

Comune di Viareggio  
Ufficio di Piano

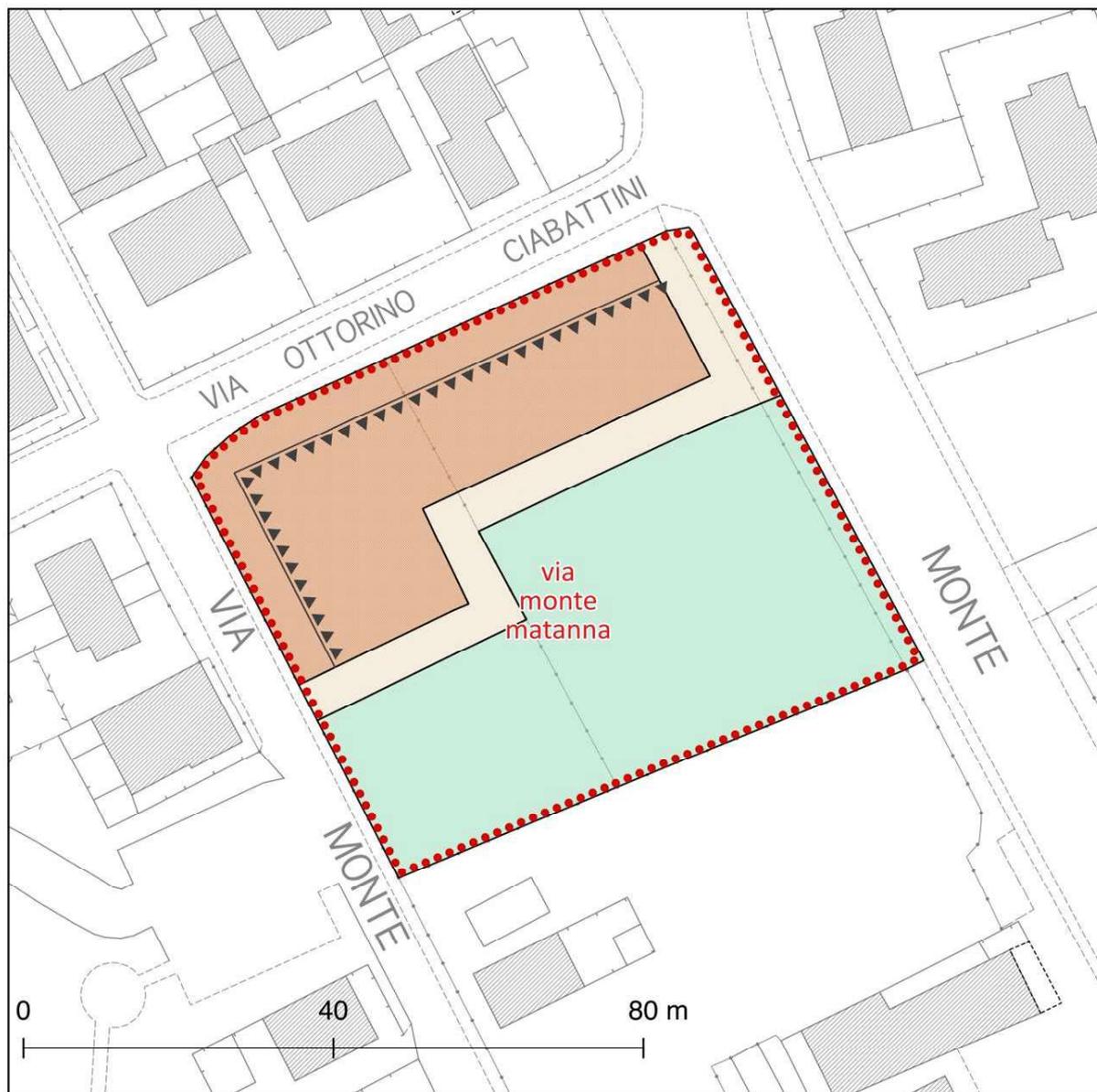
## Regolamento Urbanistico

Scheda-norma per le aree di trasformazione

<b>Scheda n.</b>	9.02	<b>Nome dell'area</b>	Via Monte Matanna
------------------	------	-----------------------	-------------------

D.M. 1444/68

Zona Omogenea B



### Legenda

- *perimetro area di trasformazione disciplina dei suoli*  
*elementi progettuali*
- |   |   |
|---|---|
| <span style="color: red;">▲▲▲</span> <i>allineamento fronte</i> | <span style="background-color: #f0e68c; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span> <i>Superficie fondiaria libera da edificato</i>         |
|   | <span style="background-color: #d2691e; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span> <i>Superficie fondiaria di concentrazione edificato</i> |
|   | <span style="background-color: #90ee90; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span> <i>Dotazioni pubbliche</i>                              |

32

## 1. Descrizione

### Contesto dell'area

Area libera da valorizzare localizzata lungo via Monte Matanna in adiacenza a isolati a destinazione mista con prevalenza residenziale. L'area si colloca tra due parchi pubblici esistenti e potrebbe costituire un collegamento utile alla continuità fruitiva degli spazi pubblica.

### Condizioni attuali dell'area

Area libera incolta.

### Elenco particelle catastali ricomprese nell'area di intervento

Foglio 15 – mapp. 115, 141, 1082.

## 2. Tipologia della trasformazione

Nuovo – Nuova costruzione.

## 3. Modalità e programma di attuazione

Piano Attuativo di iniziativa privata.

## 4. Obiettivi generali di progetto, parametri e tipi di intervento

La trasformazione in oggetto dovrà perseguire, in particolare, i seguenti obiettivi del Piano Strutturale:

- Aumento della Dotazione di standard, con particolare riferimento alle aree verdi e sportive, attrezzature pubbliche e parcheggi.

L'intervento è volto alla realizzazione di nuove aree verdi attrezzate (50% ST) in compensazione di realizzazione di area da destinare nuova edificazione residenziale.

## 5. Dimensionamento di progetto

<b>Totale ST (mq)</b>	<b>% su ST</b>
4600	100%
<b>ST Dotazioni pubbliche di progetto (mq)</b>	<b>% su ST</b>
2300	50%
<b>Superficie Fondiaria destinazioni d'uso di progetto</b>	<b>% su ST</b>
2300	50%
<b>SE residenziale (mq)</b>	<b>di cui aggiuntivi (mq)</b>
600	600
<b>N MAX alloggi</b>	<b>di cui aggiuntivi (mq)</b>
5	5
<b>IT di progetto (mc/mq)</b>	<b>IT MAX da PS (mc/mq)</b>
0.39	2

5.1 In alternativa alla cessione gratuita in favore del Comune del 50% dell'area come previsto nelle suddette quantità vale a dire 2300 mq, è ammessa la cessione di un'area ridotta del 30% equivalente a 1610 mq con contestuale impegno alla realizzazione della rotonda all'intersezione tra via Ciabattini e via Monte Matanna oltre ad una sistemazione dei percorsi pedonali e ciclabili lungo la Via Monte Matanna. Il Piano attuativo dovrà dimostrare con apposito elaborato almeno la

equivalenza tra il valore di riduzione della cessione pubblica e l'importo necessario alla realizzazione delle opere pubbliche suddette. E' prescritto il mantenimento dello schema di localizzazione delle dotazioni pubbliche secondo la planimetria della presente scheda norma: in particolare si dovranno mantenere gli allineamenti e si dovrà garantire la continuità tra spazi pubblici e viabilità pubblica o di uso pubblico.

## 6. Parametri urbanistico-edilizi da rispettare nell'attuazione del progetto

Superficie di cessione minima (mq)	2300
Destinazioni ammesse	<i>residenziale</i>
SE max (mq)	600
N. alloggi max	5
N. piani max	2
H max (ml)	7
Tipo edilizio	Villino mono o plurifamiliare
Distanze minime	È ammessa la costruzione fino al confine dell'area destinata alla concentrazione dell'edificato in planimetria nel rispetto delle distanze fissate dal DM 1444/68
Dotazioni parcheggio privato minimo	Ai sensi della L. 122/89
Dotazioni standard pubblico minimi	Ai sensi del DM 1444/68 – tali quantità potranno essere reperite nelle aree di cessione

## 7. Elementi indicativi e condizioni di qualità paesaggistica

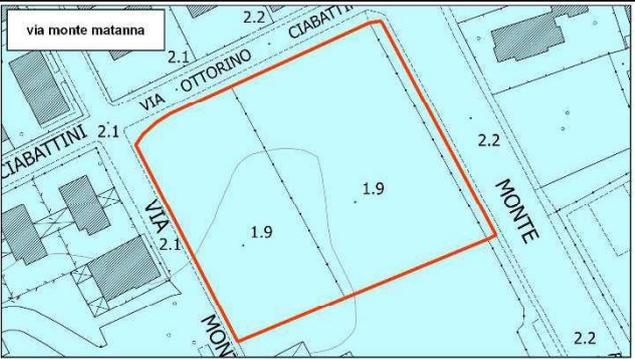
- a) È prescritta la realizzazione dei nuovi volumi residenziali in continuità morfologica e distributiva con gli edifici prospicienti Via Ciabattini; dovranno essere rispettati gli allineamenti indicati in planimetria ammettendo un eventuale arretramento del fronte del fabbricato massimo di 5 ml.
- b) Non è ammesso l'inserimento di elementi edilizi e decorativi e di insegne e cartellonistica pubblicitaria estranei alla tipologia tradizionale dell'edificato.
- c) È prescritto il mantenimento a verde della prevalente superficie fondiaria non indicata come di concentrazione dell'edificato.

## 8. Disciplina del PIT-PPR

Nell'area in oggetto non sono presenti Beni architettonici e paesaggistici ai sensi degli artt. 136 e 142 del Decreto Legislativo n. 42/2004.

<b>Scheda d'ambito n. 2 Versilia e costa apuana</b>
<b>Obiettivi e direttive correlate pertinenti</b>
<b>Obiettivo 4</b> <b>Riqualificare il sistema insediativo e infrastrutturale diffuso nella pianura e lungo la fascia costiera e tutelare le aree libere residuali</b>
4.11 - assicurare che i nuovi interventi siano coerenti con il paesaggio di riferimento per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne l'integrità morfologica e percettiva.

**9. Prescrizioni inerenti alla compatibilità dell'intervento con la vulnerabilità del sito**

<p style="text-align: center;"><b>PERICOLOSITA' IDRAULICA</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="background-color: yellow; text-align: center; width: 15%;">1.4</td> <td style="font-size: small;">aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno <math>Tr \leq 30</math></td> </tr> <tr> <td style="background-color: lightgreen; text-align: center;">1.3</td> <td style="font-size: small;">aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno <math>30 &lt; Tr \leq 200</math></td> </tr> <tr> <td style="background-color: lightblue; text-align: center;">1.2</td> <td style="font-size: small;">aree di fondovalle con <math>Tr &gt; 200</math></td> </tr> </table>	1.4	aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $Tr \leq 30$	1.3	aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $30 < Tr \leq 200$	1.2	aree di fondovalle con $Tr > 200$	<p><b>Pericolosità</b></p>	<p>L'area risulta interessata da una pericolosità idraulica media I.2.</p>
1.4	aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $Tr \leq 30$							
1.3	aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $30 < Tr \leq 200$							
1.2	aree di fondovalle con $Tr > 200$							
	<p><b>Fattibilità</b></p>	<p>In funzione dell'intervento previsto e delle condizioni di pericolosità si individua una classe di fattibilità 2.</p>						
	<p><b>Prescrizioni</b></p>	<p><b>1) Interventi di ampliamento delle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico. 2) Nuove infrastrutture pubbliche.</b>                      Le infrastrutture a sviluppo lineare devono essere progettate e realizzate in maniera tale da escludere la formazione di barriere idrauliche. Nel caso di infrastrutture puntuali che prevedano la realizzazione di volumi interrati adibiti ad utilizzazioni comportanti presenza continuativa ovvero temporanea ma frequente di persone e beni, è prescritti che le quote delle aperture e delle soglie di accesso ai vani interrati siano poste al di sopra della quota delle infrastrutture lineari (viarie od altre) eventualmente presenti a valle e favorenti l'instaurarsi di locali condizioni di ristagno di acque. In ogni caso le quote delle aperture e delle soglie di accesso ai piani interrati dovranno essere rialzate di almeno 30 cm rispetto alle aree esterne (carte E11 ed E13 RU 2019).</p> <p><b>6) Interventi di demolizione e ricostruzione e di sostituzione edilizia. 7-8) Interventi di nuova edificazione.</b>                      E' prescritto che le quote dei piani di calpestio dei piani terra e delle soglie di accesso ai vani interrati siano poste al di sopra della quota delle infrastrutture lineari (viarie od altre). In ogni caso le quote dei piani di calpestio dei piani terra e quelle delle soglie di accesso ai vani interrati dovranno essere rialzate di almeno 30 cm rispetto alle aree esterne (carte E11 ed E13 RU 2019).</p>						

<p style="text-align: center;"><b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA</b></p> <div style="display: flex; flex-direction: column; gap: 5px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; background-color: #ffffcc;"> <p style="text-align: center;"><b>G.1</b></p> <p style="font-size: small;">Aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di movimenti di massa</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; background-color: #90ee90;"> <p style="text-align: center;"><b>G.2</b></p> <p style="font-size: small;">Aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto</p> </div> </div>	<p><b>Pericolosità</b></p>	<p>L'area risulta interessata da una pericolosità sismica media S2.</p>
	<p><b>Fattibilità</b></p>	<p>In funzione dell'intervento previsto e delle condizioni di pericolosità si individua una classe di fattibilità 2 – fattibilità con normali vincoli.</p>
	<p><b>Prescrizioni</b></p>	<p>Sono prescritte indagini di approfondimento estese all'intorno geologico significativo, commisurate all'entità dell'opera e condotte a norma del D.M. 14/01/2008 "Norme tecniche per le costruzioni" - aggiornate con D.M. 17.01.2018: "Aggiornamento norme tecniche per le costruzioni", con la circolare n. 7 del 21/1/2019 – e del DPGR n° 36/R, secondo quanto indicato nell'appendice 1.</p>

<p style="text-align: center;"><b>PERICOLOSITA' SISMICA</b></p> <div style="display: flex; flex-direction: column; gap: 5px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; background-color: #ff8c00;"> <p style="text-align: center;"><b>S3</b></p> <p style="font-size: small;">Cedimenti diffusi in terreni particolarmente scadenti (Zona 6, Zona 13)</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; background-color: #ffffcc;"> <p style="text-align: center;"><b>S2</b></p> <p style="font-size: small;">Zone con possibile amplificazione stratigrafica in comuni a bassa sismicità (Zona 8)</p> </div> </div>	<p><b>Pericolosità</b></p>	<p>L'area risulta interessata da una pericolosità sismica media S2.</p>
	<p><b>Fattibilità</b></p>	<p>In funzione dell'intervento previsto e delle condizioni di pericolosità si individua una classe di fattibilità 2 – fattibilità con normali vincoli.</p>
	<p><b>Prescrizioni</b></p>	<p>Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità sismica media (S2) e da pericolosità sismica bassa (S1) non è necessario indicare condizioni di fattibilità specifiche per la fase attuativa o per la valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.</p>