



CITTÀ DI VIAREGGIO

## CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

### IL DIRIGENTE

- Vista l'istanza prodotta con prot. 77.912 del 30/08/2023, inoltrata dal geom. Flavio Bonuccelli, con studio in Viareggio (LU), Via Giacomo Puccini, 144;
- Visto il Piano Strutturale approvato con delibera di C.C. n. 27 del 29/06/2004;
- Visto il vigente Regolamento Urbanistico (R.U.) approvato con delibera di C.C. n. 52 del 04/11/2019 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 51 del 18 dicembre 2019.

### CERTIFICA

- che le seguenti particelle censite al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Viareggio:

<b>Foglio</b>	<b>Particelle</b>
<b>38</b>	<b>940 – 696 – 695 – 697 – 1028</b>

ricadono in area classificata nelle tavole del R.U. quale zona:

- **E1 – Aree agricole di controllo dei caratteri del paesaggio (art. 85)**, disciplinate nelle N.T.A. al:
  - **TITOLO VIII – IL TERRITORIO RURALE**
    - CAPO I – DISCIPLINA GENERALE DEL TERRITORIO RURALE**
      - *Art. 84 Norme generali e individuazione del territorio rurale*
      - *Art. 85 Definizioni e caratteri delle aree agricole*
      - *Art. 86 Disciplina generale delle aree agricole*
      - *Art. 87 Disciplina delle trasformazioni da parte dell'imprenditore agricolo*
      - *Art. 88 Manufatti amatoriali*
      - *Art. 89 interventi ammessi per i soggetti diversi dall'imprenditore agricolo*
      - *Art. 90 Disciplina delle destinazioni d'uso nel territorio rurale*

e ricadente in area "Morfotipi dell'insediamento" **T.R.10 Campagna abitata (art. 55.2)**, disciplinata nelle N.T.A. al:

- **TITOLO IV – INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**
  - CAPO III – DISCIPLINA PAESAGGISTICA PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI**
    - *Art. 52 Norme generali relative alla disciplina paesaggistica del R.U.*
    - *Art. 53 Norme generali relative ai Morfotipi degli insediamenti*
    - *Art. 55 Morfotipi dei tessuti urbani ed extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista, comma 2*

**Tutte le particelle** sono sottoposte all'INVARIANTE STRUTTURALE:

- **Aree con assetto poderale di impianto storico (art. 9.1)**



la particella 940 è sottoposta altresì all' INVARIANTE STRUTTURALE:

▪ **Sistema idraulico superficiale (art.7)**

come disciplinate al:

- TITOLO II – INVARIANTI STRUTTURALI E TUTELA SOVRAORDINATA
- CAPO I – MODALITA' DI ATTUAZIONE DELLA TUTELA
  - Art. 6 Disposizioni generali per la tutela e valorizzazione delle invarianti strutturali del P.S.
  - Art. 7 Disciplina per la tutela e valorizzazione della RETE DELL'ACQUA
  - Art. 9 Disciplina per la tutela e valorizzazione delle AREE VERDI E BOSCADE, comma 1, lettera e)

**Il mappale 695 interamente ed il mappale 696 parzialmente** ricadono in **fascia di rispetto stradale**, la cui normativa di riferimento è disciplinata all'**art. 61 - Fasce di rispetto** – delle stesse norme di attuazione.

Si riporta di seguito il testo integrale degli articoli delle N.T.A. sopra indicati:

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

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

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

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

Documento informatico emesso in conformità alle disposizioni del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate



definire criteri e soluzioni volte ad assicurare un'elevata qualità architettonica e paesaggistica al sistema, la sua massima integrazione con gli spazi e i percorsi pedonali e ciclabili presenti o previsti nelle immediate vicinanze e con le attrezzature pubbliche o di uso pubblico, omogeneità nelle sistemazioni a terra e negli elementi di arredo urbano e illuminazione pubblica in relazione alle diverse tipologie degli spazi attraversati (aree portuali, parchi, zone residenziali, zone produttive, ecc.); delineare i criteri per eventuali future implementazioni del sistema all'interno di aree dismesse o degradate non ricomprese tra le aree di trasformazione inserite nel presente R.U. oltre a dettagliare le sistemazioni degli spazi aperti pubblici acquisiti mediante l'attuazione delle aree di trasformazione; suddividere il sistema in lotti funzionali, definendone il livello di priorità e fornendo una stima dei costi.

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

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

...omissis...

e) Aree con assetto podereale di impianto storico: qualsiasi intervento edilizio che alteri la superficie permeabile o che più in generale interessi le aree in oggetto dovrà sviluppare uno specifico studio a firma di tecnico specializzato (architetto, dott. agronomo o dott. forestale) atto a rilevare l'effettiva presenza di elementi di valore storico ancora presenti caratterizzanti l'impianto storico dell'assetto podereale: canali, canalette, ciglioni, argini, scarpate, gore, muretti, siepi, filari di alberi, vegetazione ripariale e assetto podereale che dovranno essere prioritariamente mantenuti e conservati. Il progetto dovrà dare atto della effettiva conservazione di tali elementi.

...omissis...

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

1. Il R.U. disciplina la gestione del patrimonio edilizio esistente e le trasformazioni urbanistico-edilizie perseguendo gli obiettivi di tutela del paesaggio definiti dal Piano Strutturale e dal Piano Paesaggistico Regionale PIT-PPR.

2. La disciplina del Piano Strutturale relativa alle Invarianti Strutturali dello Statuto dei Luoghi trova attuazione nel TITOLO II delle presenti norme.

3. In continuità con quanto disciplinato al precedente Art. 13 il R.U. definisce nel presente CAPO le specifiche disposizioni di carattere paesaggistico a cui dovranno essere sottoposti gli interventi edilizi e urbanistici sulla base dell'appartenenza di ciascuna area di intervento ad uno specifico tessuto urbanistico del morfotipo dell'insediamento. Gli interventi edilizi dovranno inoltre rispettare la disciplina del Piano del Colore vigente che integra le previsioni del morfotipo di appartenenza le quali, in caso di contrasto, prevalgono sul Piano del Colore.

4. Per le aree di trasformazione urbanistica si rimanda alle specifiche discipline di carattere paesaggistico dettagliate in ciascuna Scheda Norma di cui all'allegato d1) alle presenti norme.

5. Le norme del presente CAPO dettano limitazioni e eccezioni che prevalgono, qualora in contrasto, sulle norme relative alle categorie di intervento, alle classificazioni degli edifici e alle zone urbanistiche.

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

1. Sulla base dei criteri metodologici di individuazione dei "Morfotipi delle Urbanizzazioni contemporanee" stabiliti nell'abaco della III Invariante del PIT-PPR il R.U. riconosce nella tavola di Quadro Conoscitivo b4) "Perimetro del territorio urbanizzato e Morfotipi dell'Urbanizzazione contemporanea" i tessuti urbanistici del proprio territorio.

2. Il R.U., nella tavola c1) "Disciplina dei suoli e degli insediamenti", individua con apposito perimetro indicato in legenda le aree soggette alle discipline dei singoli tessuti. L'elencazione dei morfotipi coincide con quella del PIT-PPR.

Per completezza, il R.U. aggiunge il morfotipo "C.S. – tessuto dei centri e nuclei storici" così da disciplinare anche tali aree che altrimenti non sarebbero ricomprese nelle urbanizzazioni contemporanee.

3. Tutti gli interventi edilizi e urbanistici che interessano l'aspetto esteriore degli edifici o le aree di pertinenza degli edifici stessi sono soggetti alle disposizioni inerenti al morfotipo di appartenenza stabilite negli articoli successivi.

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

... ..omissis... ..

##### **2. T.R.10 - Campagna abitata:**

Tessuti edificati a bassa densità che si integrano allo spazio rurale, per tipologie edilizie e trattamento degli spazi di pertinenza che li connotano, con persistenza del legame tra comunità insediata ed attività agricole.

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

a) è vietata la deruralizzazione degli edifici rurali storici: gli edifici classificati con il numero 1s, 1 o 2 aventi destinazione rurale dovranno mantenere intatto l'assetto fondiario con il fondo agricolo di pertinenza;

b) negli interventi edilizi che interessano l'aspetto esteriore degli immobili dovranno essere impiegati materiali e tipologie edilizie già presenti nel medesimo tessuto e riconducibile ai repertori della tradizione rurale; tale disposizione



dovrà essere articolata nel R.E.;

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

... ..omissis... ..

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

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

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

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

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

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

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

a) autostrada (Classe A):

- fuori dal centro abitato: 60 ml (DPR 495/1992 art. 26);
- sulle rampe esterne: 40 ml (D.Lgs. 285/1992 art. 16);
- all'interno del centro abitato: 25 ml (L. 729/1961 art. 9);
- nelle zone di recupero edilizio-urbanistico-funzionale del Parco Migliarino, S. Rossore, Massaciuccoli: 25 ml (L. 729/1961 art. 9).

b) S.S. Variante Aurelia (Classe C):

- fuori dal centro abitato: 40 m (compatibile con classe "B" DPR 495/1992 art. 26) o sulle rampe esterne, fuori dal centro abitato: 20 m (D.Lgs. 285/1992 art. 16)
- all'interno del centro abitato: 10 ml

c) strade extra-urbane secondarie (Classe C):

- fuori dal centro abitato: 30 ml (DPR 495/1992 art. 26).

d) strade extraurbane di tipo locale (Classe F ai sensi del Dpr 495/92):

- fascia di rispetto dovrà essere di metri 20 per ciascun lato, salvo le strade vicinali (come definite all'art.3 del D.Lgs. 285/92) per le quali la fascia di rispetto dovrà essere di 10 ml per ciascun lato.

e) linee ferroviarie: fascia di rispetto: 30 ml (Dpr 753/1980 art. 49).

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

1. Il R.U., in applicazione dell'art. 224 della L.R. 65/2014, individua il territorio rurale, quale insieme delle aree esterne al territorio urbanizzato, e definisce la disciplina urbanistica ed edilizia ivi ammessa riconoscendo e promuovendo l'attività agricola come attività economico-produttiva, valorizzando l'ambiente e il paesaggio rurale e perseguendo il contenimento del consumo di suolo agricolo anche limitandone la frammentazione ad opera di interventi non agricoli.

2. Tutte le attività edilizie che interessano gli immobili e le aree del territorio rurale definite nel presente TITOLO sono subordinate al rispetto della disciplina delle Invarianti strutturali e della tutela sovraordinata di cui al TITOLO II delle presenti norme nonché alla disciplina dei morfotipi dell'insediamento di cui al CAPO III del TITOLO IV delle presenti norme.

3. Le attività edilizie diverse dalla attività edilizia libera devono essere attuate attraverso interventi diretti o, nei casi prescritti dalla L.R. 65/2014, mediante il Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale come disciplinato dall'art. 74 della L.R. 65/2014 e con i contenuti dell'Art. 7 del Regolamento Regionale 63/R/2016.

All'interno delle presenti norme tale strumento di attuazione sarà denominato "programma aziendale".

4. IL R.U. non prevede né ammette l'inserimento nel territorio rurale di nuove aree atte ad ospitare funzioni non agricole. Per le aree esistenti con funzione diversa dalle attività agricole si rimanda agli articoli successivi per la relativa disciplina di gestione del patrimonio edilizio esistente.

5. In applicazione della L.R.07/02/2017, n.3 il RU ammette gli interventi previsti dall'art.2 della medesima legge limitatamente alle zone E1 ed E2 così come individuate nelle tavole c1. Tali interventi si applicano esclusivamente alle "residenze rurali abbandonate" e devono rispettare le condizioni fissate dagli articoli 1 e 3 della medesima legge, senza modifica della destinazione d'uso. In applicazione dell'art.4 della medesima legge, il RU, al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente in zona agricola in condizioni di degrado, disciplina gli interventi ammessi nelle zone ED all'art.92 delle presenti norme.

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

1. Le aree agricole, sono assunte come risorsa essenziale del territorio limitata e non riproducibile e corrispondono alle aree di elevato pregio a fini di produzione agricola, anche potenziale, per le peculiari caratteristiche pedologiche, climatiche, di acclività e giacitura del suolo o per la presenza di rilevanti infrastrutture agrarie e/o sistemazioni territoriali.

2. Nelle zone agricole sono di norma consentiti impieghi di suolo esclusivamente per finalità collegate con la conservazione e lo sviluppo dell'agricoltura e delle attività connesse.

3. Gli interventi all'interno delle zone agricole sono volti a favorire:

- a) la manutenzione della struttura agraria tradizionale, con il rispetto della trama della viabilità poderal e delle sistemazioni idrauliche individuate negli elaborati del Regolamento urbanistico;
- b) la promozione di attività integrative del reddito, quali ad esempio l'agriturismo, e di attività di fruizione del territorio rurale per il tempo libero;
- c) gli interventi tesi alla valorizzazione delle risorse del territorio, la formazione di orti e la produzione per autoconsumo; il recupero delle aree degradate o occupate da attività incompatibili, risultanti dagli elaborati del Regolamento urbanistico.

4. Per attività agricole si intendono quelle previste dall'art 2135 del Codice Civile, nonché quelle qualificate come agricole da disposizioni normative comunitarie, nazionale e regionali; le attività connesse a quelle agricole, oltre all'agriturismo, esercitate da una o più aziende, ovvero: le attività di promozione e di servizio allo sviluppo dell'agricoltura, della zootecnica e della forestazione; le attività faunistico-venatorie.

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

1. Il territorio rurale è suddiviso, anche in relazione agli articoli 71 e 72 del Piano strutturale, come segue:

- a) E1 area agricola di controllo dei caratteri del paesaggio;
- b) E2 area agricola di interesse primario;
- c) E3 aree di pertinenza degli edifici in zona agricola;
- d) D\* Attività produttive in zona agricola;
- e) ED Aree da recuperare;



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Ai sensi dell'Art. 72 della L.R. 65/2014, nelle aree delle aziende agricole condotte dall'imprenditore agricolo a titolo principale sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola, previa approvazione del programma aziendale, sono esclusivamente consentiti, sempreché siano salvaguardati i caratteri dell'edilizia storico-testimoniale come disciplinato dal R.U. per gli edifici classificati 1s, 1, 2 e 3 all'Art. 39 e siano mantenute in produzione superfici fondiarie minime non inferiori a quanto previsto dal comma 3 dell'Art. 70 del Piano Strutturale, i seguenti interventi che possono interessare gli edifici classificati 4, 5 o privi di simbolo:

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) la dimostrazione del possesso dei requisiti di cui alla lettera a) del precedente comma;
- b) la necessità della realizzazione del manufatto in relazione all'attività agricola prevista;
- c) le caratteristiche e le dimensioni del manufatto;
- d) la dichiarazione di conformità dell'intervento alla L.R. 65/2014, al Regolamento Regionale 63/R/2016, nonché alle disposizioni contenute nel precedente comma;
- e) L'impegno mediante atto d'obbligo alla rimozione dell'annesso o manufatto al cessare dell'attività agricola.

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

1. Gli edifici ricadenti in tutte le zone agricole E3 sono classificati con i simboli: 1s, 1, 2, 3, 4, 5 a cui corrispondono le categorie d'intervento di cui all'Art. 39 senza frazionamento e/o cambio d'uso.

2. Gli interventi ammessi devono avvenire all'interno delle aree di pertinenza degli edifici classificati corrispondente all'estensione delle zone E3.

3. Per gli edifici privi di numerazione interni all'area di pertinenza dell'edificio principale ma estranei al corpo di fabbrica principale sono ammessi i seguenti interventi senza frazionamento e/o cambio d'uso:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;



- d) ristrutturazione edilizia conservativa;
- e) ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo a) e b) senza aumento della SE.

4. Per gli edifici esistenti nelle zone E1, E2 ed ED privi di numerazione ed esterni all'area di pertinenza degli edifici E3 classificati sono ammessi i seguenti interventi senza frazionamento e/o cambio d'uso:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia conservativa;
- e) ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo di tipo a).

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

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

**Tutti i mappali ricadono in area soggetta a vincolo ambientale – paesaggistico ai sensi del D. Lgs. n° 42/2004 e s.m.i..**

Il presente certificato ha validità limitata ad un anno dalla data del rilascio, salvo che non intervengano nel frattempo modifiche agli strumenti urbanistici o alla legislazione naz.le o reg.le inerente la materia. Si rilascia il presente atto ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

Viareggio, lì 26/09/2023



Il Dirigente  
Settore Edilizia Privata,  
Politiche Ambientali, Culturali e Turistiche  
arch. Stefano Modena  
*firmato digitalmente*

*Il presente certificato non può essere prodotto agli Organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 40, comma 2 DPR 445/2000, come modificato dall'art. 15 della Legge 183/2011).*

*Documento informatico emesso in conformità alle disposizioni del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate*

