

PP 1 Comprende le aree e gli immobili posti fra via Petrarca, via Menini, via Giannessi e via dei Pescatori, per complessivi 8.000 mq circa.

Il piano dovrà individuare:

- la riqualificazione della rete stradale pubblica, pedonale e meccanizzata, i parcheggi e gli accessi all'area, oltre a una piazza all'inizio dell'isolato compreso fra le vie Petrarca, Virgilio e dei Pescatori,
- gli immobili da demolire, recuperare e restaurare, nonché le nuove edificazioni ammesse con le relative destinazioni;

Il piano dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- spazi pubblici nella seguente quantità minima: piazza e parcheggi pubblici 4.000 mq; area per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico 1.000 mq;
- sulle superfici restanti dovranno essere applicati i seguenti indici:
  - Rc: 40%
  - H: 9,00 ml
  - nuovi volumi in aggiunta a quelli esistenti o recuperati: 3.500 mc;
- destinazioni d'uso: attività commerciali e artigianali, residenza, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico.

PP 2 Comprende l'area, in località Comparini, ad est della ferrovia, destinata a attività sportive, zone agricole speciali, verde pubblico attrezzato, attrezzature urbane e territoriali.

Il PP di iniziativa comunale dovrà prevedere la sistemazione generale dell'area, della viabilità meccanizzata e pedonale ed i parcheggi commisurati alle attività.

Dopo l'approvazione del PP i proprietari potranno presentare singoli progetti di utilizzazione per comparti unitari previa sottoscrizione di convenzione con l'amministrazione comunale per la cessione gratuita delle aree pubbliche e la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Il rapporto di copertura degli impianti e delle attrezzature fisse e mobili, non potrà essere superiore al 10% dell'area delimitata in planimetria.

PP 3 (Giardino mediterraneo) Comprende l'area lungo la gora di Stiava destinata a giardini pubblici, attrezzature sportive e ricreative.

Il PP di iniziativa comunale dovrà prevedere la sistemazione generale dell'area, i percorsi pedonali e le aree di sosta.

Il 50% dell'area individuata nella planimetria dovrà essere d'uso pubblico e libero da costruzioni.

Nel restante 50% sono ammessi impianti sportivi, palestre e relativi servizi, servizi di ristoro, a gestione pubblica o privata.

La realizzazione degli impianti, da parte di enti diversi dal comune o di privati, è subordinata ad una convenzione che disciplini il carattere di uso pubblico delle attrezzature e degli impianti.

Nella zona dovrà essere reperita un'area Fd di servizio per trasporti della superficie complessiva di mq 6000 ove saranno ammessi servizi complementari quali: WC, ristoro, stazione carburanti, ufficio doganale.

PP 4 Comprende l'area dei capannoni del carnevale, insediamenti artigianali e commerciali

All'interno del comparto individuato in tre sottozone nelle planimetrie della variante sono possibili:

- 1) Sottozona A: piano di recupero con accorpamento dei volumi esistenti. Il piano di recupero dovrà prevedere la cessione al Comune delle aree poste a nord della via Marco Polo e le aree destinate alla viabilità pubblica perimetrale all'area d'intervento  
Sottozona B: ristrutturazione urbanistica degli hangars del carnevale di proprietà comunale.
- 2) Sottozona A: piano di recupero con accorpamento dei volumi esistenti. Il piano di recupero dovrà prevedere la cessione al Comune delle aree poste a nord della via Marco Polo e le aree destinate alla viabilità pubblica perimetrale all'area d'intervento  
Sottozona B-C: piano di recupero unitario, fatto salvo l'intervento della singola sottozona B, che preveda:
  - prolungamento della strada lungo la ferrovia, come indicato nelle planimetrie;
  - edificazione privata per residenza, alberghi, uffici, artigianato e commercio per complessivi 58.000 mc, compresi i volumi esistenti non demoliti.

Il piano di recupero potrà prevedere allineamenti e tracciati diversi rispetto a quelli indicati nella planimetria della variante per quanto riguarda la viabilità.

Nell'intera area di PP4 dovranno essere previsti spazi pubblici per complessivi 21.500 mq, dei quali 10.000 mq. A verde sportivo a gestione anche privata.

PP 5 Passeggiata e piazze lungomare

Il PP dovrà prevedere un disegno organico e la disciplina delle opere ed arredi urbani per riqualificare gli spazi pubblici destinati a viabilità pedonale e punti di sosta, anche mediante la ristrutturazione ed il potenziamento delle zone a verde e delle alberature.

Il PP dovrà inoltre disciplinare la viabilità pedonale e meccanizzata nell'ambito della riorganizzazione del traffico cittadino prevedendo le limitazioni al traffico e alla sosta dei veicoli, anche in funzione di una riqualificazione del trasporto pubblico.

PP 6 Area stazione FS

Comprende le aree delimitate nella cartografia della variante sui due lati della ferrovia e della stazione ferroviaria.

Un accordo di programma tra comune e FS prevederà la sistemazione viaria di via Monte Gabberi-Aurelia e via Ceibelfiore, come indicato nella cartografia della variante; la sistemazione dell'area destinata a parcheggio e deposito

autobus fra via Aurelia nord e via Ciabattini; il sottopasso pedonale della stazione; la stazione a ponte; il restauro della torre ferroviaria su via Aurelia; eventuali nuove edificazioni.

L'accordo di programma verificherà i seguenti parametri urbanistici: volumetria aggiuntiva a quella esistente di 15.000 mc con altezza massima di 9,00 ml per la realizzazione della stazione a ponte, stazione autopullmann, deposito autobus, servizi ed uffici; volumetria degli uffici non superiore al 25% della volumetria massima ammessa.

PP 7 Canale Burlamacca

Comprende le strade, le piazze, i percorsi pedonali, gli immobili e le aree pubbliche situate lungo le sponde del canale del Burlamacca. Sono esclusi gli isolati classificati come zone A1.

L'area è soggetta a uno o più piani particolareggiati di iniziativa comunale che individuino i criteri di riqualificazione degli spazi pubblici e delle attrezzature.

Il piano particolareggiato dovrà:

- assicurare l'uso pubblico e pedonale delle superfici lungo il canale e le connessioni con le aree urbane e con le infrastrutture circostanti;
- specificare le destinazioni ad attrezzature degli edifici, gli interventi di demolizione e di riuso delle aree di risulta;
- il trasferimento in aree idonee delle attività cantieristiche e di rimessaggio incompatibili con i caratteri storico ambientali;
- la riqualificazione della darsena Lucca come spazio pubblico attrezzato;
- la sistemazione dell'area liberata dal trasferimento del mercato ortofrutticolo e delle aree FS dismesse, con la formazione di attrezzature, piazze e parcheggi;
- l'utilizzazione ed il restauro dell'immobile e della piazza del mercato ittico; la conservazione della "chiesina del porto" e del giardino circostante;
- l'individuazione ed il disegno dei percorsi pedonali, dei punti di sosta; i criteri per l'arredo urbano e per la riqualificazione degli edifici privati prospicienti gli spazi pubblici.

In attesa del piano di recupero sono ammessi i seguenti interventi:

- per tutti gli edifici; fino alla ristrutturazione edilizia R2 così come definita all'articolo 12 delle presenti norme;
- per i cantieri sul lato ovest della darsena Lucca inseriti nel protocollo di intesa con l'amministrazione comunale è consentito il prolungamento della copertura esistente fino al bordo dell'acqua e la sua sopraelevazione fino ad un'altezza di ml 15.00. Tale ristrutturazione è subordinata ad un atto unilaterale d'obbligo, da registrarsi a cura e spese del privato richiedente, nel quale il titolare della concessione si impegna, nel caso l'amministrazione comunale decida lo spostamento dei cantieri, a non chiedere indennizzo alcuno per l'incremento di valore derivante dall'ampliamento richiesto.

Tutti gli interventi nell'area sono comunque subordinati alle prescrizioni e ai vincoli di cui alla delibera regionale 230/94.

PP 8 Comprende le aree comprese fra i fossi della Cateratta e della Farabola

Il piano particolareggiato dovrà realizzare i seguenti obiettivi:

- costruire spazi e percorsi prevalentemente pedonali ai lati del Burlamacca ed una piazza centrale, sistemata e arredata con zone a verde, limitando l'edificazione a piccoli edifici di servizio e pensiline;
- ridefinire un luogo centrale, ripristinando e destinando a verde pubblico l'area dove sorgeva il "mastio", primo nucleo originario della città, consentendo anche una campagna organica di scavo e ricerca di eventuali reperti;
- individuare le aree da destinare a parcheggio;
- fornire orientamenti per il recupero delle aree private circostanti.

## **Art. 29 - Piani di recupero PR**

Nelle zone a prevalente destinazione residenziale la variante individua i sotto elencati piani di recupero. Le destinazioni previste dai singoli piani dovranno pertanto essere compatibili con la residenza delle aree adiacenti.

PR 1 (via Guerrazzi)

Sottozona A

Piano di recupero unitario di iniziativa privata fino alla ristrutturazione urbanistica dei volumi preesistenti con i seguenti indici urbanistici:

- altezza massima 7,00 ml;
- rapporto di copertura 40%;
- destinazione d'uso: artigianale e commerciale; è ammessa la costruzione di un alloggio per il proprietario o il custode.

All'interno dell'area sono da ricavare le superfici da destinare a parcheggio pertinenziale.

In attesa del piano di recupero sono consentiti interventi fino al restauro e risanamento conservativo.

#### Sottozona B

Piano di recupero di iniziativa privata, anche per singoli edifici, fino alla ristrutturazione urbanistica dei volumi preesistenti.

- destinazione d'uso: artigianale e commerciale; è ammessa la costruzione di un alloggio per il proprietario o il custode.

In attesa del piano di recupero sono consentiti interventi fino al restauro e risanamento conservativo.

#### PR 2 (Vetraia)

Il piano di recupero di iniziativa comunale dovrà prevedere:

- il riassetto della circolazione viaria mantenendo la continuità, almeno pedonale e ciclabile, fra via Paladini e il prolungamento di via della Vetraia;
- un percorso pedonale ed un sistema di spazi pubblici attrezzati a verde e per la sosta lungo il canale Burlamacca;
- la risistemazione dell'incrocio fra via Paladini e via 8 marzo;
- le zone già realizzate da assoggettare alle norme di zona della variante;
- la riorganizzazione della zona dei cantieri;
- la conservazione degli edifici contrassegnati dal simbolo 2 nella planimetria della variante;
- il recupero delle casette a schiera del Varignano;
- la ristrutturazione edilizia degli edifici commerciali esistenti con le eventuali modalità per il cambiamento di destinazione d'uso;
- un'altezza non superiore a ml 9,00 per le nuove costruzioni;
- la cessione gratuita di almeno 30.000 mq da destinare a spazi pubblici, in aggiunta a quelli esistenti.

In assenza di rischio idraulico, in seguito alle verifiche prescritte dalla delibera regionale 230/94, il piano di recupero potrà prevedere nuove volumetrie residenziali per un volume massimo di mc 12.000.

#### PR 3 (via Savi lato nord)

Piano di recupero di iniziativa privata con i seguenti indici urbanistici:

- superficie fondiaria 1.800 mq;
- volumetria massima 4.600 mc;
- altezza massima 7,00 ml;
- rapporto di copertura 50%;
- destinazione d'uso: artigianato 100%.

#### PR 4 (via Savi lato sud) soppresso

#### PR 5 (ex cantiere comunale ed ex scuola di musica)

Piano di recupero di iniziativa pubblica con destinazione parcheggio pubblico e residenza pubblica e/o protetta

- Volumetria residenziale massima: 8.000 mc
- Altezza massima: 10,50 ml.

#### PR 6 (Piazza Stazione Vecchia)

Piano di recupero di iniziativa privata con i seguenti indici urbanistici:

- individuazione catastale F. 25 mappali 180, 181, 182, 183, 461.
- volumetria massima 2500 mc.;
- altezza fino a tre piani fuori terra;
- destinazione commerciale e residenziale.

#### PR 7 ( via Della Gronda - ex via del tram)

Piano di recupero di iniziativa privata con i seguenti indici urbanistici:

- superficie mq. 12.000 circa.
- recupero delle superfici coperte con adeguamento delle altezze fino a un massimo di mt. 4,50 per attività produttive.
- destinazione attività produttiva e commercio di inerti per l'edilizia.

Il Piano di recupero è subordinato alla cessione delle aree destinate alla nuova viabilità e svincolo della ex via del tram e via della Gronda.

#### PR 8 (via Gabriele D'Annunzio, Viale Carducci P:za Mazzini)

Piano di recupero di iniziativa pubblico-privata-

- altezza massima non superiore agli edifici circostanti.
- destinazioni private: residenza, commercio, uffici
- destinazioni pubbliche comunali: sala polifunzionale e/o uffici per ricezione turistica-parcheggi interrati;
- la concessione è subordinata ad una convenzione con l'Amministrazione comunale per la realizzazione a carico della parte privata della volumetria a destinazione pubblica e delle relative pertinenze. Gli interventi possono essere realizzati per lotti funzionali.

PR 9 (via della Gronda/ ingresso variante Aurelia e autostradale)

Piano di recupero di iniziativa privata con i seguenti indici urbanistici:

- recupero delle superfici coperte con adeguamento delle altezze per attività artigianale e per trasporti a un solo piano.

- rapporto di copertura 10%

- altezza massima 6,50 mt.

- destinazione artigianale e per trasporti e soccorso ACI; è ammesso un alloggio per il proprietario e custode.

Il Piano di recupero è subordinato alla cessione delle aree destinate alla nuova viabilità e svincolo della variante Aurelia.

PR 10 (via del Terminetto/via Cipriani)

Piano di recupero di iniziativa privata con i seguenti indici urbanistici:

- individuazione catastale F. 21 mappali 137, 440, 185, 139.

- recupero degli edifici esistenti; la porzione del mappale 185 già ricadente nella zona B3 e il mappale 137 vengono inseriti nel Piano di recupero con gli indici di 2,5 mc/mq.

Il piano di recupero è subordinato alla cessione delle aree destinate alla nuova viabilità

PR 12 (via Roma interno- Torre del Lago)

Piano di recupero di iniziativa privata con i seguenti indici urbanistici:

- individuazione catastale F. 47 mappali 821, 823, 824, 196, 197, 402.

- recupero delle volumetrie esistenti

- altezza massima 6,50 mt.

- destinazione residenziale delle zone A.

PR13 (via Matteotti- area di proprietà della Misericordia e altri enti)

Piano di recupero di iniziativa privata dei volumi esistenti e adeguamento degli standards, con interventi fino alla ristrutturazione urbanistica.

-destinazioni d'uso: attrezzature di interesse generale 100%.

In attesa del piano di recupero sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia R1.

PR14 (via di Montramito)

Piano di recupero di iniziativa privata sull'area individuata in catasto al foglio 23, mappali 242, 390 e 391, con i seguenti indici urbanistici:

- superficie del terreno mq 4.800;

- superficie coperta per officina mq 300 ed uffici mq 55;

- superficie pensiline aperte mq 300;

- destinazione d'uso: artigianale.

PR15 (via Poggio alle Viti)

Piano di recupero di iniziativa privata, con interventi fino alla ristrutturazione urbanistica dei volumi esistenti, sull'area individuata in catasto al foglio 23, mappali 113, 114, 115, con i seguenti indici urbanistici:

- altezza massima 7,00 mt.;

- destinazione d'uso: commerciale, è ammessa la residenza per il proprietario o custode.

In attesa del piano di recupero sono consentiti interventi fino restauro e risanamento conservativo.

*(Nota Il Piano PR 11 faceva parte delle osservazioni proposte dai privati, e non accolte dal Consiglio Comunale)*



## **TITOLO VI**

### **AREE PER SPAZI PUBBLICI E ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE**

#### **Art. 30 - Infrastrutture e reti di comunicazione viabilità, percorsi pedonali, parcheggi**

Ogni intervento riguardante la viabilità pubblica, le piazze, i parcheggi e i percorsi pedonali, anche all'interno dei piani urbanistici attuativi, dovrà essere preceduto da un progetto unitario dell'opera.

I tracciati riportati nelle planimetrie della variante sono indicativi e possono essere corretti in fase di stesura del progetto esecutivo.

Dovranno essere indicate tutte le opere di urbanizzazione, gli impianti, le attrezzature, le fasce alberate, le essenze arboree, i marciapiedi, le recinzioni, gli allineamenti dei successivi interventi, gli elementi di arredo (segnaletica, pavimentazioni, manufatti, ecc.).

La larghezza minima dello spazio pubblico destinato al strade non potrà essere inferiore a ml 8.

E' ammessa la installazione di chioschi per punti vendita di riviste e giornali previo un piano comunale che localizzi tali strutture nel territorio comunale.

*Fv a - Viabilità di progetto zona Cateratte - Accordo di programma 9 marzo 2001 " soppressione definitiva di due passaggi a livello sulla ferrovia Pisa-Genova e realizzazione di viabilità sostitutive "*

#### **Art. 31 - Aree destinate a verde pubblico**

Sono aree pubbliche o di uso pubblico o destinate, dalla variante, a far parte del patrimonio indisponibile della pubblica amministrazione; tali aree, anche se appartenenti ad altre amministrazioni e enti diversi dal comune, sono rese pubbliche mediante convenzione ed opportuna regolamentazione.

Le aree a verde pubblico sono classificate:

Verde di arredo urbano e piazze VU

Aree destinate all'arredo urbano, sia della viabilità meccanizzata che pedonale, degli spazi urbani, delle aree di sosta, e piazze.

La realizzazione delle nuove aree previste dalla variante o la ristrutturazione di quelle esistenti, dovrà essere attuata con l'approvazione di un progetto esecutivo che privilegi la messa a dimora di alberature tipiche dell'area viareggina, con prevalenza delle essenze "mediterranee".

Tale progetto dovrà essere esteso a tutta l'area di intervento ed indicare la consistenza, il tipo e l'ubicazione della vegetazione, la dimensione ed il trattamento delle superfici a prato e pavimentate, gli elementi di arredo.

Verde attrezzato VA

Aree confermate o progettate per luoghi di incontro, riposo, gioco, attività spontanee e di tempo libero, comprese quelle sportive con piccole attrezzature e pubbliche.

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 per le attività sportive e di tempo libero, gli elementi di arredo.

In particolare è individuata:

VA1 area situata a sud di via L. Salvatori che potrà essere attrezzata per ospitare gli spettacoli viaggianti e l'allestimento di manifestazioni culturali e di tempo libero, oltre alle attività e destinazioni proprie dell'area.

Il progetto esecutivo dovrà rispettare le alberature esistenti nell'area ed incrementarle, e riservare a parcheggio pubblico una quantità sufficiente di aree da localizzare prevalentemente nelle fasce adiacenti a via Salvatori ed al palazzetto dello sport.

#### **Art. 32 - Aree per impianti sportivi VS**

Aree confermate o destinate ad impianti sportivi di tipo specialistico.

La realizzazione o la ristrutturazione e l'ampliamento degli impianti, da parte di enti diversi dal comune o di privati, è subordinata ad una convenzione che disciplini il carattere di uso pubblico delle attrezzature e degli impianti. Gli indici urbanistici delle aree sono conseguenti alla definizione delle specialità sportive da realizzare. Dovranno in ogni caso essere previste quantità di parcheggio pubblico e riservato nella misura non inferiore all'affluenza prevista per gli impianti.

### **Art. 33 - Attrezzature scolastiche AS**

Sono comprese in queste aree gli edifici pubblici, le attrezzature e le relative aree di pertinenza destinate o confermate all'istruzione di ogni ordine e grado.

L'intervento di ristrutturazione, ampliamento o nuova costruzione, dovrà tener conto dell'inserimento architettonico, paesaggistico ed ambientale, oltre che della normativa statale e regionale specifica.

Le attrezzature scolastiche sono state individuate nella cartografia della variante con la sigla AS.

### **Art. 34 - Attrezzature pubbliche e di interesse collettivo AP**

Sono definite attrezzature pubbliche e di interesse collettivo le aree e gli immobili che fanno parte del patrimonio di una amministrazione pubblica ed utilizzati per finalità amministrative, culturali, ricreative e per l'erogazione di servizi pubblici sanitari e specifici.

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.

L'intervento sugli immobili e le aree di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione, dovrà essere corredato da un progetto planovolumetrico che definisca l'inserimento architettonico ed ambientale, oltre che una documentazione fotografica dello stato dei luoghi.

Per i soggetti privati il rilascio della concessione è subordinato all'adozione di una convenzione che riconosca e disciplini l'uso pubblico delle attrezzature.

Sono individuate, in particolare, le seguenti attrezzature:

- AP1 chiese e luoghi di culto;
- AP2 attrezzature e servizi comunali.

Le chiese e i luoghi di culto potranno essere ubicate anche all'interno delle zone AP e AP2 previo rispetto dell'art.7 delle presenti norme.

## **TITOLO VII**

### **AREE E VINCOLI SPECIALI**

#### **Art. 35 - Aree a vincolo idrogeologico e a rischio idraulico**

Nelle aree soggette a vincolo idrogeologico ex DR 3267/1923 si applicano le disposizioni della vigente legislazione nazionale e regionale.

Gli interventi nelle aree interessate da corsi d'acqua, di cui all'elenco allegato alla delibera regionale n.230 del 21.6.1994, sono comunque soggetti alle prescrizioni e ai vincoli della delibera stessa.

Tutti gli interventi dovranno rispettare le disposizioni per la riduzione dell'impermeabilizzazione di cui al punto 10 dell'articolo 4 della delibera regionale 230/94.

Per le aree classificate nella carta della fattibilità geologica valgono le seguenti prescrizioni:

- Aree di classe 1: fattibilità senza limiti particolari
- Gli interventi di ristrutturazione edilizia R3, di ristrutturazione urbanistica e di nuova costruzione previsti dalla Variante sono attuabili senza particolari condizioni. Per le normali tipologie di intervento la progettazione dovrà comunque essere accompagnata da apposita relazione che motivi le soluzioni previste come indicato del Dm 11.3.88 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni ... e le prescrizioni per la progettazione ..."
- Aree di classe 2: fattibilità con normali vincoli
- Gli interventi di ristrutturazione edilizia R3, di ristrutturazione urbanistica e di nuova costruzione previsti dalla Variante sono attuabili alle seguenti condizioni:
  - la progettazione dovrà essere preceduta da un'indagine rispondente alle direttive del sopracitato Dm 11.3.88;
  - per ogni intervento (di nuova costruzione o di ristrutturazione) che comporti nuovi piani interrati è obbligatorio integrare la progettazione con un rapporto che definisca, attraverso un rilievo topografico plano-altimetrico, le condizioni di deflusso superficiale delle acque ed il drenaggio e valuti la fattibilità di scavi e piani interrati;
  - dovranno essere ridotte al minimo le superfici esterne che impermeabilizzano i terreni.
- Aree di classe 3: fattibilità condizionata
- Gli interventi consentiti dalla Variante sono attuabili alle seguenti condizioni:
  - la progettazione dovrà essere preceduta da un'indagine rispondente alle direttive del sopracitato Dm 11.3.88;
  - esclusione di piani interrati o seminterrati ;
  - è obbligatorio integrare la progettazione con un accurato rilievo plano-altimetrico del terreno adiacente le opere previste che definisca le condizioni di deflusso superficiale delle acque ed il drenaggio;
  - in caso di ristrutturazione edilizia R3, di ristrutturazione urbanistica o di nuova costruzione il piano terra dovrà essere rialzato ad un'altezza minima di ml 0,50 sopra il piano di campagna o il marciapiede;
  - dovrà essere ridotta al minimo l'impermeabilizzazione dei terreni.

#### **Art. 36 - Aree e fasce di rispetto**

Nella cartografia 1/5000 e 1/2000 sono individuate le seguenti aree di rispetto, estese a tutto il territorio comunale:

- aree di rispetto cimiteriale;
- aree di rispetto ferroviario;
- aree di rispetto stradale;
- aree di rispetto dei canali principali.

Nel caso di contrasto prevalgono le planimetrie 1/2000.

Su tali aree si applicano le disposizioni della vigente legislazione in materia.

L'ampiezza delle fasce di rispetto stradali sono esclusivamente quelle fissate dalla classificazione delle strade di cui al D.L. 18.4.1992 n° 285 e D.P.R. 16.2.1992 n° 495.

Nelle fasce comprendenti gli argini dei canali per almeno 20 ml dalle sponde, è tutelata la morfologia del suolo, del corso d'acqua e delle vegetazioni; sono pertanto vietate trasformazioni di ogni genere, salvo le opere ed i manufatti necessari alla regimazione delle acque, i ponti e le chiuse autorizzate.

Non è ammesso lo scavo e l'asportazione di sabbia o ghiaia dall'alveo o dalle sponde, salvo autorizzazione dell'amministrazione comunale.

Sono ammessi nelle zone agricole ampliamenti di edifici esistenti nei limiti della legge agricola regionale a condizione che l'ampliamento non comporti avanzamento verso il canale o la strada.

Non è ammessa la costruzione di nuovi immobili.

Per gli edifici ed i manufatti esistenti sono consentite, ove non diversamente indicato dalla variante, opere estese fino alla ristrutturazione edilizia R3.

Nelle fasce di rispetto dei canali non è ammesso:

- spargimento di pesticidi e fertilizzanti;
- apertura di cave e pozzi;
- discariche di qualsiasi natura, anche controllate;
- impianti di trattamento rifiuti;
- centri di raccolta e demolizione di autoveicoli.

La superficie delle aree di rispetto è utilizzabile, salvo diversa indicazione di legge e ove non diversamente normato dal Prg e dalla variante, agli effetti del calcolo degli indici urbanistici di edificabilità.

Negli edifici nelle aree di rispetto, salve diverse disposizioni di legge e diverse indicazioni della variante, possono essere realizzati interventi fino alla ristrutturazione edilizia R3, previa stipula di atto d'obbligo unilaterale, da registrarsi a cura e spese del richiedente, nel quale il proprietario si impegna, in caso di esproprio, a valutare l'immobile alle condizioni precedenti l'intervento.

E' consentito lo spostamento del fabbricato al di fuori della zona di rispetto, ma nello stesso lotto con il rispetto delle distanze dai confine, purché l'edificio non sia contrassegnato dal simbolo 1 o 2.

Le aree di rispetto dei canali sono esclusivamente quelle previste dalle seguenti normative vigenti: delibera regionale n° 230/94 e Regolamento del Consorzio di Bonifica della Versilia.

### **Art. 37 - Verde privato VP**

Le aree individuate dalla variante con il simbolo VP sono inedificabili.

Per gli immobili esistenti in dette aree sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia R3.

Per le eventuali attività agricole esistenti si applicano le norme delle zone E.

## **TITOLO VIII**

### **NORME TRANSITORIE**

#### **Art. 38 - Interventi in atto**

Resta ferma la validità delle autorizzazioni e concessioni edilizie rilasciate antecedentemente alla data di adozione del presente strumento urbanistico, nonché i piani urbanistici attuativi adottati dal consiglio comunale.

Per tali interventi si applicano le seguenti disposizioni transitorie:

- autorizzazioni e concessioni edilizie: sono ammesse le varianti che intervengano in corso d'opera e rientrino nei limiti volumetrici consentiti dalle norme vigenti alla data dell'atto che abilitava l'intervento originario;
- gli edifici costruiti nelle lottizzazioni o nei Peep in corso saranno assoggettati, salvo diversa indicazione della presente variante, alla disciplina delle sottozone B5;
- piani urbanistici attuativi: nell'ambito del piano attuativo, ancorché decaduto e comunque fino a due anni dalla data di approvazione della presente variante, sono ammessi interventi che siano conformi alle norme urbanistiche vigenti al momento della data di adozione del piano attuativo medesimo.

Tali piani sono indicati, nella cartografia della variante, con la sigla "O" seguita dalla sigla di piano urbanistico: O.Peep (piano Peep); O.PL (piano di lottizzazione).

#### *PIANI SPECIALI*

O.PRP: *PIANO REGOLATORE PORTUALE*: nell'area perimetrata dalla variante e contrassegnata dalla sigla O.PRP valgono le disposizioni del vigente Piano regolatore portuale con le precisazioni di cui ai commi successivi.

Per le aree di terra, contrassegnate da apposite sigle, valgono le disposizioni della presente variante.

La zona individuata con la sigla F2 è destinata ad espansione del porto o approdo turistico dove sono ammesse, nelle aree di terra, impianti, costruzioni, attrezzature e servizi per tale destinazione.

**ALLEGATO A**  
**ELENCO E CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI E MANUFATTI**  
**DI PARTICOLARE VALORE STORICO, ARTISTICO ED AMBIENTALE**  
**(ART. 13 DELLE NORME)**

GLI IMMOBILI NOTIFICATI SONO SOGGETTI A TUTELA CON LE PROCEDURE E NORME DELLA L.1089/39.

GLI IMMOBILI ASSIMILATI SONO SOGGETTI A RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO/ ' COME DISCIPLINATO DALL'ART. 13 DELLE NORME

N.Rif.	Foglio Variante	Denominazione e localizzazione	Riferimento Catastale		Categoria d'intervento
			Foglio	Mappale	
1	8	Supercinema	18	26, 66	NOTIFICATO
2	8	Palazzo via Garibaldi angolo via Foscolo	18	546, 547	ASSIMILATO
3	8	Palazzo Mansi p.zza Manzoni	19	755	NOTIFICATO
4	8	Palazzo via Regia angolo via Fratti	19	667	NOTIFICATO
5	8	Palazzo via Regia,12	19	747	NOTIFICATO
6	8	Torre Matilde	19	777	NOTIFICATO
7	8	Nucleo Urbano 500	20		NOTIFICATO
8	8	Palazzo Piccioli	19	560	NOTIFICATO
9	8	Edificio via Foscolo (sip)	18	521	NOTIFICATO
10	8	Edif.sede Misericordia	19	374	ASSIMILATO
11	8	Scuole Lambruschini	19	547	ASSIMILATO
12	8	Edificio "il 48"	18	55	NOTIFICATO
13	8	Edificio "Martini"	18	53	NOTIFICATO
14	8	viale Regina Margherita Caffè "Margherita"	18	52	NOTIFICATO
15	8	VIA le regina Margherita Galleria Del libro VIA le Regina Margherita	18	50	ASSIMILATO
16	8	Bagno Balena	18	48	NOTIFICATO
17	8	Bagno Felice	18	793	ASSIMILATO
18	8	Bagno Bertuccelli	12	68, 868	NOTIFICATO
19	8	Bagno Martinelli	12	62, 855	ASSIMILATO
20	8	Palazzo VIA Verdi angolo via Manin	18	84	NOTIFICATO
21	8	Palazzo via .Zanardelli ang. VIA Manin	18, 216		NOTIFICATO
22	8	Ristorante Montecatini VIA Manin	18	344	ASSIMILATO
23	8	Palazzo Paolina	18	405	NOTIFICATO
24	8	Scuole Menini e Liceo Carducci via Paolina	18	405	NOTIFICATO
25	8	Croce Rossa via Machiavelli	13	1184	NOTIFICATO
26	8	Loggia Mercato Nuovo	13	692	ASSIMILATO
27	8	Albergo Garden via Foscolo	12	465	ASSIMILATO
28	8	Palazzo via s. Andrea angolo via Mazzini	12	550	ASSIMILATO
29	8	Istituto Professionale via Mazzini	12	401	ASSIMILATO
30/31	8	Istituto Religioso via Foscolo	12	298, 299	ASSIMILATO
32	8	Villino il guscio	12	259	NOTIFICATO

N.Rif.	Foglio Variante	via D'Annunzio Denominazione e localizzazione	Riferimento Catastale Foglio	Mappale	Categoria d'intervento
33	8	Villa Argentina via Fratti angolo via Vespucci	11, 426		NOTIFICATO
34	8	Palazzo via Battisti ang.via Matteotti	13	1111	ASSIMILATO
35	8	Villino Boilleau via Carducci	10	133	NOTIFICATO
36	4-5	Hotel Royal	10	117	NOTIFICATO
37	4-5	Hotel Metropol	10	101	ASSIMILATO
38	4-5	Palazzina via Saffi ang.via Buonarroti	10	116	ASSIMILATO
39	4-5	Palazzina via le Carducci angolo via Firenze	10, 58		ASSIMILATO
40	4-5	Palazzina via le Carducci angolovia Firenze	10, 180		ASSIMILATO
41	4-5	Palazzina via le Carducci ang.via Giusti	8, 108		ASSIMILATO
42	4-5	Hotel Excelsior via le Carducci	8	12	ASSIMILATO
43	4-5	Hotel esplanade p.zza Puccini	8	16	ASSIMILATO
44	4-5	VillaPuccini p.zza Puccini	8	19	ASSIMILATO
45	4-5	Hotel Principe di Piemonte	4	37	NOTIFICATO
46	4-5	Palazzina via Catalani angolo via Rossini	4	37	ASSIMILATO
47	4-5	Palazzina via Catalani	4	22	ASSIMILATO
48	4-5	Palazzina via le Carducci retro via Mascagni	4, 18		ASSIMILATO
49	4-5	Villa via le Carducci ang. via Mascagni	4	16	ASSIMILATO
50	8	Magazzino del sale via Coppino	25	9	NOTIFICATO
51	8	ex Mercato ittico lungo Canale Est	24	23	ASSIMILATO
52	11	ex Balipedio via Menini	27		ASSIMILATO
53	8	Villa CerPELLI	10	122 ed altri	NOTIFICATO
54	8	Cinema Eden			NOTIFICATO
55	4-5	Edificio già Kursaal			NOTIFICATO

## ALLEGATO B

classificazione degli interventi ammissibili negli alberghi della ex zona KS

Legenda

Categorie di intervento:

R1 Ristrutturazione edilizia R1 come definita all'art. 13 delle presenti norme

R2 Ristrutturazione edilizia R2 come definita all'art. 13 delle presenti norme

R3 Ristrutturazione edilizia R3 come definita all'art. 13 delle presenti norme

Interventi speciali ammessi:

**A Soprelevazione di un piano**

**B Rialzamento ultimo piano per allineamento edifici adiacenti**

**C Rialzamento copertura per adeguamento mansarda**

			Categoria di Intervento	Note
1	BRISTOL	Viale Manin 14	R2	
2	PLAZA	Viale Manin 1	R2	
3	VILLINO LIRIDI	Piazza d'Azeglio 20	R3	B
4	IVA	Via Ugo Foscolo 7	R2	
5	RITZ	Via Ugo Foscolo 11	R3	C
6	MIRAGE	Via Zanardelli 12	R3	B
7	LONDON	Viale Manin 16	R2	
8	LIBERTY	Viale Manin 18	R2	
9	VALENTINA	Via Verdi 10	R2	
10	DOLFI	Viale Manin 22	R3	C
11	EDEN	Via San Martino 1	R3	A
				Fino a 5 piani fuori terra
12	TIRRENIA	Via San Martino 23	R3	B
13	STELLA D'ITALIA	Via Ugo Foscolo 57	R3	A
				Sull'ala in via S.Martino fino a 5 piani f.t.
14	BELLA RIVIERA	Viale Manin 34	R3	
15	LA PACE	Viale Manin 35	R2	
16	ONDINA	Via Ugo Foscolo 67	R2	
17	AMERICAN	Piazza Mazzini 6	R3	
18	CARIBE	Via d'Annunzio 15	R3	A
				Fino a 5 piani fuori terra
19	PRESIDENT	Viale Carducci 5	R3	
20	BARBY	Via d'Annunzio 26	R2	
21	BALI	Via L. da Vinci 41	R2	
22	MARIA ELENA	Via L. da Vinci 25	R3	
23	DOLLY	Via L. da Vinci 19	R3	B
24	VILLA MARISA	Via L. da Vinci 10	R3	C
				Per i 2 vani sopra la terrazza
25	STELLA DEL MARE	Via L. da Vinci 14	R3	
26	VILLA CLEY	Via L. da Vinci 24	R2	



			Categoria di Intervento	Note
27	PAOLINA	Via L. da Vinci 21	R2	
28	PAROLINI	Via L. da Vinci 27	R2	
29	LAURO	Via Vespucci 37	R3	
30	NENE'	Via Vespucci 29	R3	B
31	PARDINI	Via Vespucci 14	R3	B
32	VILLA ILENA	Via Vespucci 8	R2	Già trasformato in residenza
33	ENY	Via Vespucci 38	R3	A Fino a 5 piani fuori terra
34	VILLA GRAZIA	Via Buonarroti 53	R2	
35	PINO BLU	Via Buonarroti 63	R3	A Fino a 4 piani fuori terra
36	DERNA	Via Buonarroti 73	R2	
37	TAHITI	Via Buonarroti 77	R2	
38	BUONARROTI	Via Buonarroti 79	R2	
39	ROSS	Via Buonarroti 81	R2	
40	GIOY	Via Flavio Gioia 25	R3	
41	VILLA AMADEI	Via Flavio Gioia 23	R2	
42	MIDY	Via Flavio Gioia 9	R2	
43	MIRAMARE	Viale Carducci 27	R2	
44	PALACE	Via Flavio Gioia 2	R2	
45	KATY	Via Flavio Gioia 10	R3	sopraelevazione di un piano dell'edificio
46	ACQUAMARINA	Via Flavio Gioia 20	R3	
47	CHEZ NOUS	Via Buonarroti 87	R2	
48	TURISMO	Via Buonarroti 97	R2	
49	INTERNAZIONALE	Viale Carducci 30	R2	
50	KURSAL	Via Mentana 19	R3	A Completamento del corpo arretrato al 5 piano
50 a	ROYAL	Viale Carducci 44	R2	
51	METROPOL	Via Saffi 2	R2	
52	PLAYA	Via Saffi 20	R3	A Fino a 3 piani fuori terra
53	VARESE	Via Buonarroti 155	R2	
54	ARCANGELO	Via Carrara 19	R2	
55	AMBRA	Via Carrara 1	R3	Sopraelevazione dell'edificio della corte fino all'altezza del corpo principale (3 piani f.t.)
56	BAHAMAS	Viale Carducci 53	R2	
57	ASTOR	Viale Carducci	R3	
58	ELY	Via Carrara 16	R2	
59	PAOLA	Via Firenze 13	R3	A Fino a 4 piani fuori terra
60	MATILDE	Via Firenze 11	R3	
61	MARIA LADY	Viale Carducci 56	R2	
62	DEI GIGLI	Via Giusti 13	R2	
63	FULVIO	Viale Carducci 62	R3	
64	BELVEDERE	Via Giusti 32	R2	
65	MASSIMO	Via Roma 23	R3	B Solo per l'edificio lato mare
66	DEBORA	Via Roma 7	R2	
67	SAN FRANCISCO	Viale Carducci 68	R3	
68	EOLO	Via Giusti 16	R2	
69	PALAGI	Viale Carducci 74	R3	B
70	COLOMBO	Viale Colombo 37	R2	
71	LOSANNA	Viale Colombo 9	R2	

72 APOLLO Viale Carducci 76 R2

---

---

			Categoria di Intervento	Note
73	EXCELSIOR	Viale Carducci 88	R2	
74	EXPLANADE	Piazza Puccini 18	R2	
75	PRINCIPE	Piazza Puccini 1		R2
76	MARCHIONNI	Piazza Puccini 3		R2
77	LUKAS	Piazza Puccini 5		R2
78	FLAMINGO	Via Buonarroto 219		R3
79	CAPITOL	Via Catalani 25		R2
80	GLADYS	Via Rossini 10		R2

## **DELIBERA N.9 DEL 31/01/2001**

**Oggetto: Ricognizione strumenti urbanistici ai sensi del D.Lgs. 114/98 in materia di insediamenti produttivi e medie strutture di vendita.**

### IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che :

- con deliberazione C.C. n. 66 del 27.10.97 è stata approvata la variante generale al PRG di recupero dell'edilizia esistente e di adeguamento degli spazi pubblici con la quale sono state individuate una serie di zone da destinare a insediamenti a carattere produttivo e cioè industriale, artigianale, commerciale etc., a seconda della morfologia, delle caratteristiche della zona, disciplinando la tipologia degli insediamenti e degli interventi edilizi ammissibili;
- il D.L.gs 114/98 recante "riforma della disciplina relativa a settore del commercio a norma dell'art,4 comma 4 della L.15 marzo 97 n. 59 all'art. 6 demanda alle regioni il compito di definire gli indirizzi generali e i criteri di programmazione urbanistica riferiti agli insediamenti del settore commerciale e ai comuni quello di adeguare gli strumenti urbanistici generali alle disposizioni regionali.
- con L.R. n.28/99 art.6 è stato fissato l'obbligo a carico dei comuni di adeguare gli strumenti urbanistici alle direttive per la programmazione urbanistica commerciale fissate con deliberazione del Consiglio regionale toscano n. 233 del 26.07. 99
- in attuazione a quanto previsto dal Decreto Bersani e dalla L.r. n. 28/99, La Regione Toscana ha individuato con proprio regolamento n.4 del 26.07.99, art.4, i compiti e le facoltà dei Comuni di poter individuare aree urbane nelle quali sussistono oggettive condizioni di vulnerabilità della rete distributiva, con possibilità di graduazione dell'inserimento delle medie strutture di vendita, dettando appositi criteri per la verifica della sussistenza o meno di tali aree ;

Atteso che con delibera di C.C. n.92 del 22.11.99 è stata verificata e adeguata la disciplina urbanistica comunale a quella regionale in materia di programmazione urbanistica commerciale in particolare nella individuazione delle zone da destinare a insediamenti produttivi e nella ricognizione delle aree o zone a destinazione produttiva già esistenti, tenendo conto :

- a) della ammissibilità nelle stesse di localizzazioni delle medie strutture di vendita, garantendo in via generale le dotazioni di standard e di parcheggio per la sosta di relazione;
- b) della localizzazione di insediamenti commerciali con particolare riferimento ai PIP, zone D,DR produttive ect;
- c) delle aree a carattere storico,artistico e ambientale.

Il tutto nel rispetto delle direttive e indicazioni di massima fornite dalla Regione e inserite nel Piano di indirizzo territoriale ai sensi dell'art.4 comma 7 della L.R.28/99.

.- Vista la relazione tecnica allegata al presente atto nella quale viene illustrata l'insussistenza di condizioni oggettive di vulnerabilità nel territorio comunale , tenuto conto degli indici e dei criteri fissati all'art 9 regolamento regionale n.4/99 e che pertanto non sussistono ostacoli o limitazioni e graduazioni all'inserimento nel territorio di medie struttura di vendita ;

-Atteso che l'art. 1 del D.P.R. 447/98 recante la norme di semplificazione dei procedimenti di autorizzazione per la realizzazione, l'ampliamento, la ristrutturazione e la riconversione di impianti produttivi, per l'esecuzione di opere interne ai fabbricati, nonché per la determinazione delle aree destinate agli insediamenti produttivi, a norma dell'art. 20 comma 8 della L. n.59/97 stabilisce che rientrano tra gli impianti a carattere produttivo soggetti alle procedure semplificate dello Sportello Unico delle Imprese, quelli relativi a tutte le attività di produzione di beni e servizi, ivi incluse le attività agricole, commerciali , artigiane, turistico alberghiere ecc.

- Considerato che, come specificatamente disposto dalla Conferenza unificata del 21.10.99 Stato regione e dalla circolare n. 530971 del 15.11.99 Ministero dell'Industria del Commercio e dell'Artigianato, in materia di accordo sull'adeguamento degli strumenti urbanistici di cui all'art.6 del D.Lgs 114/98 (Decreto Bersani), ove la funzione commerciale non sia codificata terminologicamente, essa va comunque considerata laddove risulta evidente la vocazione produttiva dell'area per l'insediamento di impianti e strutture produttive in senso onnicomprensivo, anche di media struttura di vendita nel rispetto dell'esistenza degli standard urbanistici richiesti dalla legislazione vigente;
- considerato pertanto la sussistenza di una sostanziale uguaglianza tra la funzione produttiva e quella commerciale, nel rispetto di garantire la dotazione degli standard a parcheggio e verde pubblico previsti dal D.M.1444/68, dalla L.112/89 e dal decreto Bersani in materia di commercio, in coerenza peraltro con la visione moderna delle attività economiche;
- Tenuto conto che il PRG vigente ha individuato alcune zone commerciali produttive di cui alla allegata relazione tecnica, con relativa disciplina specifica sugli interventi e destinazioni ammissibili sul sistema viario e dotazione di parcheggi e standard.
  - Preso atto che il fine primario è quello di rendere localmente compatibile l'impatto territoriale e ambientale degli insediamenti produttivi, ciò in coerenza peraltro con la visione moderna delle attività economiche creatrici di sviluppo economico, di reddito e di occupazione ;

-Per quanto sopra premesso:

Ritenuta la necessità di dover adeguare lo strumento urbanistico vigente nel senso che i riferimenti ivi contenuti ad insediamenti produttivi di natura artigianale, industriale è da intendersi produttivi in senso generale, comprensiva anche della destinazione commerciale, nel rispetto della verifica della sussistenza dei maggiori standard previsti dalle legislazione vigente per tale destinazione;

-Atteso che l'art.6 della L.R.28/99 fissava il termine perentorio del 29.1.2000 entro cui i Comuni hanno l'obbligo di verificare e aggiornare i propri strumenti urbanistici e i propri regolamenti di polizia locale alle direttive regionali sopra citate in materia di urbanistica commerciale e produttiva;

- Attesa altresì l'urgenza di provvedere, vista la comunicazione della Regione Toscana del 19.10 .2000, nella quale vengono invitati i Comuni a comunicare entro il termine improrogabile del 20.11.2000 i provvedimenti sopra detti per gli adeguamenti in materia commerciale relativi allo strumento urbanistico e al regolamento di polizia locale ;
- Vista la delibera di C.C. n.55 del 16.06.2000 relativa alle modifiche da apportare al Regolamento Edilizio comunale in materia di recepimento della legislazione commerciale, ( art. 107 e SS del Regolamento vigente)
- Visto l'art.42 D.lvo 18.8.200, n.267;
- Visti i pareri espressi ai sensi della normativa vigente;
- Preso atto che in sede di discussione del presente provvedimento è stato approvato l'emendamento presentato dal consigliere Sergiampietri che così recita: "Prima del dispositivo DELIBERA inserire: Tutto ciò premesso, IL CONSIGLIO COMUNALE impegna il Sindaco e la Giunta a tenere aggiornata la competente Commissione Consiliare circa i previsti impegni durante il 2001, relativi alla preparazione del PIANO di RIVITALIZZAZIONE della RETE DISTRIBUTIVA, Piano che dovrà essere accompagnato da una conoscenza della VULNERABILITA' dei diversi SETTORI COMMERCIALI, articolata perlomeno a livello CIRCOSCRIZIONALE, sulla cui base potranno essere decise eventuali misure di graduabilità nella deliberazione.
- Approvato con voti favorevoli n.26, contrari n.1 (Benassi) e astenuti n.2 (Mei, Rossetti) resi dai n.29 consiglieri presenti e votanti.
- Ritenuto pertanto di approvare la delibera così come emendata; Con voti favorevoli n.20, contrari n.9 (Bertuccelli Valerio, Bonsanti, Bucciarelli, Costagliola, Lombardi, Longa, Magini, Moscardini, Pistoia) ed astenuti n.0 resi dai n.29 consiglieri presenti e votanti.

DELIBERA

Per i motivi di cui in premessa:

- che nelle aree produttive individuate dal PRG vigente e indicate nella relazione tecnica allegata è ammissibile la destinazione commerciale, oltre che le altre specifiche destinazioni già indicate come industriale, agricole, artigianale, beni e servizi ecc
- di subordinare l'ammissibilità della destinazione commerciale di esercizi di vicinato e di medie strutture di vendita nelle zone produttive del PRG vigente, alla verifica dell'esistenza di aree a standard a parcheggio e verde pubblico così come previsto dal D.M. 1444/68, dalla L.112/89 e dal D.Lgs 114/98 (Decreto Bersani) in materia di commercio e dalle Leggi Regionali in materia, recepite agli artt.108 e ss. del Regolamento comunale edilizio vigente.

Inoltre, stante l'urgenza di provvedere, con voti favorevoli n.20, contrari n.9 (Bertuccelli Valerio, Bonsanti, Bucciarelli, Costagliola, Lombardi, Longa, Magini, Moscardini, Pistoia) ed astenuti n.0 resi dai n.29 presenti e votanti DELIBERA di dichiarare il presente atto IMMEDIADATENTE ESECUTIVO.

## Relazione Tecnica

**OGGETTO: ricognizione strumenti urbanistici ai sensi del D.Lgs 114/98 in materia di insediamenti produttivi e medie strutture di vendita**

### A. Premessa

Il decreto Bersani n.114/98 in tema di Attività di programmazione della rete distributiva all'art. 6 individua i principali compiti delle Regioni che sono quelli di definire gli indirizzi generali per l'insediamento delle attività commerciali, tenuto conto di determinati obiettivi riferiti anche e soprattutto alle caratteristiche del territorio e degli insediamenti urbani.

Le Regioni infatti, entro un anno dalla data di presentazione del decreto, definiscono gli indirizzi generali per l'insediamento delle attività commerciali e i criteri di programmazione urbanistica al fine di consentire agli strumenti urbanistici comunali l'individuazione delle aree destinate agli insediamenti commerciali ( art.6 comma 2):

- A- aree da destinare agli insediamenti commerciali ed in particolare consentire gli insediamenti di medie e grandi strutture di vendita al dettaglio;
- B- i limiti ai quali sono sottoposti gli insediamenti commerciali in relazione alla tutela dei beni artistici, culturali e ambientali
- C- i vincoli di natura urbanistica ed in particolare quelli inerenti la disponibilità di spazi pubblici o di uso pubblico e le quantità di spazi per parcheggi relativi alle diverse strutture di vendita;
- D- la correlazione dei procedimenti di rilascio della concessione edilizia o autorizzazione edilizia e autorizzazione all'apertura di una media o grande struttura di vendita eventualmente prevedendone la contestualità.

In attuazione a quanto disposto dal Decreto Bersani la Regione Toscana con la Legge n.28 del 17.05.99 individua i criteri per la disciplina del commercio in sede fissa e al fine di migliorare l'integrazione della rete distributiva rispetto al territorio e alla riqualificazione del tessuto urbano determina con apposite direttive i criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale.

La Regione Toscana, in attuazione a quanto previsto dal D.Lgs 114/98, e alla L.R. n 28/99, ha individuato ai sensi del **Regolamento regionale n.4 del 26.07.99, art.4** i compiti e le facoltà dei comuni:

- a) individuazione e regolamentazione delle attività commerciali nelle aree urbane nelle quali sussistono oggettive condizioni di vulnerabilità della rete degli esercizi di vicinato
- b) individuazione e regolamentazione delle attività commerciali localizzate nei centri storici, nonché nelle aree o edifici di interesse storico, archeologico e ambientale, al fine di tutelare e valorizzare tale patrimonio

Sulla base delle indicazioni fornite dalla Regione, i Comuni adeguano i propri strumenti urbanistici generali e attuativi, previa "rilettura" degli stessi e valutazione della sussistenza o meno di eventuali contrasti con le stesse direttive regionali, con particolare riferimento:

- 1) al rispetto delle caratteristiche storiche, ambientali e paesaggistiche,
- 2) agli spazi da destinare a parcheggio nella misura fissata dalla stessa legislatura regionale in materia ( sosta stanziale- DM 1444/68- sosta di relazione).

In data 16.06.2000 con deliberazione di C.C. n.55 sono stati approvati gli articoli del Regolamento edilizio vigente che prevedono gli adempimenti necessari in materia di spazi da destinare a parcheggio nella misura fissata dalla legislazione regionale vigente e cioè :

a) *Esercizi di vicinato*

-parcheggi di sosta stanziale-1mq di parcheggio ogni 10 mc di volumetria

-parcheggi per la sosta di relazione-1mq ogni 1mq di superficie di vendita

b) *Medie Strutture di Vendita*

-parcheggi per la sosta stanziale-1mq parcheggio ogni 10 mc di volumetria

-parcheggi per la sosta di relazione-1,5 mq ogni 1 mq di superficie di vendita

c) *Grandi strutture di Vendita*

-parcheggi per la sosta stanziale-1mq di parcheggio ogni 10mc di volumetria

-parcheggi per la sosta di relazione-2mq ogni 1 mq di superficie di vendita

Sono fatte salve le ulteriori prescrizioni di dotazioni di parcheggio contenute nella delibera CR n. 233/99 nonché il rispetto del DM n.1444/68.

Inoltre si rileva che in tema di destinazioni produttive contenute negli strumenti urbanistici comunali, la Conferenza unificata del 21.10.99 Stato regione e la circolare n. 530971 del 15.11.99 Ministero dell'Industria del Commercio e dell'Artigianato, in materia di accordo sull'adeguamento degli strumenti urbanistici di cui all'art.6 del D.Lgs 114/98 ( Decreto Bersani), ha stabilito che, ove la funzione commerciale non sia codificata terminologicamente, essa va comunque considerata laddove risulta evidente la vocazione produttiva dell'area per l'insediamento di impianti e strutture produttive in senso onnicomprensivo, anche di media struttura di vendita nel rispetto dell'esistenza degli standard urbanistici richiesti dalla legislazione vigente;

pertanto è da considerare la sussistenza di una sostanziale uguaglianza tra la funzione produttiva e quella commerciale, nel rispetto di garantire la dotazione degli standard a parcheggio e verde pubblico previsti dal D.M.1444/68, dalla L.112/89 e dal decreto Bersani in materia di commercio, in coerenza peraltro con la visione moderna delle attività economiche.

#### **A. REVISIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE**

Il Comune con Deliberazione di CCn.66 del 27/10/97 ha approvato la Variante Generale al PRG nella quale:

1) vengono individuate una serie di zone da destinare ad insediamenti commerciali produttivi tramite **Piani attuativi** o anche con interventi edilizi diretti, a seconda della morfologia, delle caratteristiche della zona, della tipologia degli insediamenti e dell'intorno ambientale;

2) vengono indicate a livello ricognitivo quelle aree o zone a destinazione produttiva già esistenti, disciplinando la tipologia degli insediamenti e degli interventi edilizi ammissibili.

Con successiva deliberazione di CC n. 92 del 22 /11/99 è stata verificata e adeguata la disciplina urbanistica comunale a quella regionale in materia di programmazione urbanistica commerciale, in particolare nella individuazione delle aree da destinare a insediamenti produttivi si è tenuto conto:

a) della ammissibilità nelle stesse di localizzazione delle medie strutture di vendita, garantendo in via generale le dotazioni di standard e di parcheggi per la sosta di relazione;

b) della localizzazione di insediamenti commerciali con particolare riferimento ai PIP, zone D, DR produttive etc.;

c) delle aree a carattere storico, artistico e ambientale.

Il tutto nel rispetto delle direttive e indicazioni di massima fornite dalla Regione e inserite nel Piano di indirizzo territoriale ai sensi dell'art.4 comma 7 della L.R.28/99.

Tenuto conto di quanto sopra, il PRG vigente ha individuato le seguenti zone commerciali-produttive, con relativa disciplina specifica sugli interventi e destinazioni ammissibili sul sistema viario, e dotazione di parcheggi e standard.

#### **Art. 16 - Zona omogenea A conservazione del tessuto storico**

## **DESTINAZIONE DI ZONA**

*La zona A è prevalentemente a destinazione residenziale.*

*Oltre alla destinazione residenziale sono consentiti uffici, negozi, alberghi e laboratori artigianali.*

*Non sono ammessi laboratori artigianali che comportino inconvenienti per la residenza sia di inquinamento atmosferico che acustico e rischi di incidenti rilevanti, a norma della vigente legislazione e dei regolamenti di igiene.*

*Sono ammesse attività artigianali o commerciali compatibili con l'impianto tipologico e la residenza; le attività terziarie sono limitate agli uffici di rappresentanza e a quelle adattabili al sistema distributivo esistente.*

### **Art. 17 - Zona omogenea B**

#### **DESTINAZIONE DI ZONA**

*La zona è prevalentemente a destinazione residenziale.*

*Oltre alla destinazione residenziale sono consentiti uffici, negozi, magazzini e laboratori artigiani, che non rechino disturbo alla residenza.*

*Sono fatte salve le eventuali destinazioni diverse dalle precedenti ed esistenti al momento dell'adozione delle presenti norme, purché non comportino inconvenienti alle residenze sia di inquinamento atmosferico che acustico, né rischi di incidenti, a norma della vigente legislazione e del regolamento edilizio e di igiene.*

### **Art. 19 - Zona omogenea D**

*La zona è destinata alle attività industriali, artigianali e commerciali, secondo le specificazioni delle sottozone.*

*Nelle zone D è vietata l'installazione di industrie insalubri a norma delle vigenti leggi sanitarie.*

*Sono inoltre ammessi uffici, depositi e magazzini nella misura strettamente necessaria allo svolgimento delle attività installate.*

*Le zone D sono suddivise nelle seguenti sottozone ripериметrate dalla variante:*

#### *D1 zone produttive di completamento*

- Destinazione: attività artigianali e industriali; è ammessa la realizzazione di un solo alloggio per il custode per ciascuna unità produttiva.*
- E' ammessa la destinazione commerciale negli immobili aventi tale destinazione alla data di adozione della variante.*

#### *D2 zone miste artigianali/residenziali*

- Destinazione: attività artigianali e industriali; sono consentite residenza, attività commerciali e terziarie fino al 50% della superficie utile.*
- E' ammessa la destinazione commerciale negli immobili aventi tale destinazione alla data di adozione della variante.*

### **Art. 20 - Sottozone DR aree produttive e commerciali esistenti di ristrutturazione e recupero**

#### **NORME COMUNI**

*La sottozona DR comprende gli isolati, le aree e gli immobili esistenti soggetti a ristrutturazione urbanistica e recupero.*

*Destinazione di zona; attività produttive che non disturbino la residenza, uffici, attività commerciali e residenza per un massimo del 30% della volumetria.*

#### **Art. 21 - Sottozone DR speciali**

*Nelle seguenti sottozone DR, contraddistinte da numerazione progressiva, si applicano le norme e gli indici urbanistici di seguito specificati.*

#### *DR 1 (cantieristica)*

*La destinazione di zona è esclusivamente ad attività produttive cantieristiche, commerciali, e dei servizi annessi.*

#### *DR 2 (cantieri lungo il Burlamacca)*



*Comprende le aree e gli immobili situati ai bordi delle darsene storiche.*

*La destinazione è esclusivamente per attività cantieristiche.*

*DR 3 Comprende gli isolati fra via del Porto, via Menini, via Coppino e via Virgilio (in parte già classificati P-RE).*

*Gli interventi ammessi sono estesi fino alla ristrutturazione urbanistica RU con le seguenti prescrizioni di carattere generale:*

- *la destinazione è ad uffici, esercizi commerciali, bar e ristoranti, cantieri e laboratori artigiani legati alle attività portuali;*
- *non è ammesso l'incremento di superficie e volumetrico per le residenze esistenti, né le edificazioni di nuove unità residenziali;*
- *gli interventi dovranno rispettare l'edificazione "a schiera" degli isolati;*
- *la ristrutturazione degli immobili posti agli angoli degli isolati dovrà tenere conto della particolare posizione urbanistica degli stessi ed essere attuata in modo unitario e coordinato sui due lati prospicienti le strade;*
- *sono vietati terrazzi o pensiline aggettanti sul filo delle facciate sulle strade pubbliche.*

*Per i cantieri e gli edifici legati al ciclo produttivo cantieristico:*

- *superficie coperta 100%;*
- *è ammessa la sopraelevazione sul fronte strada fino all'altezza massima di ml 9,00 per il 50% della superficie del lotto.*
- *Sono ammesse destinazioni d'uso diverse da quella produttiva per casa di guardianaggio o uffici ad una quota non superiore al 20% della superficie totale.*

*Per tutti gli altri edifici con destinazione diversa dai precedenti:*

- *divieto di incremento della superficie coperta esistente alla data di adozione della variante;*
- *è ammessa la sopraelevazione sul fronte strada fino all'altezza massima di ml 6,00.*

*DR 4 (via Petrarca, via Giannesi)*

*Piano di recupero per la ristrutturazione dei cantieri.*

*Le nuove costruzioni, destinate esclusivamente all'attività cantieristica, dovranno essere localizzate all'interno dell'area delimitata dal tratteggio nella planimetria della variante con i seguenti parametri:*

*DR 5 (Fervet)*

*La ristrutturazione urbanistica dell'area individuata nelle tavole della variante è subordinata ad un piano di recupero unitario che dovrà osservare le seguenti prescrizioni:*

- *destinazione del 40% dell'intera area a spazi pubblici (viabilità, parcheggi, aree a verde, attrezzature, residenza sociale);*
- *definizione del sistema della viabilità rispettando lo schema riportato nella planimetria 1/2.000 della variante, migliorando l'accessibilità dal tessuto edilizio adiacente e collocando l'accesso alle aree produttive dalla nuova strada tra via Pisano e via Indipendenza;*
- *obbligo di ripiantare alberi di alto fusto in quantità non inferiore a quelli abbattuti per la realizzazione della nuova viabilità e di alberare le aree di parcheggio;*
- *conservazione delle attività produttive esistenti alla data di adozione della presente variante;*
- *parametri urbanistici per l'area destinata ad attività produttive: Rc = 30%; altezza massima ml. 12,00.*

*DR 6 (ex distributore di benzina)*

*Piano di recupero di iniziativa privata che recuperi e restauri l'impianto dismesso.*

*Non sono ammessi aumenti di volume né di superficie coperta. La destinazione è a esercizio commerciale o a ristorante.*

*DR 7 (via Pisano, Ferrovia)*

*Piano di recupero di iniziativa privata.*

*Superficie 27.000 mq*

*Volumetria massima: 8.000 mc, con destinazione: residenza 30%; magazzini, laboratori artigianali 70%.*

*DR 8 (via Comparini)*

*Piano di recupero di iniziativa comunale.*

*Il piano di recupero dovrà individuare all'interno del comparto le aree di pertinenza delle attività esistenti, le aree di completamento e quelle per i nuovi insediamenti produttivi, nonché gli spazi per parcheggio pubblico e privato, verde di rispetto delle aree residenziali esistenti e un adeguato sistema di accesso e di circolazione interna.*

*Destinazione: laboratori artigianali e servizi connessi.*

*DR 9 (ex Clap)*

*Nel rispetto del vincolo cimiteriale, sono ammessi interventi estesi fino alla ristrutturazione edilizia D3 senza spostamento dei volumi esistenti, con le seguenti destinazioni urbanistiche:*

- *residenziale 20%;*
- *artigianato di servizio 30%;*
- *commerciale 50%.*

*DR 10 (ex Res via Aurelia)*

*Nel rispetto del vincolo cimiteriale, sono ammessi interventi estesi fino alla ristrutturazione edilizia D3 senza spostamento dei volumi esistenti, con le seguenti destinazioni urbanistiche:*

- *residenziale 20%;*
- *artigianato di servizio 30%;*
- *commerciale 50%.*

*DR 11 isolato zona portuale*

*Piano di recupero esteso a tutta l'area individuata nella tavola della variante compreso il parcheggio sul lato monti con le seguenti prescrizioni:*

*destinazione: attività cantieristiche*

*DR 12*

*Zona per cantieri*

*Indici fondiari : Superficie coperta mq 9.000*

#### **Art. 22 - Sottozona DN attrezzature commerciali e direzionali**

*Sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia R2.*

*E' ammessa la costruzione di parcheggi pubblici e riservati agli esercizi commerciali, sia interrati che di superficie.*

#### **Art. 23 - Sottozona DP distributori di carburanti**

*Si applicano le disposizioni e norme del vigente piano per le aree di distribuzione dei carburanti.*

*Gli impianti di distribuzione dei carburanti possono essere realizzati nelle aree di rispetto stradali.*

*Per gli impianti di distribuzione dei carburanti dismessi si applicano le norme delle zone B 5.*

#### **Art. 24 - Zone omogenee F**

*Comprende le aree e gli immobili destinati ad attrezzature ed impianti di interesse generale*

#### **Art. 25 - Sottozone F**

*Sono individuate le seguenti sottozone F:*

*F1 attrezzature ed impianti balneari*

*Fd area di servizio per trasporti: sono ammessi edifici, impianti e servizi connessi a tale uso.*

*Fh attrezzature sanitarie ed ospedaliere destinate al sistema sanitario pubblico. In caso di dismissione dell'attuale presidio ospedaliero, posto lungo la via Fratti, potranno essere consentiti interventi fino alla RU e nuove destinazioni compatibili con la zona residenziale limitrofa, previo piano di recupero dell'intera area per il reperimento degli standards urbanistici.*

*Fp parchi urbani:*

- *Comprende le aree di grandi dimensioni destinate prevalentemente a parco urbano da conservare e da valorizzare.*
- *L'amministrazione comunale elaborerà progetti per definire gli accessi e la regolamentazione della viabilità principale, i percorsi pedonali e ciclabili con i relativi punti di sosta,*

*l'installazione di punti di ristoro e di piccoli servizi per il gioco e lo svago, gli interventi tesi al mantenimento, conservazione e rigenerazione del patrimonio arbustivo ed arboreo.*

- *In attesa del piano di recupero delle pinete, che definirà la localizzazione delle varie attività esistenti e gli interventi edilizi, non sono ammessi impianti sportivi specializzati e manufatti costruiti di carattere permanente.*
- *Deve essere garantito e regolamentato l'uso pubblico. Sono individuati i seguenti parchi urbani:*
- *Fp1 Pineta di Levante*
- *Fp2 Pineta di Ponente.*
- 

#### **Art. 26 - Sottozone BL**

*BL 1 (via de Bosis, via dei Lecci, Darsene)*

*BL 2 (via della Gronda, via monte Matanna) –Destinazioni: residenza (60%); artigianato di servizio , commercio e uffici (40%).*

*BL 3 (via G. Carducci, Torre del Lago)*

*BL 4 (via Vespucci interna, Torre del Lago)*

*BL 5 (ex ferrovia delle Torbiere, Torre del Lago)*

*BL 6 (area compresa tra via Aurelia, via Ciabattini, via Monte Pania)*

*BL 7 (area compresa tra via Della Gronda, campo sportivo comunale, via Monte Matanna)*

*BL 8 (area compresa tra via Della Gronda e Via Del Terminetto) BL 9 (area compresa tra via Acacie e via Degli Olmi)*

*Altezza massima: 9.00 ml.*

*BL9 ( area compresa tra via Acacie e via degli Olmi)*

*BL 10 (area via Fratti, via Einaudi)*

*Nella sottozona BL10 è prevista la destinazione alberghiera con esclusione tassativa di residence, case-albergo, e simili.*

#### **Art. 27 - Aree soggette a Peep e Pip**

*Peep 1 Viareggio*

*Peep 2 Torre del Lago*

*Peep 3 Santa Marta*

*Peep 4 ex centrale del latte*

*Pip 1 Comparini*

#### **Art. 28 - Piani particolareggiati PP**

*PP 1 Comprende le aree e gli immobili posti fra via Petrarca, via Menini, via Giannessi e via dei Pescatori*

- *destinazioni d'uso: attività commerciali e artigianali, residenza, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico.*

*PP 2 Comprende l'area, in località Comparini, ad est della ferrovia, destinata a attività sportive, zone agricole speciali, verde pubblico attrezzato, attrezzature urbane e territoriali.*

*PP 3 (Giardino mediterraneo) Comprende l'area lungo la gora di Stiava destinata a giardini pubblici, attrezzature sportive e ricreative.*

*PP 4 Comprende l'area dei capannoni del carnevale, insediamenti artigianali e commerciali*

*PP 5 Passeggiata e piazze lungomare*

*Il PP dovrà prevedere un disegno organico e la disciplina delle opere ed arredi urbani per riqualificare gli spazi pubblici destinati a viabilità pedonale e punti di sosta, anche mediante la ristrutturazione ed il potenziamento delle zone a verde e delle alberature.*

*Il PP dovrà inoltre disciplinare la viabilità pedonale e meccanizzata nell'ambito della riorganizzazione del traffico cittadino prevedendo le limitazioni al traffico e alla sosta dei veicoli, anche in funzione di una riqualificazione del trasporto pubblico.*

#### *PP 6 Area stazione FS*

*Comprende le aree delimitate nella cartografia della variante sui due lati della ferrovia e della stazione ferroviaria.*

*Un accordo di programma tra comune e FS prevederà la sistemazione viaria di via Monte Gabberi-Aurelia e via Cei-Belfiore, come indicato nella cartografia della variante; la sistemazione dell'area destinata a parcheggio e deposito autobus fra via Aurelia nord e via Ciabattini; il sottopasso pedonale della stazione; la stazione a ponte; il restauro della torre ferroviaria su via Aurelia; eventuali nuove edificazioni.*

*L'accordo di programma verificherà i seguenti parametri urbanistici: volumetria aggiuntiva a quella esistente di 15.000 mc con altezza massima di 9,00 ml per la realizzazione della stazione a ponte, stazione autopulman, deposito autobus, servizi ed uffici; volumetria degli uffici non superiore al 25% della volumetria massima ammessa.*

#### *PP 7 Canale Burlamacca*

*Comprende le strade, le piazze, i percorsi pedonali, gli immobili e le aree pubbliche situate lungo le sponde del canale del Burlamacca. Sono esclusi gli isolati classificati come zone A1.*

*L'area è soggetta a uno o più piani particolareggiati di iniziativa comunale che individuino i criteri di riqualificazione degli spazi pubblici e delle attrezzature.*

*Il piano particolareggiato dovrà:*

- *assicurare l'uso pubblico e pedonale delle superfici lungo il canale e le connessioni con le aree urbane e con le infrastrutture circostanti;*
- *specificare le destinazioni ad attrezzature degli edifici, gli interventi di demolizione e di riuso delle aree di risulta;*
- *il trasferimento in aree idonee delle attività cantieristiche e di rimessaggio incompatibili con i caratteri storico ambientali;*
- *la riqualificazione della darsena Lucca come spazio pubblico attrezzato;*
- *la sistemazione dell'area liberata dal trasferimento del mercato ortofrutticolo e delle aree FS dismesse, con la formazione di attrezzature, piazze e parcheggi;*
- *l'utilizzazione ed il restauro dell'immobile e della piazza del mercato ittico; la conservazione della "chiesina del porto" e del giardino circostante;*
- *l'individuazione ed il disegno dei percorsi pedonali, dei punti di sosta; i criteri per l'arredo urbano e per la riqualificazione degli edifici privati prospicienti gli spazi pubblici.*

*In attesa del piano di recupero sono ammessi i seguenti interventi:*

- *per tutti gli edifici; fino alla ristrutturazione edilizia R2 così come definita all'articolo 12 delle presenti norme;*
- *per i cantieri sul lato ovest della darsena Lucca inseriti nel protocollo di intesa con l'amministrazione comunale è consentito il prolungamento della copertura esistente fino al bordo dell'acqua e la sua sopraelevazione fino ad un'altezza di ml 15.00. Tale ristrutturazione è subordinata ad un atto unilaterale d'obbligo, da registrarsi a cura e spese del privato richiedente, nel quale il titolare della concessione si impegna, nel caso l'amministrazione comunale decida lo spostamento dei cantieri, a non chiedere indennizzo alcuno per l'incremento di valore derivante dall'ampliamento richiesto.*

*Tutti gli interventi nell'area sono comunque subordinati alle prescrizioni e ai vincoli di cui alla delibera regionale 230/94.*

#### *PP 8 Comprende le aree comprese fra i fossi della Cateratta e della Farabola*

*Il piano particolareggiato dovrà realizzare i seguenti obiettivi:*

- *costruire spazi e percorsi prevalentemente pedonali ai lati del Burlamacca ed una piazza centrale, sistemata e arredata con zone a verde, limitando l'edificazione a piccoli edifici di servizio e pensiline;*
- *ridefinire un luogo centrale, ripristinando e destinando a verde pubblico l'area dove sorgeva il "mastio", primo nucleo originario della città, consentendo anche una campagna organica di scavo e ricerca di eventuali reperti;*

- individuare le aree da destinare a parcheggio;
- fornire orientamenti per il recupero delle aree private circostanti.

### **Art. 29 - Piani di recupero PR**

*Nelle zone a prevalente destinazione residenziale la variante individua i sotto elencati piani di recupero. Le destinazioni previste dai singoli piani dovranno pertanto essere compatibili con la residenza delle aree adiacenti.*

*PR 1 (via Guerrazzi)*

*Sottozona A*

*destinazione d'uso: artigianale e commerciale*

*Sottozona B*

*destinazione d'uso: artigianale e commerciale*

*PR 2 (Vetraia)*

*Il piano di recupero di iniziativa comunale dovrà prevedere:*

- *il riassetto della circolazione viaria mantenendo la continuità, almeno pedonale e ciclabile, fra via Paladini e il prolungamento di via della Vetraia;*
- *un percorso pedonale ed un sistema di spazi pubblici attrezzati a verde e per la sosta lungo il canale Burlamacca;*
- *la risistemazione dell'incrocio fra via Paladini e via 8 marzo;*
- *le zone già realizzate da assoggettare alle norme di zona della variante;*
- *la riorganizzazione della zona dei cantieri;*
- *la conservazione degli edifici contrassegnati dal simbolo 2 nella planimetria della variante;*
- *il recupero delle casette a schiera del Varignano;*
- *la ristrutturazione edilizia degli edifici commerciali esistenti con le eventuali modalità per il cambiamento di destinazione d'uso;*
- *un'altezza non superiore a ml 9,00 per le nuove costruzioni;*
- *la cessione gratuita di almeno 30.000 mq da destinare a spazi pubblici, in aggiunta a quelli esistenti.*

*In assenza di rischio idraulico, in seguito alle verifiche prescritte dalla delibera regionale 230/94, il piano di recupero potrà prevedere nuove volumetrie residenziali per un volume massimo di mc 12.000.*

*PR 3 (via Savi lato nord)*

- *destinazione d'uso: artigianato 100%.*

*PR 5 (ex cantiere comunale ed ex scuola di musica)*

*PR 6 (Piazza Stazione Vecchia)*

- *destinazione commerciale e residenziale.*

*PR 7 ( via Della Gronda - ex via del tram*

*destinazione attività produttiva e commercio di inerti per l'edilizia*

*PR 8 (via Gabriele D'Annunzio, Viale Carducci P:za Mazzini*

*destinazioni private: residenza, commercio , uffici*

*PR 9 (via della Gronda/ ingresso variante Aurelia e autostradale*

- *destinazione artigianale e per trasporti*

*PR 10 (via del Termetto/via Cipriani*

*PR 12 (via Roma interno- Torre del Lago)*

*destinazione residenziale delle zone A*

*PR14 (via di Montramito)*

*destinazione d' uso: artigianale*

*PR15 (via Poggio alle Viti)*

*-destinazione d'uso: commerciale*

*Per quanto riguarda le aree di interesse storico artistico e ambientale, il piano regolatore individua come zona omogenea di riferimento per le destinazioni d'uso le zone A disciplinate dall'art.16 delle N.T.A.*

*Alcune delle zone A, come ad esempio la passeggiata a mare, sono a sua volta soggette a piani attuativi al fine di una maggiore valorizzazione d'insieme anche sotto il profilo della peculiarità produttiva esistente della zona.*

*Nella relazione dei singoli piani attuativi sia sotto il profilo urbanistico-edilizio che amministrativo verranno inserite specifiche prescrizioni e raccomandazioni al fine di tutelare il patrimonio edilizio esistente di interesse storico e nel contempo garantire i migliori servizi commerciali integrati con quelli di interesse pubblico ( art.7 Regolamento regionale n.5/2000).*

*Il tutto in armonia con le prescrizioni contenute nella regolamentazione regionale.*

*In particolare:*

- a) prescrizioni specifiche per rendere compatibile la localizzazione e l'apertura degli esercizi di vendita con le caratteristiche particolari dell'area, ivi comprese disposizioni in ordine alla vendita di prodotti oggettivamente incompatibili rispetto alla caratterizzazione dell'area e della sua funzione;*
- b) nelle procedure per la valutazione dell'impatto urbanistico - ambientale ai fini della localizzazione e dell'apertura degli esercizi di vendita.*

#### *B) Medie strutture di vendita*

*Il Regolamento regionale n.4/99 all'art.9 detta le condizioni per il rilascio dell'autorizzazione per le medie strutture di vendita:*

- 1) l'autorizzazione all'apertura o ampliamento di una media struttura di vendita è dovuta purché l'intervento avvenga a seguito di concentrazione o accorpamento di esercizi autorizzati ai sensi della L.426/71;*
- 2) a seguito di approvazione delle aree vulnerabili da aggiornarsi annualmente, il Comune può prevedere la graduazione dell'inserimento delle medie strutture di vendita in specifiche aree interessate da fenomeni di vulnerabilità degli esercizi di vicinato;*  
*quindi la prima valutazione da effettuarsi sulla base dei criteri di calcolo indicati dall'allegato B del Regolamento regionale è la sussistenza o meno di aree vulnerabili effettuata tenendo conto dei seguenti parametri:*
  - a) densità degli esercizi di vicinato esistenti*
  - b) livello di mortalità di esercizi di vicinato nell'ultimo triennio*

*Tenuto conto, nel rispetto dei principi posti dalla L.R. N.28/99, che determina con apposite direttive i criteri di programmazione urbanistica al fine di garantire la migliore integrazione della rete distributiva rispetto al territorio ed alla riqualificazione del tessuto urbano, nonché nel rispetto dell'art.8 del Regolamento Regionale n.5/2000 che recita " I Comuni approvano programmi integrati per la rivitalizzazione della rete distributiva"; dovendo redigere apposito programma per la tutela delle aree vulnerabili , tenendo conto dei parametri descritti nell'allegato B del sopracitato regolamento, risulta che il nostro territorio non è interessato da aree di vulnerabilità.*

*Quanto sopra è meglio descritto nella tabella di calcolo, rispettosa dei parametri riportati nell'art.9 comma 2 del Regolamento Regionale n.5/2000, allegata alla presente relazione.*

*Accertato quindi che sulla base dei criteri sopra indicati non sussistono per l'annualità in corso, aree vulnerabili da tutelare, la verifica per le medie strutture di vendita da effettuare rimane soltanto quella di materia urbanistica - residenziale di conformità agli strumenti urbanistici vigenti, nulla osta pertanto al rilascio dell'autorizzazione per l'apertura o per l'ampliamento di medie strutture di vendita riferite alle due casistiche dell'ipotesi di accorpamento o concentrazione ( ove sussistente ) e all'ipotesi di conformità, previa verifica della localizzazione della media struttura alle norme dello strumento urbanistico.*

*Premesso quanto sopra e data l'urgenza di provvedere in considerazione delle scadenze individuate dalla Regione, si ritiene opportuno procedere al recepimento delle direttive contenute nel documento della Conferenza stato regioni sopra citata, estendendo la destinazione commerciale alle zone a carattere produttivi individuate dal PRG vigente.*

*In tali zone produttive pertanto sarà ammissibile anche l'inserimento di medie strutture di vendita a carattere commerciale in quanto dai dati e dalle verifiche effettuate ai sensi dell'allegato B del Regolamento regionale n.4/99 nel territorio comunale non sussistono condizioni oggettive di vulnerabilità, anche per l'inserimento graduale delle medie strutture nel tessuto urbano..*  
*L'ammissibilità di tale estensione sarà subordinata alla sola verifica dell'esistenza di aree a standard ( parcheggio e verde pubblico) così come previsto dal D.M.1444/68, L.122/89 D.Lgs 144/98 e Leggi regionali in materia recepite agli art. 107 e SS del regolamento Edilizio vigente.*

### **Comune di Viareggio – Individuazione delle aree vulnerabili**

*Il Regolamento Regionale 4/99, all'art. 9 definisce aree vulnerabili quelle zone interessate da fenomeni oggettivamente riscontrati di vulnerabilità nella rete degli esercizi di vicinato. Il Regolamento Regionale, all'art. 9 dà la facoltà ai comuni di approvare programmi per la tutela delle aree vulnerabili all'interno dei quali può essere prevista la graduazione dell'inserimento di medie superfici di vendita in specifiche aree interessate da fenomeni oggettivamente riscontrati di vulnerabilità della rete degli esercizi di vicinato.*

*Il Regolamento stabilisce inoltre che ai fini dell'individuazione delle aree e per la predisposizione del programma, il comune assume come parametri:*

- a) la densità degli esercizi di vicinato esistenti*
- b) il livello di mortalità di esercizi di vicinato nell'ultimo triennio.*

*Di seguito viene analizzata la rete distributiva dell'intero territorio comunale in base ai parametri sopra descritti.*

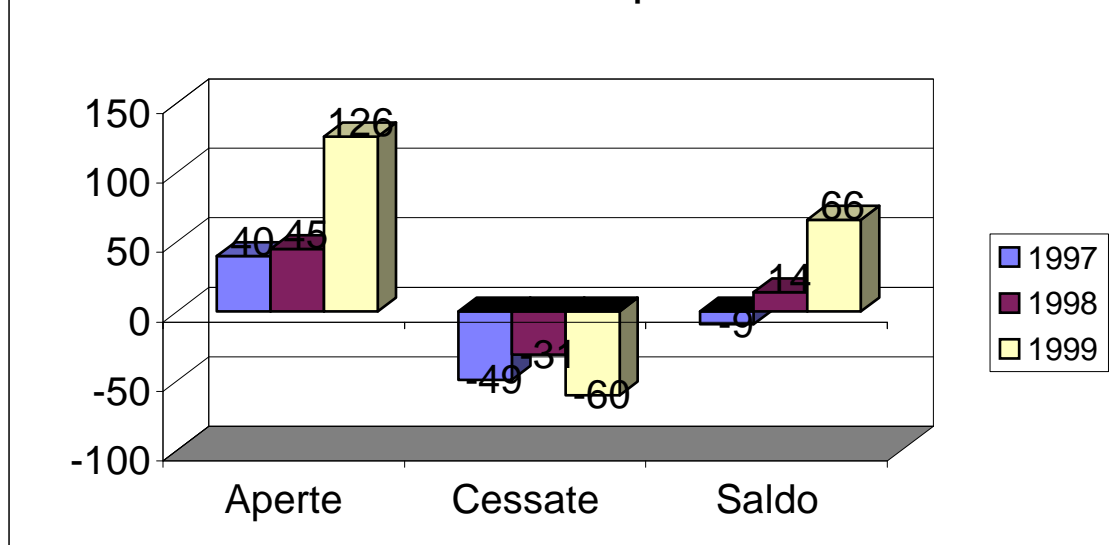
*Il Comune comunque provvederà alla predisposizione della programmazione commerciale per il commercio in sede fissa attraverso il Piano di Rivitalizzazione della rete distributiva, con il quale più puntualmente saranno svolte le considerazioni relative alle problematiche della vulnerabilità.*

#### ➤ **Mortalità**

#### **Settore totale esercizi**

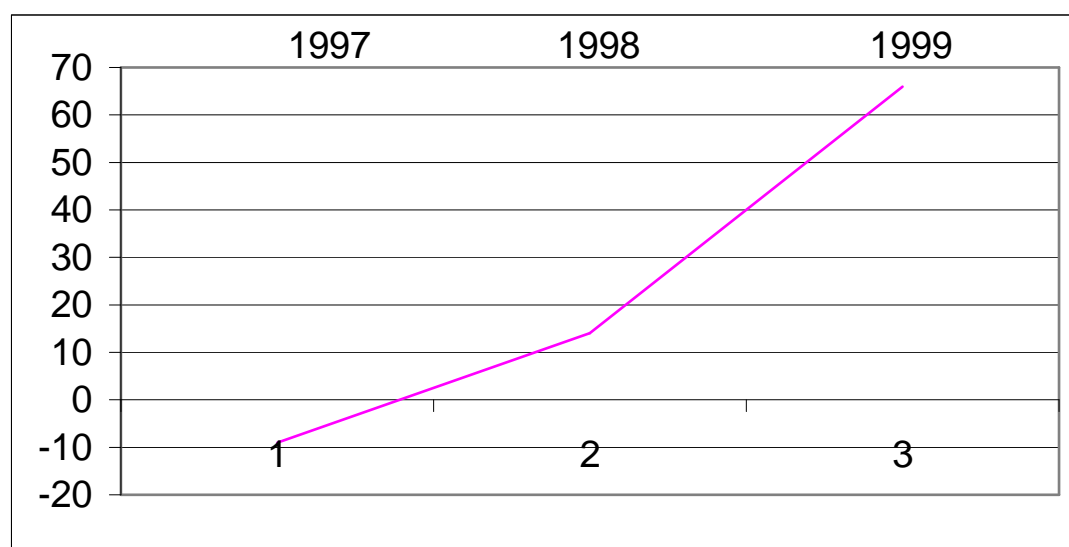
	<b>Aperte</b>	<b>Cessate</b>	<b>Saldo</b>
1997	40	-49	-9
1998	45	-31	14
1999	126	-60	66
<b>totale</b>	<b>211</b>	<b>-140</b>	<b>71</b>

### Totale Esercizi - Andamento aperture-cessazioni



anno	Incrementi % rete	Decrementi % rete	Saldo
1997	2,08%	-2,54%	-0,47%
1998	2,34%	-1,61%	0,73%
1999	6,54%	-3,12%	3,43%
<b>totale triennio</b>	<b>10,96%</b>	<b>-7,27%</b>	<b>3,69%</b>

### Totale esercizi - Saldo aperture-cessazioni





§§§