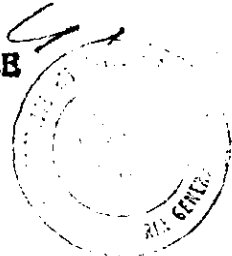


Viareggio, - 6 MAG. 1968

IL SEGRETARIO GENERALE

COMUNE DI VIAREGGIO



PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE DI VIAREGGIO

NORME DI ATTUAZIONE.-

CAPO I - PARTE GENERALE

Art.1 - Finalità delle norme

Le presenti norme costituiscono lo strumento per l'organizzazione del territorio comunale secondo i lineamenti e gli orientamenti programmatici del piano regolatore comunale, e nel quadro delle finalità, forniscono indicazioni e prescrizioni, sia per la stesura dei piani particolareggiati esecutivi da redigersi ai sensi dell'art.13 e seguenti della Legge Urbanistica, sia, in mancanza di questi, per la disciplina per l'iniziativa privata tendenti allo sviluppo edilizio e alla trasformazione d'uso del terreno a scopi fabbricativi.

Art.2 - NORME GENERALI

In base all'art.7 della Legge Urbanistica 17 Agosto 1942 n.1150, il piano regolatore generale comunale si applica all'intero territorio del Comune con le suddivisioni in zone, nei modi indicati nelle corrispondenti planimetrie, in scala 1/10.000 e in scala 1/5.000. Per le zone rappresentate in tavole a diversa scala, fa sempre testo la tavola a scala maggiore.

Con l'emanazione del Decreto di approvazione del piano regolatore generale comunale, la concessione di ogni licenza edilizia dovrà essere subordinata alle prescrizioni contenute nelle presenti norme e negli elaborati grafici del piano.-

COMUNE DI VIAREGGIO

Nelle varie zone di fabbricazione sarà consentita solo gli inerenti progetti saranno conformi non soltanto alle prescrizioni del piano regolatore, ma anche alle disposizioni del Regolamento Edilizio (e regolamento) secondo le attuali norme delle altre leggi e regolamenti vigenti in materia.

Gli edifici in contrasto con le destinazioni di zone e con i tipi edilizi previsti dal piano regolatore generale comunale in mancanza di Piani Particolareggiati di esecuzione, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva ma potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarsi alle presenti norme.

Dopo l'adozione del piano regolatore generale comunale fa parte del Comune, l'Ufficio Tecnico prenderà in esame le richieste per licenze di costruzione, ricostruzione, e lottizzazioni, onde controllare la conformità alle disposizioni delle presenti Norme e per le eventuali determinazioni da prendere ai sensi della Legge 3 Novembre 1952 n. 1902 (legge di salvaguardia).

Art. 3 - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE.-

Il Piano si attua secondo le Modalità di Attuazione indicate nella serie di Tavv. in scala 1/1000 e 1/5.000 attraverso i Piani Particolareggiati di Esecuzione oppure attraverso "Piani di Iniziativa Privata" secondo quanto specificato nel Capo IV delle presenti Norme.

Ogni progetto edilizio presentato allo scopo di ottenere la licenza edilizia ai sensi dell'art. 31 della Legge Urbanistica deve essere inserito o in un Piano Particolareggiato di Esecuzione o in un Piano di Iniziativa Privata salvo i casi particolari specificati

COMUNE DI VIAREGGIO

CAPO III - ZONIZZAZIONE

Art. 6 - DIVISIONE DEI TERRITORI COMUNALI IN ZONE

I territori comunali sono divisi secondo le diverse destinazioni d'uso nelle seguenti zone:

- 1) zone residenziali, a, b, c, d, e, f, g, h,
- 2) zone artigianali i.
- 3) zone industriali l.
- 4) zone portuali p.
- 5) zone direzionali v, w.
- 6) zone turistiche h, y.
- 7) zone balneari libere l, balneari attrezzate s.
- 8) zone per attrezzature: generali e comunali per i trasporti.
- 9) zone verdi: a parco comunale e verde privato.
- 10) zone a vincolo speciale: non edificandi; circitoriale.

La edificazione nelle diverse zone è regolamentata dagli indici

edilizi descritti nel precedente art. 4. L'attuazione del Piano Re-

golatore Generale avverrà secondo le modalità precisate nel Capo

IV delle presenti norme attraverso tipi di piani di attuazione:

- a) piani di Completamento, indicati nelle planimetrie con la lettera C, quando corrispondano a zone già in gran parte edificate e comunque contenenti lotti immediatamente utilizzabili per la edificazione.
- b) piani di espansione indicati nelle planimetrie con la lettera E, quando corrispondono a zone non ancora urbanizzate.

COMUNE DI VIAREGGIO

c) piani di Ristrutturazione indicati nelle planimetrie con

la lettera R, quando corrispondono a zone già parzialmente o totalmente edificate per le quali è prevedibile una notevole trasformazione delle caratteristiche edilizie e viarie e un elevamento della attuale densità.-

d) piani di Conservazione indicati nelle planimetrie con la lettera K, quando corrispondono a zone già utilizzate al massimo delle capacità compatibili con la destinazione d'uso.

Gli indici di fabbricabilità debbono essere riferiti ai lotti fabbricativi (If = indice di fabbricabilità fondiario) per le zone C di Completamento, e alla superficie territoriale (It = indice di fabbricabilità territoriale) per le zone E di Espansione ed R di Ristrutturazione.-

Art. 7 - CLASSIFICAZIONE E DESTINAZIONE D'USO DELLE ZONE RESIDENZIALI

Le zone residenziali sono classificate in:

- 1) zone agricole panoramiche a;
- 2) zone residenziali agricole b;
- 3) zone residenziali c;
- 4) zone residenziali d;
- 5) zone residenziali e;
- 6) zone residenziali f;
- 7) zone residenziali g;
- 8) zone residenziali h.
- 9) zone residenziali i.

COMUNE DI VIAREGGIO

Le zone residenziali, ad eccezione della zona a e b, dovranno essere prevalentemente destinate ad abitazione. In esse potranno essere consentiti: negozi, studi professionali ed uffici, magazzini e depositi limitatamente ai piani interrati ed ai piani terra, botteghe artigiane, automezze pubbliche e private, alberghi, cinematetri, ristoranti e cliniche private; Sono invece esclusi: le industrie, i macelli, le stalle, le scuderie, e tutte quelle attività che a giudizio della Autorità Comunali risultino in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Art. 8 - ZONE RESIDENZIALI AGRICOLE DI PRIMA CATEGORIA a.

In esse possono essere ammesse parziali utilizzazioni residenziali quando la superficie agricola disponibile da proponere per finalità residenziali non sia inferiore a tre ettari.

Gli indici edilizi sono così fissati:

- a) Il indice di fabbricabilità fondiaria: $0,02 \text{ mc/mq}$;
- b) H altezza massima: $11,7,00$;
- c) Su lotto minimo: $\text{mq. } 30.000$;
- d) rapporti fra distacchi su strada: $R_s = 1/2$;
- e) distanza minima dai confini: $D_m = 1/7,00$

Art. 9 - ZONE RESIDENZIALI AGRICOLE b.

In esse sono consentite costruzioni a servizio dell'agricoltura, cioè edifici per aziende rurali.

Fino ai limiti degli indici previsti si ammettono anche costruzioni ad uso di abitazione, ville ed edifici per il turismo.

Nelle zone agricole b sono ammesse costruzioni per industrie di trasformazione dei prodotti agricoli con gli stessi indici edilizi sotto indicati.

COMUNE DI VIAREGGIO

Possano anche essere ammesse nelle zone agricole b, sempre nei limiti di sfruttamento indicati, e qualora, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, non provochino particolari problemi di traffico, né alterino zone di particolare interesse paesaggico, costruzioni per industrie estrattive o cave o comunque per attività direttamente connesse allo sfruttamento in loco delle risorse del suolo e del sottosuolo.

~~Le costruzioni consentite in queste zone dovranno essere realizzate in un'area di dimensioni minime uguale a 4000 metri quadrati, con una superficie complessiva di terreno non superiore a 10000 metri quadrati, e dovranno essere situate...~~

Gli indici edilizi sono così fissati:

- a) If indice di fabbricabilità fondiaria : 0,10 mc/mq
- b) H altezza massima: ml. 7,00 (salvo costruzioni particolari: silos sorbitori idrici ecc.)
- c) Su lotto minimo: mq. 10.000
- d) Rapporti per i distacchi su strada: Rs = 0,5
- e) Da distanza minima dai confini: ml. 7,00.

In queste zone sono consentite costruzioni e leniche anche su Su = mq. 4.000 quando il proprietario dimostri di essere agricoltore (coltivatore diretto, mezzadro, ecc.) e non sia proprietario di altri immobili. Non sono computabili nella volumetria ammessa nella zona, stalle, fienili, concimatoi, ed altri fabbricati accessori, indispensabili per la conduzione dell'azienda agricola. Il proprietario dovrà inoltre impegnarsi a non modificare la destinazione degli edifici.

COMUNE DI VIAREGGIO

Art. 10 ZONE RESIDENZIALI c

Tali zone si attuano esclusivamente mediante piani di Espansione;
si prescrivono i soli indici territoriali:

- a) Il indice di fabbricabilità territoriale: 0,30 mc/mq.
- b) Q indice di utilizzazione: 0,60.

Art. 11 ZONE RESIDENZIALI d

Tali zone si attuano esclusivamente mediante piani di Espansione;
si prescrivono i soli indici territoriali:

- a) Il indice di fabbricabilità territoriale: 0,60.
- b) Q indice di utilizzazione: 0,60

Art.12 ZONE RESIDENZIALI e

Nelle zone da attuarsi con piani di Completamento valgono i seguenti indici edilizi:

- a) Il indice di fabbricabilità fondiaria: 1,5 mc/mq.
- b) H altezza massima: ml. 8,50
- c) Sn superficie lotto minimo: mq. 600 - 400
- d) Rapporti per i distacchi su strada: $R_s \geq 1,00$
- e) Rc rapporti per i distacchi sui confini: $R_c = 2$
- f) Rapporto per distacchi fra edifici interni ad uno stesso lotto $R_i = 1$.
- g) Distanza minima dai confini: $D_m \geq ml. 3,00$.

Nelle zone da attuarsi con i piani di Espansione valgono i seguenti indici:

- a) Il indice di fabbricabilità territoriale: 0,90 mc/mq.
- b) Q indice di utilizzazione: 0,60.

Art.13 ZONE RESIDENZIALI f

Nelle zone di Completamento valgono i seguenti indici:

- a) Il indice di fabbricabilità fondiaria: 2,00 mc/mq
- b) H altezza massima: ml. 6,50 - 11,00 - 12,00
- c) Sn superficie lotto minimo: mq. 400 - 500

COMUNE DI VIAREGGIO

- a) Rapporti per i distacchi su strada: $R_s = 1$
- b) Re rapporti per i distacchi dai confini: $R_c = 2-3$
- f) Rapporto per i distacchi tra edifici interni ad uno stesso lotto: $R_i = 1$.
- g) Distanza minima dai confini: $D_n = \text{ml. } 2,50 - 3,00$

Nelle zone di espansione valgono i seguenti indici:

- a) Et indice di fabbricabilità territoriale: 1,20 mc/mq
- b) Q indice di utilizzazione: 0,50.

Art. 14 ZONE RESIDENZIALI g

Nelle zone di completamento valgono i seguenti indici:

- a) If indice di fabbricabilità fondiaria: 2,50 mc/mq.
- b) H altezza massima: ml. 8,50 - 11,00.
- c) S_n superficie lotto minimo: mq. 250 - 400.
- d) Rapporti per i distacchi su strada: $R_s = 1$.
- e) Rapporti per i distacchi sui confini; $R_c = 2$.
- f) Rapporti per i distacchi fra edifici interni ad uno stesso lotto: $R_i = 1$.
- g) Distanza minima dai confini/ $D_n = 2,50 - 3,00$.

Art. 15 ZONE RESIDENZIALI h

Nelle zone di completamento valgono i seguenti indici:

- a) If indice di fabbricabilità fondiaria: 3,00mc/mq.
- b) H altezza massima: ml. 11,00 - 14,00.
- c) S_n superficie lotto minimo: mq. 300.

COMUNE DI VIAREGGIO

- d) Rapporti per i distacchi su strada: $R_s = 1$.
- e) Rapporti per i distacchi sui confini: $R_c = 2 - 3$
- f) Rapporti per i distacchi fra edifici interni su uno stesso lotto: $R_i = 1$.
- g) Distanza minima dai confini: ml. 2,50 - 3,00.

Nelle zone di espansione e di ristrutturazione valgono i seguenti indici:

- a) Rt indice di fabbricabilità territoriale: 1,50 mc/mq.
- b) Q indice di utilizzazione: 0,50.

Art. 16 ZONE RESIDENZIALI I

Nelle zone di completamento valgono i seguenti indici:

- a) If indice di fabbricabilità fondiaria: 4,00 mc/mq.
- b) H altezza massima: ml. 11,00 - 14,00 - 17,00.
- c) Rapporti per i distacchi su strada: $R_s = 1$.
- d) Rapporti per i distacchi sui confini: $R_c = 2 - 3$.
- e) Rapporti per i distacchi fra edifici interni ad uno stesso lotto: $R_i = 1$.
- f) Distanza minima dai confini: $D_m = 2,50$.

Nelle zone di espansione valgono i seguenti indici:

- a) It indice di fabbricabilità territoriale: 1,00 mc/mq.
- b) Q indice di utilizzazione: 0,50.

Art. 17 ZONE RESIDENZIALI II

Nelle zone di ristrutturazione valgono i seguenti indici:

COMUNE DI VIAREGGIO

Il indice di fabbricabilità territoriale: $4,0 \text{ mc/mq.}$

Q indice di utilizzazione: $0,50.$

Art. 18 ZONE ARTIGIANALI n

Alle zone artigianali è ammessa in edifici distinti e anche nello stesso edificio la coesistenza di abitazione e di attività artigianali. L'aliquota riservata alle abitazioni non potrà comunque superare il $\%$ della volumetria massima consentita.

Alle zone artigianali sono pure ammesse costruzioni per magazzini, depositi, silo, servizi di trasporto e simili.

Per le zone artigianali n, da attuare esclusivamente mediante piani Completamento, valgono i seguenti indici:

Il indice di fabbricabilità fondiaria: $3,0 \text{ mc/mq.}$

Il altezza massima: $\text{ml. } 14,00.$

Il superficie lotto minimo: $\text{mq. } 500 - 600$

Rapporti per i distacchi su strada: $R_s = 1.$

Rapporti per i distacchi sui confini: $R_c = 2.$

Rapporti per i distacchi fra edifici interni all'uno stesso lotto
 $R_i = 1.$

Distanza minima dai confini $D_m = 3,00.$

Alle zone di espansione valgono i seguenti indici:

Il indice di fabbricabilità fondiaria: $1,50 \text{ mc/mq.}$

Q indice di utilizzazione: $0,50.$

Art. 19 ZONE INDUSTRIALI n

COMUNE DI VIAREGGIO

zone di cui al titolo saranno esclusivamente destinate ad edifici
attrezzature di carattere industriale con esclusione tassativa delle
azioni che possano provocare esplosioni nocive o scarichi che poss
nuocere all'utilizzazione agricola delle acque e essere di nocimento
al patrimonio ittico. Oltre agli edifici destinati alla lavorazione,
consentita la costruzione di magazzini, depositi, silos, rimesse, edifici,
attività ricreativa o sociale, al servizio degli attività all'industria,
ed edifici destinati al soggiorno solo diurno di persone addette
attività comunque connesse con la produzione industriale, nonché alla
danza anche notturna per il solo personale di sorveglianza.

Le zone industriali di Espansione valgono i seguenti indici:

1° indice di fabbricabilità territoriale: **3,00** mq/mq.

2° indice di utilizzazione: **0,70**

20 - ZONE PORTUALI

Le zone portuali o saranno esclusivamente destinate ad edifici o at
trezzature connesse alle attività portuali e costiere, tassativa con esclu
sione tassativa delle lavorazioni che possano provocare esplosioni nocive
o scarichi che possano produrre l'inquinamento degli specchi d'acqua.

Le zone portuali di Completamento, nel limite della indici edilizi

consentiti, può essere ammessa la utilizzazione per abitazioni per un massimo

20% della volumetria consentita.

Le zone portuali di Completamento valgono i seguenti indici:

1° indice di fabbricabilità fondiaria: **3,00** mq/mq.

2° Superficie lotte minime: mq. 600

3° Rapporto di distacchi su strada: **25 a 1.**

COMUNE DI VIAREGGIO

Per le zone portuali di Espansione valgono i seguenti indici:

- a) l'indice di fabbricabilità territoriale: 1,80 mc/mq.
- b) l'indice di utilizzazione: 0,60.

Art. 21 - CLASSIFICAZIONE E DESTINAZIONE D'USO DELLE ZONE DIREZIONALI

Le zone Direzionali sono classificate in:

- 1) zone direzionali di nuovo impianto v
- 2) zone direzionali dell'attuale centro w.

Nelle zone in questione dovranno trovare collocamento edifici destinati a:

- uffici pubblici
- uffici per enti privati
- uffici privati e società commerciali
- negozi e grandi negoziini
- alberghi, ristoranti e agenzie turistiche
- edifici per attività culturali e per lo spettacolo
- servizi di interesse generale.

Nelle zone direzionali v e w potranno essere consentite abitazioni per un'aliquota non superiore al 50% della volumetrica edificabile.

Art. 22 - ZONE DIREZIONALI v

Sono le zone direzionali che si dovranno realizzare a sud delle "darsene" di Viareggio attraverso una ristrutturazione viaria ed edilizia degli insediamenti attuali, o attraverso il nuovo impianto di aree non ancora urbanizzate.

COMUNE DI VIAREGGIO

ali zone saranno attuate mediante piani di ristrutturazione e di espansione con i seguenti indici:

- a) It indice di fabbricabilità territoriale: $4,00 \text{ mc/m}^2$.
- b) Q indice di utilizzazione: 0,50.

Art. 23 - ZONE INTERDIREZIONALI

Le zone interne all'attuale centro di Viareggio che saranno ristrutturare per la nuova destinazione d'uso:

relativi piani di ristrutturazione dovranno osservare i seguenti indici:

- a) It indice di fabbricabilità territoriale: $6,00 \text{ mc/m}^2$.
- b) Q indice di utilizzazione: 0,50.

Art. 24 - CLASSIFICAZIONE E DESTINAZIONE D'USO DELLE ZONE TURISTICHE

Le zone turistiche sono classificate in:

- a) zone turistiche di nuovo impianto
- b) zone turistiche dell'attuale centro di Viareggio.

In esse saranno consentiti esclusivamente edifici destinati all'industria turistica: alberghi, pensioni, clubs, impianti sportivi e di svago, negozi, ristoranti, locali per spettacoli, agenzie turistiche e simili.

Saranno consentite abitazioni esclusivamente nelle zone turistiche e per una aliquota non superiore al 20% del volume massimo edificabile.

Art. 25 - ZONE TURISTICHE

L'attuazione di queste zone avverrà attraverso piani di espansione che dovranno osservare i seguenti indici:

- a) It indice di fabbricabilità territoriale: $0,20 \text{ mc/m}^2$ - $0,20 \text{ mc/m}^2$
- b) Q indice di utilizzazione: 0,50.

COMUNE DI VIAREGGIO

Art. 26 - ZONE TURISTICHE

attuazione di queste zone avverrà attraverso piani di Ristrutturazione che dovranno osservare i seguenti indici:

l'indice di fabbricabilità territoriale: 4,00 mq/mq.

l'indice di utilizzazione: 0,50.

Non saranno consentite demolizioni e ricostruzioni di edifici, anche prima della formazione dei Piani di Ristrutturazione, che siano destinati esclusivamente ad alberghi e pensioni e quando non venga superata del 50% l'attuale volumetria e vengano osservate le prescrizioni di cui al successivo art.46. e purchè non venga aumentata la superficie coperta.-

Art. 27 - CLASSIFICAZIONE E DESTINAZIONE D'USO DELLE ZONE BALNEARI

Le zone balneari sono classificate in:

- a) zone balneari libere l.
- b) zone balneari attrezzate s.

Nelle zone balneari libere è vietato ogni tipo di edificazione anche di carattere precario.

Nelle zone balneari attrezzate s1, s2 e s3, saranno concesse costruzioni esclusivamente adibite all'esercizio delle attività balneari: cabine, pogliatoi, ristoranti, caffè, clubs. Nelle zone s1 e s2 è concessa la edificazione di negozi per un massimo del 20% della volumetria complessiva. Nelle zone s3 saranno consentiti soltanto edifici a carattere precario.-

COMUNE DI VIAREGGIO

Art. 28 - ZONE BARRIERE ATTREZZATE s1

Queste zone saranno sistemate attraverso piani di Conservazione che dovranno conseguire la sistemazione degli spazi liberi e il mantenimento dei volumi e della disposizione attuale degli edifici permettendone il loro rafforzamento e la trasformazione interna.

Art. 29 - ZONE BARRIERE ATTREZZATE s2

Queste zone saranno attuate attraverso i piani di Ristrutturazione che dovranno osservare l'indice di fabbricabilità $I_t = 0,40$ mc/mq.

Art. 30 - ATTREZZATURE BARRIERE ATTREZZATE s3

L'attuazione di queste zone avverrà attraverso piani di Espansione che dovranno osservare l'indice di fabbricabilità territoriale $I_t = 0,20$ mc/mq.

Art. 31 - CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE PER LE ATTREZZATURE

Le zone per le attrezzature sono classificate in:

- 1) Zone per attrezzature generali comunali
- 2) zone per attrezzature collettive
- 3) zone per attrezzature per i trasporti
- 4) arce per la circolazione.

Art. 32 - ZONE PER ATTIVITÀ GENERALI E PARTICOLARI

In esse avranno sede quegli edifici e quei servizi di carattere pubblico necessari alla vita della comunità municipale: uffici amministrativi, edifici assistenziali, edifici religiosi, edifici scolastici, servizi municipali, zone sportive e carattere cittadino, ambulatori e simili.

Avranno sede in queste zone anche gli edifici di pubblico ammi

COMUNE DI VIAREGGIO

Art. 33 - ZONE PER ATTREZZATURE COLLETTIVE

In esse potranno avere sede esclusivamente edifici ed attrezzature a carattere comunale; attrezzature culturali sportive, sociali, di rappresentanza e di svago. Il Consiglio Comunale può autorizzare la costruzione di attrezzature ricettive purchè strettamente collegate alla realizzazione da parte degli stessi proprietari di adeguate attrezzature collettive.

Art. 34 - ZONE PER ATTREZZATURE PER IL TRASPORTO

In esse avranno sede tutte quelle attrezzature connesse al trasporto ed al traffico automobilistico, come hotels, garages, officine, stazioni di servizio, autostazioni, bus e riorientati.

Sono escluse tutte le altre destinazioni a meno che non siano le abitazioni di servizio per le attrezzature stesse.

Art. 35 - AREE PER LA CIRCOLAZIONE

Esse risultano impegnate e vincolate per la concentrazione, l'impilamento e la creazione ex-novo di spazi pubblici per la circolazione ferroviaria, dei veicoli e delle persone. Le suddette vie indicate nei grafici costituiscono le grandi vie del Piano Comunale.

Esse sono classificate secondo le seguenti caratteristiche:

- 1) Autostrale
- 2) Strada Statali
- 3) Strade Regionali, a funzione prevalentemente con regionale o regionale, di sezione complessiva da n. 11,50 a n. 20,00.
- 4) Strade Secondarie, a funzione prevalentemente comunale o locale, di sezione complessiva da n. 11,00 a n. 11,50.

COMUNE DI VIAREGGIO

5) Strade parco, a corsie separate con ampio verde in cordone e fasce laterali sistemate a verde di sezione complessiva variabile.

Art. 36 - ZONE VERDE

Esse sono classificate secondo le seguenti caratteristiche:

a) zone a parco comunale.

In queste zone è vietata qualsiasi costruzione ed erezione di attrezzature a carattere precario per scopi ricreativi, culturali e di svago.

Art. 37 - ZONE A VINCOLO SPECIALE

Sono tutte quelle zone che pur restando di competenza dei singoli proprietari son sottoposte dal Piano Regolatore Generale Comunale a vincoli particolari:

Restano validi comunque, anche se non indicati nel Piano eventuali altri vincoli o servitù dotate di valore limitatissimo o Patti Pubblici (per lo sono militari, per gli accordi di, per la tutela delle Bellezze Naturali e Paesistiche, ecc).

Le zone a vincoli speciali sono così classificate:

1) Zone a vincolo cimiteriale - dove è vietato qualsiasi tipo di costruzione perchè di rispetto ai servizi cimiteriali e per permettere il loro eventuale ampliamento.

c) zone a vincolo non edificandi - designate negli elaborati grafici quali zone di rispetto alle ferrovie, ai nodi di partenza e delle sedi ferroviarie.

Quando non esista una diversa indicazione negli elaborati grafici,

COMUNE DI VIAREGGIO

la profondità di queste fasce di rispetto assoluto di uscita dall'ag-
stradale o ferroviario sarà:

- 1) per le autostrade e le strade statali n.50;
- 2) per le strade primarie e secondarie n.25;
- 3) per le ferrovie n. 30 e n.15 dalla rotatoria più vicina, nelle zone di com-
pletamento. =

Zone a verde privato - vincolante al rispetto e al mantenimento
delle alberature esistenti. E' in caso consentita la sola sistemazione
di campi di gioco e di attrezzature sportive all'aperto. -

Art. 38 - Non viene fissata alcuna superficie minima per i lotti
di terreno compresi nelle zone di completamento i 50 mt del Lago
che si affacciano:

- 1) - Sulla Via Aurelia;
- 2) - Sulla Via Puccini;
- 3) - Sulla Via Marconi.

Art. 39 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO

Nella planimetria e nella tabella allegata alle presenti norme sono
indicate le zone sottoposte a differenti Modalita' di Attuazione del
Piano Comunale e più precisamente:

- 1) le zone sottoposte a Piani di Completamento (zone C);
- 2) le zone sottoposte a Piani di Espansione (zone E);
- 3) le zone sottoposte a Piani di Ristrutturazione (zone R);
- 4) le zone sottoposte a Piani di Conservazione (zone I).

Nelle altre zone del territorio comunale la destinazione e dirett
tanente consentita secondo le prescrizioni e le destinazioni d'uso
fissate nelle presenti Norme.

COMUNE DI VIAREGGIO

Art. 40 - PIANI DI COMPLETAMENTO E DI CONSERVAZIONE

Nelle zone di Completamento e di Conservazione il Piano si attua attraverso normali progetti edilizi, quando siano assicurati i servizi tecnologici fondamentali (accesso diretto su strade pubbliche di P.R., fognature, rifornimento idrico, rete di illuminazione, ecc.) e che si osservino gli indici edilizi indicati nel Capo III.

Potranno essere prescritti dal Sindaco nuovi allineamenti stradali e rettifiche, e quanto necessario per armonizzare le nuove costruzioni con il tessuto urbano esistente.

Quando non sussistano le condizioni precedenti, per il parere della Commissione Urbanistica l'Amministrazione Comunale disporrà per la redazione di piani di Completamento i quali dovranno contenere tutte le prescrizioni di carattere tecnico relative agli allineamenti, alle sistemazioni delle aree libere, agli allacciamenti tecnologici ed ai servizi. Quando sia necessario il Comune potrà chiamare a concorrere i privati alle spese occorrenti per l'attrezzatura delle aree edificatorie. Il rilascio della licenza edilizia nelle zone di Completamento è in questi casi subordinato alla approvazione dei relativi piani e all'accettazione da parte dei privati degli eventuali oneri. In caso di mancato accordo l'Amministrazione predisponde la formazione di Piani Particolareggiati di esecuzione secondo quanto previsto dall'art. 13 e seguenti della Legge 17 Agosto 1942 n. 1150.

Art. 41 - PIANI DI ESPANSIONE E PIANI DI RISTRUTTURAZIONE

Devono redatti secondo le modalità previste dalla Legge Urbanistica del 17 Agosto 1942 n. 1150 (art. 13 e seguenti) per i Piani Particolareggiati di esecuzione e ne seguiranno le procedure d'approvazione

(*) In questi casi dovrà essere destinata ad area pubblica il 15% dell'area considerata, per la formazione di strade e piazzali.-

COMUNE DI VIAREGGIO

prevista nella stessa legge. L'Amministrazione Comunale si impegna alla adozione dei P.P. entro 1° anno dall'approvazione del P.R. Quando si verificano le condizioni previste dal successivo articolo

42 i suddetti piani potranno essere redatti e presentati a cura dei privati secondo le modalità precisate nello stesso articolo.

Art. 42 - PIANI DI INTERESSA PRIVATA

Questi piani sono obbligatori per la concessione delle licenze edilizie nelle zone R ed R in mancanza o in sostituzione dei Piani Particolareggiati di Esecuzione di cui alla Legge Urbanistica del 1942.

Essi dovranno essere riferiti ad un ben determinato comprensorio che dovrà costituire una "unità urbanistica" di interesse nazionale esatta dei Comuni, comprendenti uno o più perimetri consorziati, sarà concordata tra Amministrazione e Privati e inserita nel Programma di Attuazione del Piano Regolatore Generale. In caso di mancato accordo circa la dimensione, il tipo di utilizzazione, il collegamento con le altre zone, l'ubicazione, per la concessione delle licenze edilizie, dovrà redigersi un Piano Particolareggiato di Esecuzione come previsto all'art. 41 delle presenti norme -

Art. 43 - CARATTERI DEI PIANI DI INTERESSA PRIVATO

Essi dovranno naturalmente uniformarsi alle prescrizioni di cui sono previste negli articoli del Capo III e verificarne gli unici requisiti necessari.

Confermando il principio che gli interventi urbanistici relativi alla costruzione delle strade e relativi ai servizi pubblici (acquedotto, fognature, illuminazione pubblica, ecc) gravano sulla proprietà interessata dai piani in parola; sono inoltre da osservare le prescrizioni

COMUNE DI VIAREGGIO

- 1) L'aliquota di aree libere fisse dell'indice (nello e varie zone va assegnata ad aree di uso pubblico per sedi viarie, piazze e parcheggi, per attrezzature pubbliche e sociali, zone verdi e simili, o va ceduta per tali scopi al Comune.
Nel computo delle fabbricabilità territoriali, non è detratto tutte le opere eventualmente edificate nella quota di aree di uso pubblico o sarà consentite alla proprietà delle aree rispettive per la cessione al Comune delle aree stesse di realizzazione sulle restanti aree l'intera volumetria spettante.
- 2) I Piani dovranno avere carattere di veri e propri piani urbanistici e quindi contenere tutti gli elementi di portata grafica e descrittiva necessari a definire:
 - a) la rete stradale di accesso ai lotti e il suo collegamento con le sedi viarie esistenti;
 - b) la delimitazione dei singoli lotti;
 - c) le prescrizioni planivolumetriche (cubatura, altezze massime, disposizione, allineamenti e distacchi) di tutti gli edifici;
 - d) le reti degli impianti di acquedotto, fognature (illuminazione pubblica, nonché i relativi allacciamenti con le reti esistenti);
 - e) la proposta di convenzione relativa all'assunzione della onere di urbanizzazione ed alla cessione delle aree di cui al punto 1;
- 3) Le autorizzazioni per le costruzioni da edificare, in tutte le zone dei Piani di iniziativa privata sono subordinate:
 - a) alla stipulazione, fra proprietà interessata e Comune, di apposita Convenzione, da trasciversi, che disciplini le condizioni secondo gli standard criteri sulle aree stesse;

b) all'esecuzione delle opere di urbanizzazione e di impianti relativi ad servizi pubblici di cui al punto 2 del presente articolo (paragrafo a) e d)).

Art. 44 - AUTOMOTIVE E PRIVATE E PARCHEGGI

Le nuove costruzioni e gli edifici da rinnovare debbono contenere appositi locali o spazi liberi destinati ad automobili e parcheggi nella proporzione minima di mq. 4,00 per ogni 100 mc. di volume.

Gli accessi all'automotivessa debbono essere ubicati in modo da non provocare intralci alla circolazione sulla pubblica via.

Per gli edifici destinati ad attività pubblica o commerciale (luogo di spettacolo, uffici pubblici, chiese ecc.) debbono essere destinato, ad uso parcheggio, in continuità con la strada, aree ad uso ad un'importanza dell'edificio.

Art. 45 - VARIAZIONE DEGLI INDICI EDILIZI

Qualora nelle zone di completamento si presentino situazioni tali da rendere inosservabile la progettazione di un edificio secondo i

LA GIUNTA

giusti criteri edilizi, ~~il~~ ~~Comune~~ Comunale, sentito il Parere della Commissione Urbanistica potrà concedere variazioni agli indici edilizi previsti, salvo che agli indici If di fabbricabilità ed H di altezza.

Art. 46 - COMMISSIONE URBANISTICA COMUNALE

Salve restando le competenze delle Commissioni Militare Comunale è costituita una Commissione Urbanistica Comunale così composta:

- a) Il Sindaco;
- b) Il Vice Sindaco;
- c) Gli Assessori ai Lavori, All'Urbanistica, all'Igiene e Sanità e alle Finanze

26

COMUNE DI VIAREGGIO

- d) Dieci Consiglieri Comunale nominati dal Consiglio Comunale;
- e) Il responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale o altro funzionario di detta ripartizione.-

Tale Commissione potrà essere interpellata in tutti quei casi che l'Amministrazione considererà collegati alla giusta interpretazione delle direttive di sviluppo urbanistico contenute nel Piano e nei casi di progetti riguardanti opere di particolare valore architettonico.

La Commissione Urbanistica Comunale sarà in ogni caso chiamata a esprimere il suo parere in ordine ai seguenti argomenti:

- a) Richieste di varianti al Piano Regolatore Generale Comunale;
- b) Progetti di piani di Esistiva Privata e Comunale nelle zone di Espansione e Ristrutturazione.
- c) Progetti relativi a sistemazioni viarie e a allacciamenti di ogni tipo nel territorio comunale.
- d) Progetti relativi alle zone riservate alle attrezzature collettive;
- e) Formulazione del Programma di Attuazione di cui al successivo art.47;
- f) Definizione dei criteri di applicazione delle Misure di Salvaguardia di cui all'art.2.-