

Comune di Viareggio
Ufficio di Piano

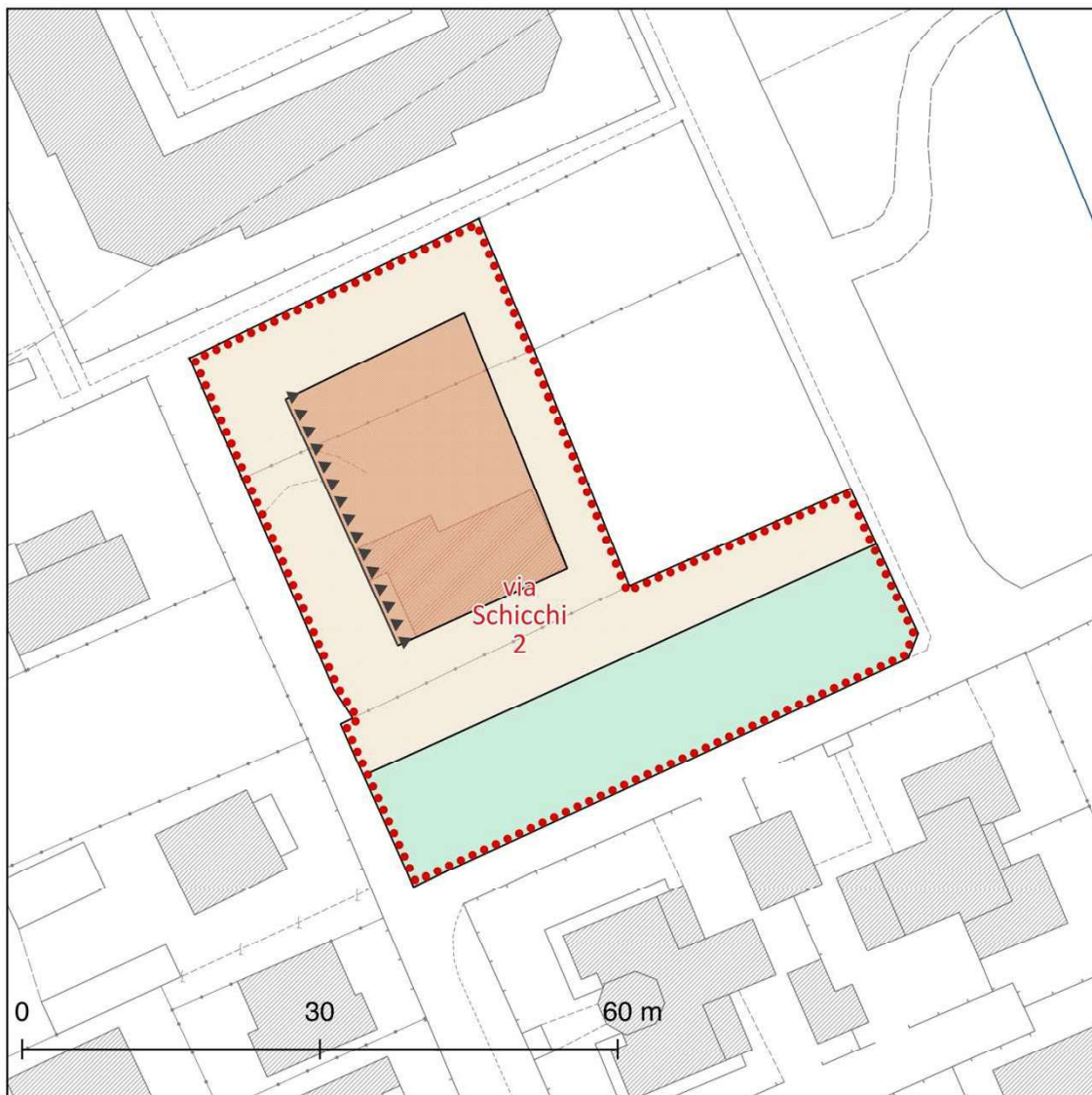
Regolamento Urbanistico

Scheda-norma per le aree di trasformazione

Scheda n.	TDL.01	Nome dell'area	Via Schicchi
------------------	--------	-----------------------	--------------

D.M. 1444/68

Zona Omogenea B



Legenda

 <i>perimetro area di trasformazione</i>	<i>disciplina dei suoli</i>
 <i>allineamento fronte</i>	 <i>Superficie fondiaria libera da edificato</i>
	 <i>Superficie fondiaria di concentrazione edificato</i>
	 <i>Dotazioni pubbliche</i>

39

1. Descrizione

Contesto dell'area

Area localizzata in prossimità del quartiere Butterfly ai margini dell'insediamento di Torre del Lago ma prossimo ad una zona densamente abitata e carente di dotazioni pubbliche. Sul lotto in oggetto insiste un edificio residenziale.

Condizioni attuali dell'area

Area con edificio residenziale n. piani 2 - SE (stimata) 180 mq.

Elenco particelle catastali ricomprese nell'area di intervento

Foglio 45 – mapp. 431, 778, 2298, 2552, 2570, 2571, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582.

2. Tipologia della trasformazione

Recupero – Ampliamento Volumetrico e realizzazione di opera pubblica.

3. Modalità e programma di attuazione

Permesso di costruire convenzionato.

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

Recupero aree viabilità e parcheggi (30% ST) compensata dalla trasformazione di un alloggio da monofamiliare a bifamiliare.

In alternativa alla cessione del 30% dell'area come previsto nella scheda norma pari a 700 mq è ammessa la cessione di un'area ridotta del 30% pari a 490 mq con contestuale impegno alla realizzazione dell'opera pubblica costituita da allargamento stradale, parcheggio lungo strada e verde di arredo da parte del soggetto attuatore privato.

5. Dimensionamento di progetto

Totale ST (mq)	% su ST
2310	100%
ST Dotazioni pubbliche di progetto (mq)	% su ST
700	30%
Superficie Fondiaria destinazioni d'uso di progetto	% su ST
1610	70%
SE residenziale (mq)	di cui aggiuntivi (mq)
170	170
N MAX alloggi	di cui aggiuntivi
2	1
IT di progetto (mc/mq)	IT MAX da PS (mc/mq)
0.22	1.5

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

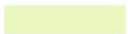
Superficie di cessione minima (mq)	700
Destinazioni ammesse	Residenziale
SE max (mq)	170 (oltre all'esistente)

N. alloggi max	2 (di cui uno esistente)
N. piani max	2
H max (ml)	7
Tipo edilizio	Villino bifamiliare
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
Categorie di intervento ammesse	Nuova costruzione – Addizione Volumetrica

7. Elementi indicativi e condizioni di qualità paesaggistica

- a) È prescritta la realizzazione dei nuovi volumi residenziali in continuità morfologica e distributiva con l'edificio esistente mantenendo la tipologia della copertura e delle aperture.
- b) Non è ammesso l'inserimento di elementi edilizi e decorativi estranei alla tipologia tradizionale dell'edificato.
- c) È prescritto il mantenimento a verde della prevalente superficie fondiaria non indicata come di concentrazione dell'edificato.

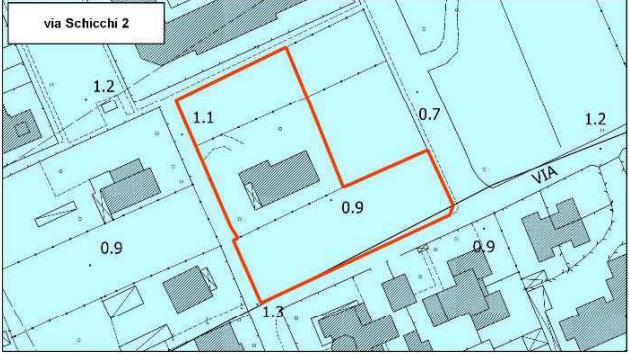
8. Disciplina del PIT-PPR

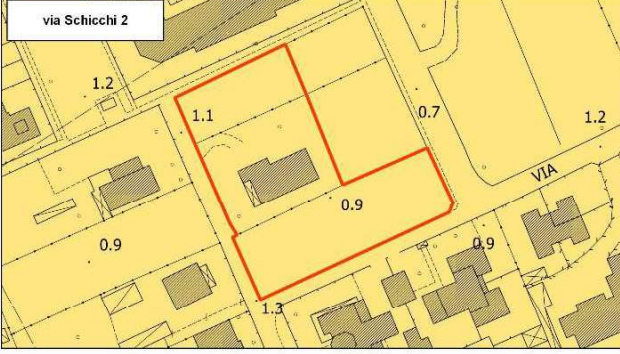
Beni architettonici e paesaggistici (art. 136, D.LGS. 42/2004)	
	<p>Immobili ed aree di notevole interesse pubblico:</p> <ul style="list-style-type: none">  - D.M. 15/12/1959 - G.U. 42/1960 - Fascia costiera  - D.M. 17/10/1985 - G.U. 185/1985 - La zona comprendente l'area intercomunale costiera, la pineta di ponente e frange
<p>D.M. 15/12/1959 G.U. 42/1960 Fascia costiera Disciplina d'uso</p>	
Obiettivi	Prescrizioni
<p>Obiettivo 3.a.4. Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia non compromettano i valori identitari dello skyline costiero, gli elementi strutturanti il paesaggio, concorrano alla riqualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.</p>	<p>3.c.4. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale; - sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva.
<p>D.M. 17/10/1985 G.U. 185/1985 L'area intercomunale costiera, la pineta di ponente e frange Disciplina d'uso: prescrizioni</p>	
Obiettivi	Prescrizioni
<p>Obiettivo 3.a.6. Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia non compromettano la leggibilità della forma degli insediamenti costieri, la riconoscibilità del tessuto di impianto storico, nonché gli elementi strutturanti e significativi del paesaggio litoraneo, concorrano alla riqualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.</p>	<p>3.c.5. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - siano mantenuti i caratteri connotativi degli insediamenti esistenti (morfologia, trama viaria, patrimonio edilizio) di valore storico-culturale; - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto costiero; - sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva.

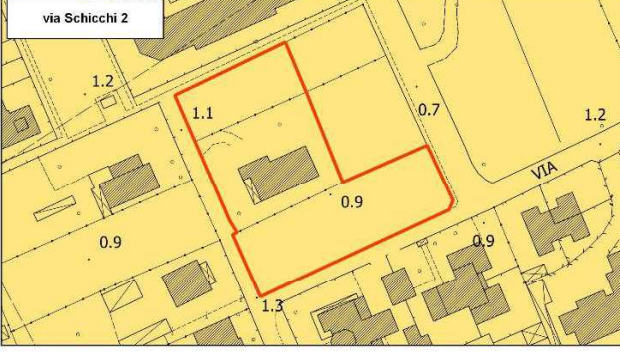
Nell'area in oggetto non sono presenti Beni paesaggistici ai sensi dell' art. 142 del Decreto Legislativo n. 42/2004.

Scheda d'ambito n. 2 Versilia e costa apuana
<i>Obiettivi e direttive correlate pertinenti</i>
Obiettivo 4 Riqualificare il sistema insediativo e infrastrutturale diffuso nella pianura e lungo la fascia costiera e tutelare le aree libere residuali
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;">PERICOLOSITA' IDRAULICA</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 $Tr \leq 30$</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 $30 < Tr \leq 200$</td> </tr> <tr> <td style="background-color: lightblue; text-align: center;">1.2</td> <td style="font-size: small;">aree di fondovalle con $Tr > 200$</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 $Tr > 200$	Pericolosità	L'area risulta interessata da una pericolosità idraulica media I.2.
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 $Tr > 200$							
	Fattibilità	In funzione dell'intervento previsto e delle condizioni di pericolosità si individua una classe di fattibilità 2.						
	Prescrizioni	<p>1) Interventi di ampliamento delle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico. 2) Nuove infrastrutture pubbliche.</p> <p>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>6) Interventi di demolizione e ricostruzione e di sostituzione edilizia. 7-8) Interventi di nuova edificazione.</p> <p>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;">PERICOLOSITA' GEOLOGICA</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 45%;"> <p style="text-align: center;">G.1</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; width: 45%;"> <p style="text-align: center;">G.2</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>Pericolosità</p>	<p>L'area risulta interessata da una pericolosità bassa G1.</p>
	<p>Fattibilità</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>Prescrizioni</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;">PERICOLOSITA' SISMICA</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 45%;"> <p style="text-align: center;">S3</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; width: 45%;"> <p style="text-align: center;">S2</p> <p style="font-size: small;">Zone con possibile amplificazione stratigrafica in comuni a bassa sismicità (Zona 8)</p> </div> </div>	<p>Pericolosità</p>	<p>L'area risulta interessata da una pericolosità sismica media S2.</p>
	<p>Fattibilità</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>Prescrizioni</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>