



CITTÀ DI VIAREGGIO

**VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER CAMBIO DI  
DESTINAZIONE D'USO DI AREA ADIACENTE AL CANALE GORA DI STIAVA, DA  
"VERDE PRIVATO- VR\*" A "VERDE ATTREZZATO - VA\*"**

## **ESTRATTO NTA REGOLAMENTO URBANISTICO STATO COMPARATO**

***Sindaco***

***Assessore alla Pianificazione Strategica della Città***

***Dirigente Settore Opere Pubbliche e Pianificazione Urbanistica - R.P.***

***Garante della Comunicazione***

Giorgio Del Ghingaro

Federico Pierucci

Silvia Fontani

Iva Pagni

***Settore Opere Pubbliche e Pianificazione Urbanistica***

Giulia Bernardini | Ilaria Conti

Eleonora Panettella | Lorenzo Spadaccini

***Studi Geologici***

Claudia Giannecchini

**APPROVAZIONE**

**Dicembre 2023**

## Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

Le modifiche apportate alle NTA del Regolamento urbanistico consistono in:

- abrogazione all'interno del *Titolo VI - Qualità degli insediamenti - CAPO I – Dotazioni pubbliche e opere di urbanizzazione - art.68 - Aree private di tutela (VR-EF)*, del comma 6 (in rosso barrato):

1. *Le aree private di tutela sono di due tipi:*

- a) *Aree a Verde privato (VR)*
- b) *Aree Agricole di frangia o interne (EF).*

2. *Le aree destinate a Verde Privato (VR) sono inedificabili.*

3. *Sono destinate a orti, giardini, parchi. È vietato il taglio di alberi d'alto fusto appartenenti alle specie elencate nel Regolamento comunale del verde pubblico e privato se non previa accertata necessità fitosanitaria.*

4. *È ammessa la destinazione a parcheggio pertinenziale su fondo permeabile al fine del soddisfacimento delle quantità minime prescritte dalla L. n.122/89, senza la realizzazione di strutture edilizie ad eccezione dei pergolati, e senza l'abbattimento di alberature di alto fusto.*

5. *Gli interventi ammessi per gli edifici esistenti privi di classificazione sono i seguenti:*

- a) *manutenzione ordinaria*
- b) *manutenzione straordinaria*
- c) *restauro e risanamento conservativo*
- d) *ristrutturazione edilizia conservativa*
- e) *demolizione senza ricostruzione.*

~~6. Nelle aree classificate con il simbolo VR\* è prevista la predisposizione di un progetto di messa in sicurezza della Gora di Stiava attraverso un progetto di opera pubblica che dovrà essere predisposto in osservanza ai criteri ed agli obiettivi generali del P.T.~~

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- inserimento all'interno del Titolo VI - Qualità degli insediamenti - CAPO I – Dotazioni pubbliche e opere di urbanizzazione - art.65 - Aree a Verde Urbano e a Verde Attrezzato (VU-VA), del seguente comma 13 (in blu):

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

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

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

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

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

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

5. Le aree VA sono destinate a verde attrezzato per luoghi di incontro, gioco, a[vità spontanee e di tempo libero; è ammessa inoltre la realizzazione di attrezzature sportive, anche temporanee, non specialistiche. Il progetto di ristrutturazione o di nuova utilizzazione dovrà essere esteso a tutta l'area di intervento e specificare il tipo e le quantità di alberi da mettere a dimora, le caratteristiche delle superfici a prato o pavimentate, i percorsi pedonali e gli accessi e percorsi meccanizzati di servizio, i punti di sosta attrezzati, le attrezzature da installare, gli elementi di arredo, nonché le soluzioni tecniche che si intendono adottare - per assicurare la piena accessibilità degli spazi pedonali da parte di tutti gli utenti, ivi compresi i disabili motori, uditivi e visivi, secondo i principi del "design for all"; - per ridurre l'assorbimento delle radiazioni solari al suolo migliorando il microclima e il benessere ambientale.

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

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

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

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

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

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

12. Nelle aree VA di progetto è ammessa la predisposizione di infrastrutture utili ad accogliere gli spettacoli viaggianti.

*13. Nelle aree classificate con il simbolo VA\* è prevista la predisposizione di un progetto di messa in sicurezza della Gora di Stiava attraverso un progetto di opera pubblica che dovrà essere predisposto in osservanza ai criteri ed agli obiettivi generali del PIT.*