



CITTÀ DI VIAREGGIO

## d1) SCHEDE NORMA DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE URBANA

### **Sindaco**

GIORGIO DEL GHINGARO

### **Assessore alla rigenerazione urbana e del territorio**

FEDERICO PIERUCCI

### **Dirigente Unità di Staff Politiche del Territorio - Responsabile**

GIOVANNI MUGNANI

### **Garante della Comunicazione**

IVA PAGNI

### **Unità di Staff Politiche del Territorio**

#### **Funzionari**

Cesare Berti | Cristiana Bertucelli  
Antonio Bresciani | Claudia Fruzza  
Luigi Gazzentini | Giuliano Pardini  
Paola Gemma Paoli | Eleonora Lencioni  
Sabrina Petri | Dino Pierotti

#### **Collaboratori**

Luca Dal Pino | Luca Del Carlo  
Domenico Marocco | Leonardo Matteucci  
Pier Camillo Mattioli | Claudio Opulo  
Domenico Vinci

con il contributo di:

#### **Comune di Viareggio, Ufficio Statistica**

Sergio Baccelli

#### **Provincia di Lucca, Ufficio Statistica**

Lorenzo Maraviglia

#### **SIGI - Mo.Ver. s.p.a.**

Antonio Lazzini | Andrea Nesi  
Antonio Pezzella



#### **Progettazione urbanistica**

Fabio Lucchesi (DIDA) | Fabio Nardini

#### **Viabilità e mobilità dolce**

Francesco Alberti (DIDA) | Sabine Di Silvio

#### **Valutazione Ambientale Strategica**

Giovanni Belletti (DISEI) | Marco Mancino

#### **Resilienza urbana e sistema del verde**

David Fanfani (DIDA) | Martina Romeo

#### **Processo di partecipazione**

Luca Toschi (DSPS) | Eugenio Pandolfini

#### **Collaboratori esterni**

Nicola Bianchi | Marina Visciano

#### **Studi geologici**

Marco De Martin Mazzalon

ADOZIONE

2018





## Elenco delle aree di trasformazione

- 1.01 – Cittadella del Carnevale
- 2.01 – Marco Polo
- 2.02 – Aurelia Nord
- 5.01 – Sottostazione elettrica
- 6.01 – Via Savi 1
- 6.02 – Via Savi 2
- 6.03 – Lungocanale EST
- 6.04 – Via Guerrazzi 1
- 6.05 – Via Guerrazzi 2
- 6.06 – Ex Fervet
- 6.07 – Mercato ortofrutticolo
- 6.08 – Via Nicola Pisano 1
- 6.09 – Via Nicola Pisano 2
- 6.10 – Balipedio
- 6.11 – Mercato ittico
- 8.01 – Fosso Trogola
- 8.02 – Via Mannozi
- 8.03 – Porte Vinciane
- 8.04 – Forcone
- 8.05 – Vetraia
- 9.01 – Via Montramito
- 9\_2.01 – Stazione Centrale - Via della Gronda
- 9.02 – Via Monte Matanna
- 9.03 – Via della Migliarina
- 9.04 – Fosso Fiumetto
- 9.05 – Ex Ponsi
- 10.01 – Vietta dei Comparini
- 11.01 – Via Aurelia Sud
- TDL.01 – Via Schicchi
- TDL.02 – Distributore TDL
- TDL.03 – Misericordia TDL
- TDL.04 – Ex Cinema TDL
- TDL.05 – Via Di Vittorio

Comune di Viareggio  
Ufficio di Piano

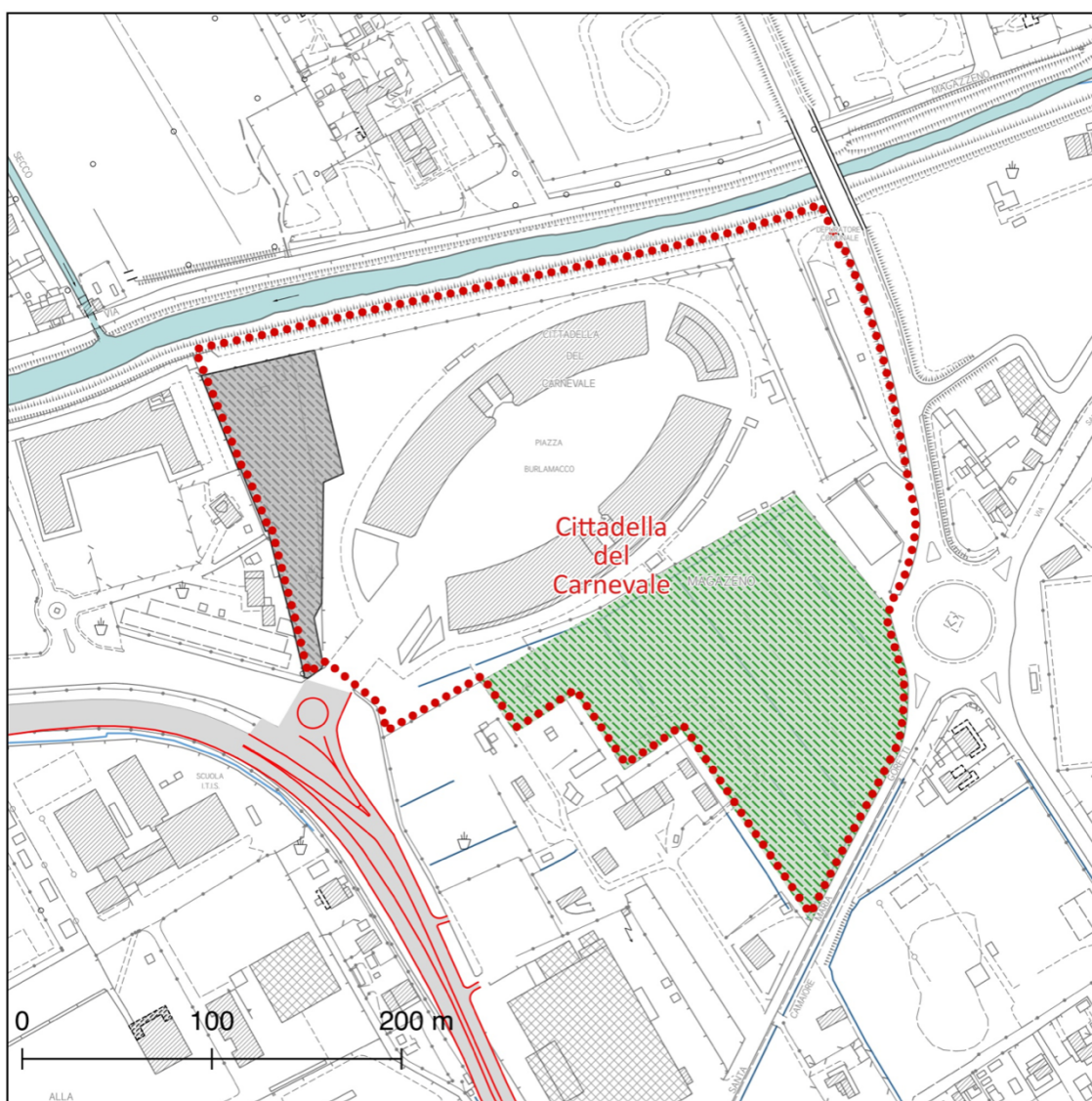
## Regolamento Urbanistico

Scheda-norma per le aree di trasformazione

|                  |      |                       |                          |
|------------------|------|-----------------------|--------------------------|
| <b>Scheda n.</b> | 1.01 | <b>Nome dell'area</b> | Cittadella del Carnevale |
|------------------|------|-----------------------|--------------------------|

D.M. 1444/68

Zona Omogenea F



### Legenda

- perimetro area di trasformazione
- disciplina dei suoli
- ▨ Parcheggio Pubblico
- ▨ Parco Pubblico

## 1. Descrizione

### *Contesto dell'area*

L'area in oggetto è collocata in prossimità della Fossa dell'Abate; al suo interno sono collocati gli immobili della Cittadella del Carnevale.

La zona è caratterizzata da un'irregolarità della maglia urbana e non risulta ben collegata, soprattutto dal punto di vista ciclo-pedonale, al resto del quartiere a causa di ostacoli naturali e infrastrutturali che la delimitano fisicamente: a est la viabilità verso Camaiore, a nord la Fossa dell'Abate, a ovest la via Aurelia. Nelle immediate vicinanze sul lato ovest sono presenti delle attrezzature commerciali di realizzazione recente.

### *Condizioni attuali dell'area*

L'area, oltre ad essere parzialmente occupata dagli immobili e da alcune aree a parcheggio a servizio della Cittadella del Carnevale, è costituita da terreni liberi incolti e da aree libere sottoutilizzate.

### *Condizioni ambientali*

In relazione agli aspetti di sostenibilità ambientale, l'area è marginalmente servita dalla rete acquedottistica, ma non è allacciata alla rete fognaria.

A nord dell'area è presente il corso del fiume Camaiore, mentre a sud-ovest è presente il corso del fosso Fiumetto, caratterizzato da regime torrentizio ed apporti da aree agricole. Le caratteristiche qualitative delle acque sono notevolmente influenzate da scarichi di reflui non depurati.

Risulta non adeguata la regimazione idraulica con frequenti episodi di ristagno delle acque.

La zona è fortemente compromessa anche in relazione al clima acustico, per la presenza di una viabilità caratterizzata da alti flussi di traffico (variante Aurelia) e dalla linea ferroviaria Parma Roma. Nel Piano di Classificazione Acustica la zona è localizzata in CLASSE IV – *“Aree di intensa attività umana: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie”*.

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

Foglio 6 – mapp. 14, 18, 28, 880, 972, 1301, 1302, 1320, 1400, 1429, 1430, 1431, 1432, 1433, 1435, 1436, 1437, 1438, 1439, 1440, 1441, 1442, 1467, 1468, 1471, 1473, 1474, 1498, 1499, **1578**.

## 2. Tipologia della trasformazione

Recupero - realizzazione di nuove opere pubbliche.

## 3. Modalità e programma di attuazione

Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica.

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

In applicazione degli obiettivi e delle discipline del Piano Strutturale, il R.U. assoggetta quest'area ad un Piano particolareggiato di iniziativa pubblica denominato “Piano attuativo della Cittadella del Carnevale”. Il Piano Particolareggiato persegue, in particolare, i seguenti obiettivi del Piano Strutturale:

- completamento della “Cittadella del Carnevale” e realizzazione del Parco del Carnevale;
- aumento delle dotazioni a parcheggio;
- riqualificazione nelle aree esterne alla “Cittadella del Carnevale” con particolare riferimento alla dotazione del Verde Pubblico e dei Parcheggi Pubblici;

miglioramento dell'accesso diretto alla Cittadella;  
riqualificazione ambientale e valorizzazione delle aree di pertinenza della fossa dell'Abate con realizzazione di spazi a verde e collegamenti pedonali e ciclabili che mettano in relazione le UTOE più vicine al mare con la Cittadella.

Al fine di raggiungere gli obiettivi soprarichiamati il Piano Particolareggiato dovrà prevedere l'acquisizione di aree utili alla realizzazione del Parco della Cittadella e di parcheggi pubblici utili al miglioramento funzionale e all'inserimento paesaggistico dei volumi già realizzati. Il parco pubblico suddetto dovrà essere sistemato per la maggior parte a verde attrezzato.

## 5. Dimensionamento di progetto

|   |
|---|
| <b>Totale ST (mq)</b>                     |
| 86.888                                    |
| <b>ST Dotazioni pubbliche di progetto</b> |
| 30.000                                    |
| ST Verde Pubblico (mq)                    |
| 24.000                                    |
| ST Parcheggi e Viabilità (mq)             |
| 6.000                                     |

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

Il Piano Particolareggiato dovrà stabilire i limiti parametrici e le prescrizioni urbanistiche per ciascuna area oggetto di intervento al suo interno stabilendo le modalità di acquisizione delle aree destinate a spazio pubblico secondo le quantità minime definite nel precedente paragrafo 4.

## 7. Elementi prescrittivi e condizioni di sostenibilità per gli interventi edilizi

1. *Approvvigionamento idrico*: verificare l'adeguatezza della rete acquedottistica al carico urbanistico indotto dalle trasformazioni.
2. *Depurazione*: procedere all'allaccio alla rete fognaria esistente ovvero provvedere a sistemi di depurazione autonomi.
3. *Trattamento delle acque di prima pioggia*: si prescrive che le aree a parcheggio siano dotate di idonei sistemi di trattamento dei reflui (es. deoliatori gravimetrici e/o deoliatori con separatore a coalescenza) previo recapito nel corpo idrico ricettore.

## 8. Elementi indicativi e condizioni di qualità paesaggistica

- a) Le aree di pertinenza degli edifici eventualmente interessati da interventi edilizi previsti dal Piano Particolareggiato dovranno essere organizzate in modo da ridurre la frammentazione edilizia addossando eventuali nuovi corpi di fabbrica agli edifici esistenti evitando così di occupare intensamente eventuali spazi aperti sistemati a verde o comunque permeabili; le recinzioni dovranno rispettare i caratteri tipici dell'attuale tessuto in cui si inserisce l'area in oggetto.
- b) Le aree di pertinenza degli immobili dovranno essere dotate di alberature disposte lungo i confini ed a contatto con la viabilità.
- c) Il nuovo parco pubblico dovrà essere organizzato per la maggior parte a verde attrezzato nelle restanti aree il Piano Particolareggiato potrà inserire nuove attrezzature a servizio del parco che abbiano caratteristiche coerenti e compatibili con i caratteri paesaggistici propri del contesto periurbano in cui si inserisce l'area in oggetto.

d) Il Piano Particolareggiato dovrà stabilire regole volte ad un corretto inserimento paesaggistico articolando nel dettaglio le direttive correlate alla Scheda dell’Ambito di Paesaggio Versilia e Costa Apuana del PIT-PPR.

### **9. Prescrizioni sugli spazi aperti per la resilienza urbana**

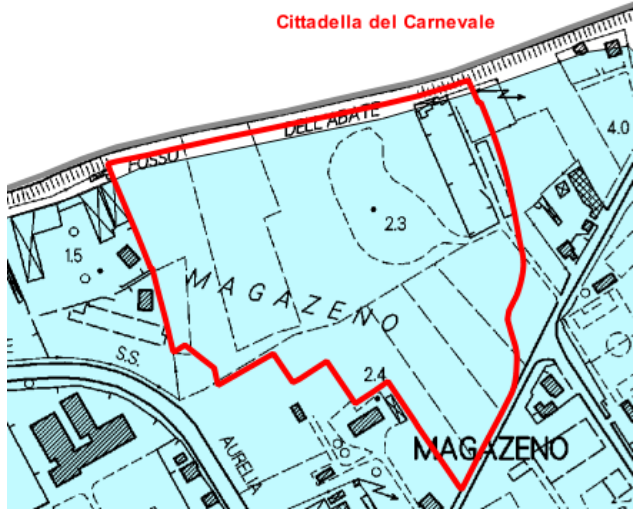
Il Piano Particolareggiato dovrà dettagliare precisamente le modalità di realizzazione degli spazi pubblici: il Parco dovrà prevedere la piantumazione di alberature, da integrare con le alberature esistenti che dovranno essere mantenute, secondo un progetto di dettaglio nel quale si inseriscano elementi di arredo come panchine, cestini, illuminazione e di fruizione come percorsi interni, di accesso e di collegamento con l’esterno. Il confine con la strada dovrà essere mitigato attraverso la piantumazione di alberature, come per esempio il Leccio, e da recinzione in legno, non tanto per limitare la fruizione da e verso l’area, quanto per ragioni di sicurezza.

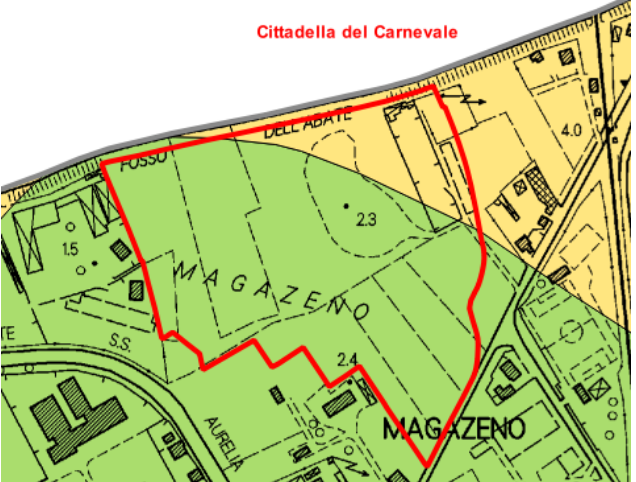
Si prevede l’inserimento di elementi idrografici, canali, piccoli specchi d’acqua, fontane, casse di accumulo scoperte, accompagnate da specie botaniche igrofile.

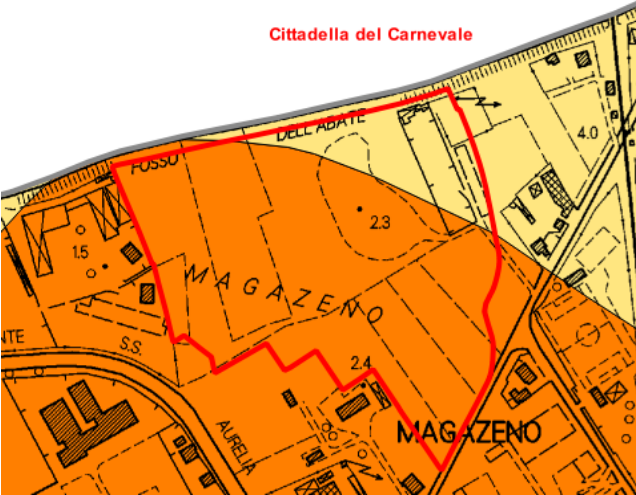
I parcheggi pubblici dovranno essere permeabili o semipermeabili e dovranno prevedere la piantumazione di alberature e la messa a dimora di siepi al confine con le altre proprietà.

Il verde esistente deve essere mantenuto ed integrato con l’area destinata a Parco. Si prevede l’inerbimento dell’area lungo strada a nord-ovest del lotto in questione e la realizzazione di alberature al confine con la strada e in continuità con i filari alberati lungo strada del Parco.

### 10. 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%;"> <tr> <td style="background-color: yellow; text-align: center;">I.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;">I.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;">I.2</td> <td style="font-size: small;">aree di fondovalle con <math>Tr &gt; 200</math></td> </tr> </table> | I.4   | aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $Tr \leq 30$  | I.3 | aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $30 < Tr \leq 200$ | I.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> |
| I.4   | aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $Tr \leq 30$       |  |     |   |     |                                   |                            |   |
| I.3   | aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $30 < Tr \leq 200$ |  |     |   |     |                                   |                            |   |
| I.2   | aree di fondovalle con $Tr > 200$                                       |  |     |   |     |                                   |                            |   |
| <p style="text-align: center;"><b>Cittadella del Carnevale</b></p>    | <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>Gli interventi di nuova costruzione dovranno contenere accorgimenti atti a ridurre la vulnerabilità delle opere stesse. Pertanto si prescrive che le quote di calpestio dei piani terra e delle soglie di accesso ai vani interrati (se ammessi) siano poste al di sopra della quota delle infrastrutture lineari (viarie o altre) eventualmente presenti a valle e favorevoli l'instaurarsi di locali condizioni di ristagno. 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 20 cm rispetto alle aree esterne.</p> |     |   |     |                                   |                            |   |

|  |  |   |     |  |                            |  |
|--|--|---|-----|--|----------------------------|--|
| <p style="text-align: center;"><b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA</b></p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="background-color: yellow; text-align: center;">G.1</td> <td 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</td> </tr> <tr> <td style="background-color: lightgreen; text-align: center;">G.2</td> <td style="font-size: small;">Aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto</td> </tr> </table> | G.1  | Aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di movimenti di massa  | G.2 | Aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto | <p><b>Pericolosità</b></p> | <p>L'area risulta interessata da una pericolosità bassa G1 nella parte Nord-Ovest e da una pericolosità media G2 nella parte Sud-Est</p> |
| G.1  | Aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di movimenti di massa |   |     |  |                            |  |
| G.2  | Aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto                                       |   |     |  |                            |  |
| <p style="text-align: center;"><b>Cittadella del Carnevale</b></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" – 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; align-items: center;"> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 10px;"> <div style="background-color: #f4a460; padding: 5px; margin-right: 5px;">S3</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: left;">Cedimenti diffusi in terreni particolarmente scadenti (Zona 6, Zona 13)</div> </div> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="background-color: #fff9c4; padding: 5px; margin-right: 5px;">S2</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: left;">Zone con possibile amplificazione stratigrafica in comuni a bassa sismicità (Zona 8)</div> </div> </div> | <p><b>Pericolosità</b></p> <p>L'area risulta interessata da una pericolosità sismica <b>media S2 nella parte Nord-Ovest ed elevata S3 nella parte Sud-Est</b></p>  |
|   | <p><b>Fattibilità</b></p> <p>In funzione dell'intervento previsto e delle condizioni di pericolosità si individua una classe di <b>fattibilità 3–fattibilità condizionata</b>.</p>   |
|  | <p><b>Prescrizioni</b></p> <p>Sono prescritte, sia nel caso di intervento diretto, sia di Piano Complesso di Intervento, sia di Piano Attuativo, indagini geofisiche sismiche, condotte secondo i criteri stabiliti dalle Istruzioni Tecniche del Progetto V.E.L. della Regione Toscana, opportunamente estese ad un intorno significativo, che definiscano spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica tra terreni di copertura (detrito, alluvioni) e bedrock sismico, ovvero alla definizione della "Categoria di sottosuolo" ex D.M.14 Gennaio 2008– Norme tecniche per le costruzioni, o più ingenerale, alla definizione dell'azione sismica. Aggiornate con D.M. 17.01.2018: Aggiornamento norme tecniche per le costruzioni.</p> |



Comune di Viareggio  
Ufficio di Piano

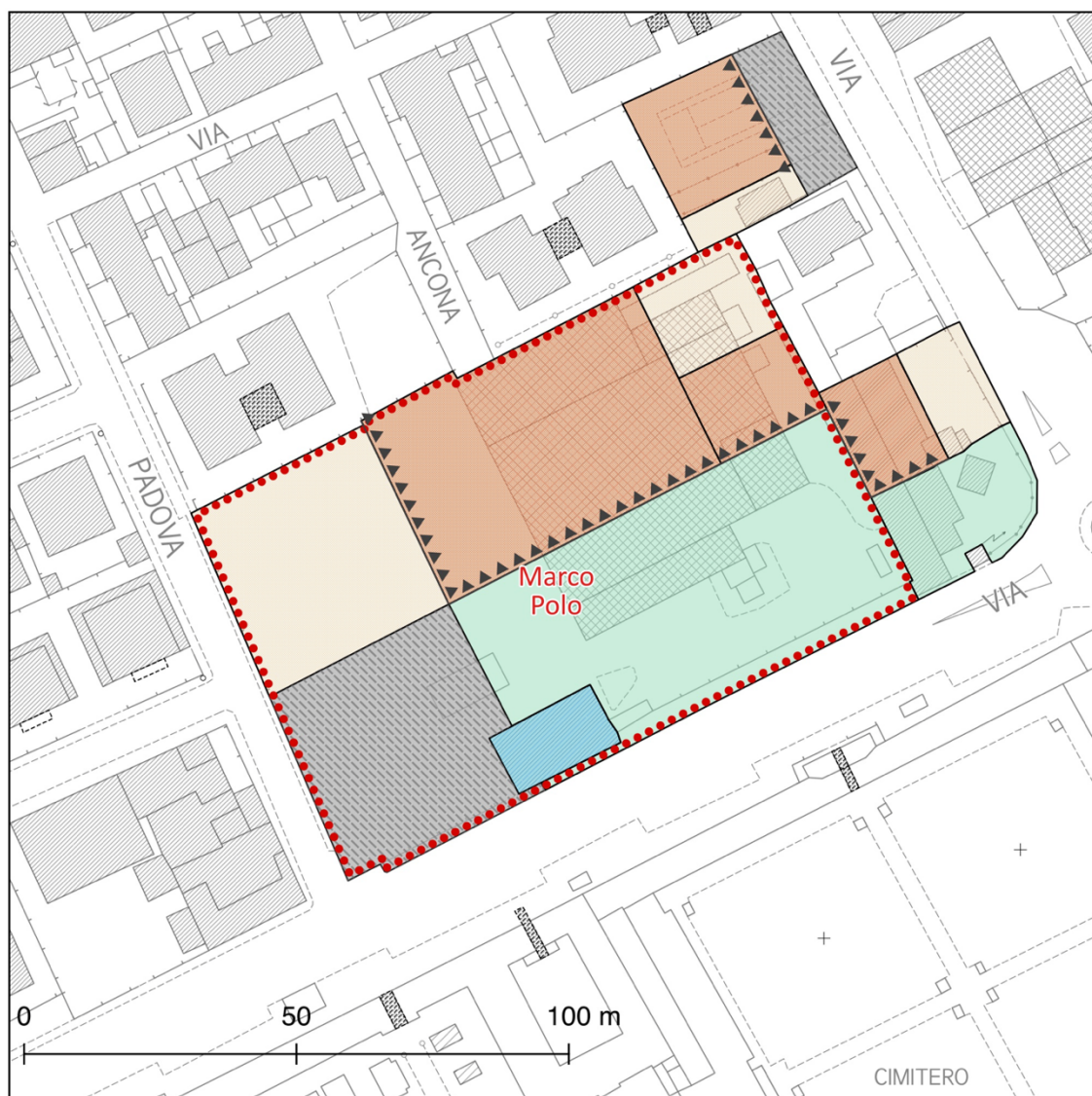
## Regolamento Urbanistico

Scheda-norma per le aree di trasformazione

|                  |      |                       |            |
|------------------|------|-----------------------|------------|
| <b>Scheda n.</b> | 2.01 | <b>Nome dell'area</b> | Marco Polo |
|------------------|------|-----------------------|------------|

D.M. 1444/68

Zona Omogenea B



### Legenda

- |                      |  |                      |
|----------------------|--|----------------------|
| ●●●●                 | perimetro area di trasformazione                 | disciplina dei suoli |
| elementi progettuali |  |                      |
| ▲▲▲                  | allineamento fronte                              |                      |
|                      | Superficie fondiaria libera da edificato         |                      |
|                      | Superficie fondiaria di concentrazione edificato | 13                   |
|                      | Dotazioni pubbliche                              |                      |
|                      | Concentrazione edificato pubblico                |                      |
|                      | Parcheggio Pubblico                              |                      |



## **1. Descrizione**

### *Contesto dell'area*

L'area da recuperare si colloca nel quartiere Marco Polo in una zona a carattere residenziale-commerciale, di fronte al Cimitero monumentale. L'attuale assetto dell'area è caratterizzato dalla presenza di attrezzature a servizio del trasporto pubblico. L'area risulta attualmente, sia per funzione che per forma degli immobili, incoerente rispetto al contesto e non vi sono relazioni dirette con il quartiere né con il Cimitero.

### *Condizioni attuali dell'area*

L'area è attualmente utilizzata come officina-deposito autobus priva di particolari qualità.

### *Condizioni ambientali*

In relazione agli aspetti di sostenibilità ambientale, l'area destinata a deposito autobus è attualmente servita sia dalla rete acquedottistica, che fognaria. Gli automezzi che restano in funzione ed attesa e l'intenso traffico veicolare producono rilevanti emissioni in atmosfera. I dati di contesto relativi alla qualità dell'aria non rilevano il contributo di questa attività, che tuttavia influenza negativamente il contesto urbano di inserimento, caratterizzato da un tessuto residenziale densamente abitato. Ulteriore e notevole fonte emissiva è il tracciato della via Aurelia, che presenta rilevanti livelli di traffico veicolare.

È presente una centralina di rilevazione del fondo della qualità dell'aria, afferente alla rete regionale, denominata Viareggio Maroncelli. Si tratta di un sito fisso inserito in aree edificate con rilevazione dei parametri PM10, PM2.5 e NO2, i cui dati sono riportati nel Rapporto Ambientale.

Nel Piano di Classificazione Acustica la zona è localizzata in CLASSE IV – “Aree di intensa attività umana: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie”.

L'area è prossima ad un sito di bonifica ambientale attivo per la pregressa presenza di un distributore di carburanti. Secondo quanto rilevabile, il sito, avente codice LU-1031, è attualmente sottoposto ad analisi di rischio, preliminare alla bonifica.

È presente a sud dell'area un sito di previsione per la nuova localizzazione di un impianto SRB con codice AP2 presso piazza Paolo VI.

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

Foglio 5 – mapp. 107.

## **2. Tipologia della trasformazione**

Recupero – demolizione delle attuali volumetrie a servizio del trasporto locale e successiva ricostruzione di nuove volumetrie.

## **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:

riqualificazione delle aree di degrado o incompatibili, con processi di riqualificazione urbana;

nelle aree oggetto di riqualificazione urbana il R.U. potrà prevedere interventi fino alla Ristrutturazione Urbanistica, con allontanamento degli edifici esistenti dalla viabilità principale e dalle strutture cimiteriali, destinando le aree prospicienti a verde pubblico e/o parcheggi, privilegiando a tal fine le aree di proprietà pubblica.

Il Piano Attuativo di iniziativa privata attuerà dunque il recupero di tale area incongrua attualmente destinata a deposito autobus da destinare a nuovi spazi pubblici pari a circa il 50% della ST con contestuale cessione gratuita al Comune del volume edificato lungo Via Marco Polo (SUL 250 mq. ca.) compensati dalla realizzazione di media struttura di vendita in sostituzione delle volumetrie esistenti.

## 5. Dimensionamento di progetto

|   |                               |
|---|-------------------------------|
| <b>Totale ST (mq)</b>   | <b>% su ST</b>                |
| 9.800   | 100%                          |
| <b>ST Dotazioni pubbliche di progetto (mq)</b>                  | <b>% su ST</b>                |
| 4.900 > 1.200 (= 80% di 1.500 ai sensi art. 77 P.S.)            | 50%                           |
| ST Verde Pubblico (mq)  | % Verde Pubblico su ST        |
| 2.800   | 28,5%                         |
| ST Parcheggi e Viabilità (mq)                                   | % Parcheggi e Viabilità su ST |
| 1.400   | 21,5%                         |
| <b>Superficie Fondiaria destinazioni d'uso di progetto (mq)</b> | <b>% su ST</b>                |
| 4900  | 50%                           |
| <b>SUL funzione commerciale</b>                                 | di cui aggiuntivi             |
| 1500  | 1500                          |
| <b>ITdi progetto (mc/mq)</b>                                    | <b>IT MAX da PS (mc/mq)</b>   |
| 1,24  | 1,5                           |

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

|   |   |
|---|---|
| Funzione commerciale: Media Struttura di vendita(MSV) |   |
| Rc  | Nei limiti dell'area di concentrazione dell'edificato indicato in planimetria   |
| SUL massima commerciale MSV (mq)                      | 1.500   |
| N. piani max  | 1   |
| H max (ml)  | 7,00  |
| Tipo edilizio   | Specialistico commerciale   |
| 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 del D.P.G.R. 15/R del 01.04.2009 e art.41 sexies L.1150/42   |
| Dotazioni standard pubblico minimi                    | Ai sensi del DM 1444/68 – tali quantità potranno essere reperite nelle aree di cessione come indicato nella planimetria   |

## 7. Elementi prescrittivi e condizioni di sostenibilità per gli interventi edilizi

1. *Approvvigionamento idrico*: verificare l'adeguatezza della rete acquedottistica all'incremento di carico urbanistico.
2. *Depurazione*: collegare il comparto alla fognatura nera e verificare l'adeguatezza della rete fognaria esistente al carico urbanistico indotto dalle trasformazioni.
3. *Inquinamento acustico*: si prescrive la valutazione previsionale dell'impatto acustico per le funzioni commerciali, con particolare riferimento al traffico veicolare indotto.
4. *Fase di Cantiere*: si prescrive la redazione, in fase di presentazione del Piano Attuativo di iniziativa privata, di un Piano di Gestione Ambientale del Cantiere con misure di riduzione dell'impatto ambientale (in particolare polveri e rumore) sul contesto urbano di inserimento.

In relazione alla rilevanza strategica dell'area e delle relative previsioni trasformatrici, in rapporto alla struttura del tessuto economico di inserimento, viste le caratteristiche delle previsioni di cui alla presente scheda, si prescrive di sottoporre il Piano Attuativo a procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), con verifica puntuale degli effetti sulle attività economiche presenti in diretta prossimità e con verifica degli effetti del traffico indotto sul clima acustico e la qualità dell'aria.

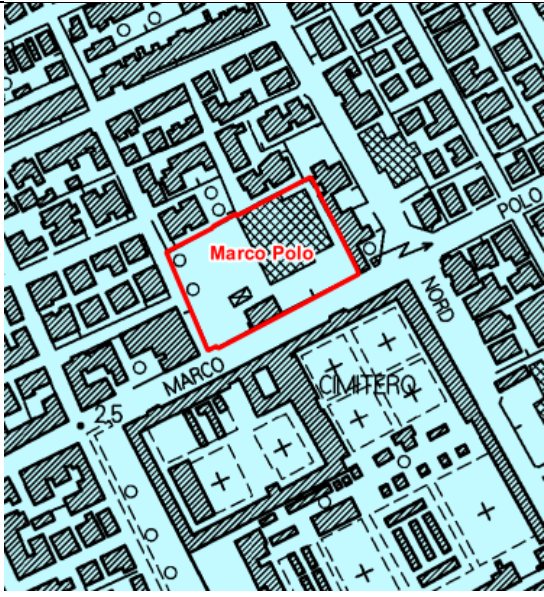
#### **8. Elementi indicativi e condizioni di qualità paesaggistica**


- a) Le nuove volumetrie che costituiranno la nuova media struttura di vendita dovranno essere realizzate creando un giusto rapporto compositivo, funzionale ed estetico, con gli edifici fronteggianti la viabilità del Cimitero. Dovranno essere correttamente definiti i materiali e le finiture del nuovo edificio al fine di creare un inserimento paesaggistico adeguato al contesto.
- b) I prospetti dei nuovi edifici dovranno rivolti verso gli spazi pubblici di nuova realizzazione in direzione della Via Marco Polo dovranno presentare le qualità morfologiche dei fronti urbani; dovranno essere rispettati gli allineamenti indicati in planimetria ammettendo un eventuale arretramento del fronte del fabbricato massimo di 5ml.
- c) Gli interventi dovranno valorizzare le opportunità tecnologiche connesse al risparmio energetico e alla produzione di energie rinnovabili.
- d) Le aree di pertinenza dei nuovi edifici dovranno ridurre la frammentazione dei corpi di fabbrica evitando così di occupare intensamente eventuali spazi aperti sistemati a verde o comunque permeabili dovranno essere dotate di alberature disposte lungo i confini a contatto con la viabilità; le recinzioni dovranno rispettare i caratteri tipici dell'attuale tessuto.


#### **9. Prescrizioni sugli spazi aperti per la resilienza urbana**

Dovrà essere verificato lo stato delle alberature esistenti. La realizzazione dei parcheggi dovrà prevedere l'impiego di materiali permeabili o semipermeabili, con la possibilità di utilizzo del fondo asfaltato esclusivamente nelle aree di accesso e/o di manovra. Si prevede un incremento delle alberature. Tutti gli apparati vegetazionali ed arborei dovranno essere serviti, almeno nelle fasi di avvio, da idoneo impianto di irrigazione a goccia e di protezioni del tronco.

### 10. 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%;"> <tr> <td style="background-color: yellow; text-align: center;">I.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;">I.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;">I.2</td> <td style="font-size: small;">aree di fondovalle con <math>Tr &gt; 200</math></td> </tr> </table> | I.4   | aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $Tr \leq 30$ | I.3 | aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $30 < Tr \leq 200$ | I.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> |
| I.4   | aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $Tr \leq 30$   |   |     |   |     |                                   |  |
| I.3   | aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $30 < Tr \leq 200$   |   |     |   |     |                                   |  |
| I.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>Gli interventi di nuova costruzione dovranno contenere accorgimenti atti a ridurre la vulnerabilità delle opere stesse. Pertanto si prescrive che le quote di calpestio dei piani terra e delle soglie di accesso ai vani interrati (se ammessi) siano poste al di sopra della quota delle infrastrutture lineari (viarie o altre) eventualmente presenti a valle e favorevoli l'instaurarsi di locali condizioni di ristagno. 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 20 cm rispetto alle aree esterne.</p> |   |     |   |     |                                   |  |

|  |  |  |     |  |   |
|--|--|--|-----|--|---|
| <p style="text-align: center;"><b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA</b></p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="background-color: yellow; text-align: center;">G.1</td> <td 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</td> </tr> <tr> <td style="background-color: lightgreen; text-align: center;">G.2</td> <td style="font-size: small;">Aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto</td> </tr> </table> | G.1  | Aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di movimenti di massa | G.2 | Aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto | <p><b>Pericolosità</b></p> <p>L'area risulta interessata da una pericolosità bassa G1</p> |
| G.1  | Aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di movimenti di massa   |  |     |  |   |
| G.2  | Aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto   |  |     |  |   |
|   | <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" – 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; align-items: center;"> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 10px;"> <div style="background-color: orange; width: 40px; height: 40px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin-right: 10px;">S3</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">Cedimenti diffusi in terreni particolarmente scadenti (Zona 6, Zona 13)</div> </div> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="background-color: yellow; width: 40px; height: 40px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin-right: 10px;">S2</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">Zone con possibile amplificazione stratigrafica in comuni a bassa sismicità (Zona 8)</div> </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 geofisiche sismiche, condotte secondo i criteri stabiliti dalle istruzioni tecniche del Progetto V.E.L. della regione Toscana, che definiscano spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare la "Categoria di sottosuolo" D.M. 14 gennaio 2008 – norme tecniche per le costruzioni aggiornate con D.M. 17.01.2018: "Aggiornamento norme tecniche per le costruzioni" – o più in generale alla definizione dell'azione sismica.</p> |



Comune di Viareggio  
Ufficio di Piano

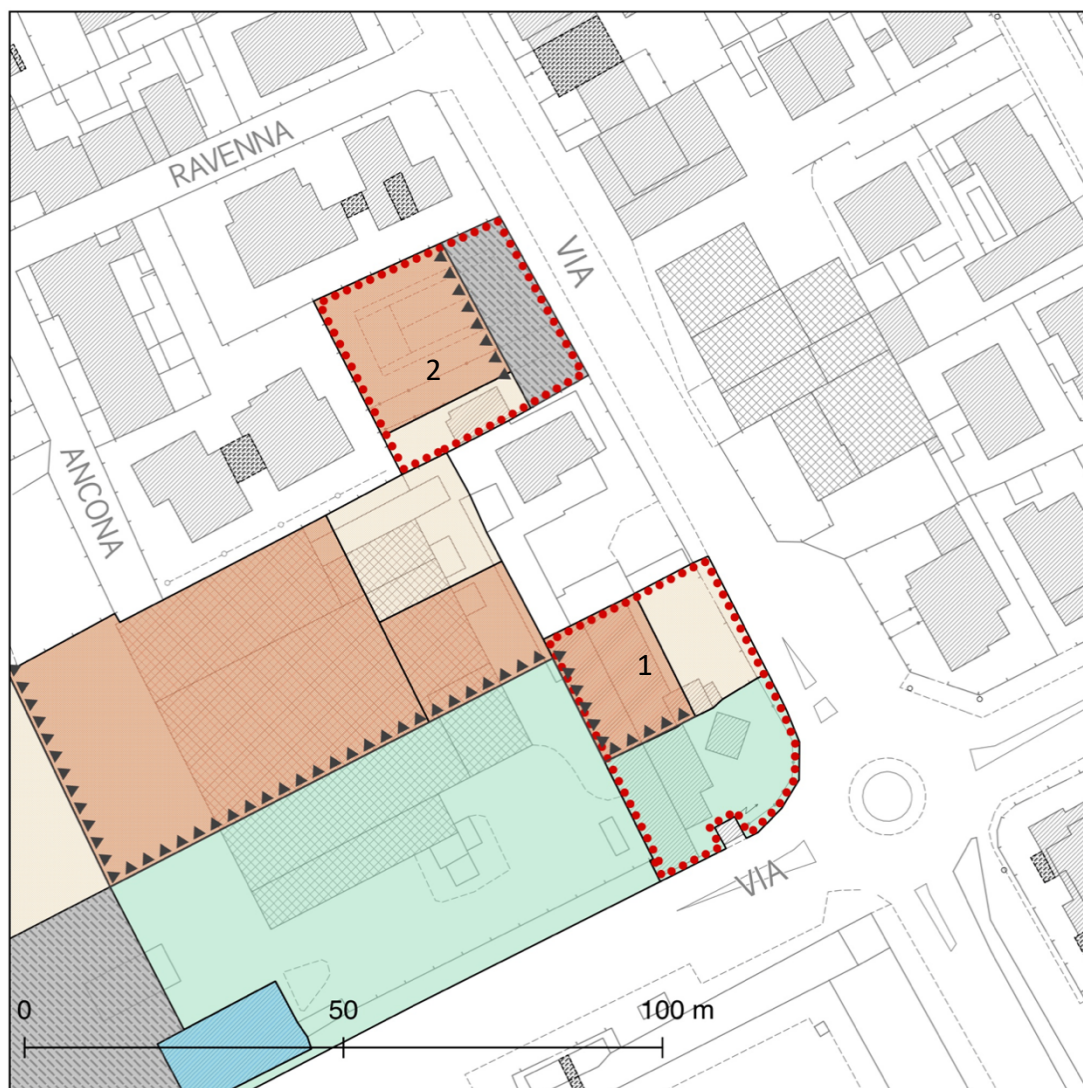
## Regolamento Urbanistico

Scheda-norma per le aree di trasformazione

|                  |      |                       |                  |
|------------------|------|-----------------------|------------------|
| <b>Scheda n.</b> | 2.02 | <b>Nome dell'area</b> | Via Aurelia Nord |
|------------------|------|-----------------------|------------------|

D.M. 1444/68

Zona Omogenea B



### Legenda

|      |  |                      |
|------|--|----------------------|
| ●●●● | perimetro area di trasformazione                 | disciplina dei suoli |
| ▲▲▲  | allineamento fronte                              |                      |
| ■    | passerella pedonale                              |                      |
| —    |  |                      |
| ■    | Superficie fondiaria libera da edificato         |                      |
| ■    | Superficie fondiaria di concentrazione edificato | 23                   |
| ■    | Dotazioni pubbliche                              |                      |
| ■    | Concentrazione edificato pubblico                |                      |
| ■    | Parcheggio Pubblico                              |                      |
| ■    | Parco Pubblico                                   |                      |
| ■    | Viabilità di Progetto                            |                      |

## **1. Descrizione**

### *Contesto dell'area*

L'area in oggetto è composta da due porzioni di suolo dislocate lungo la Via Aurelia in prossimità dell'incrocio con Via Marco Polo. Entrambe le porzioni sono connotate dalla presenza di degrado conseguente alla cessazione di attività che hanno di fatto lasciato in essere immobili e spazi abbandonati che dequalificano una delle aree più centrali del quartiere Marco Polo. L'area in oggetto comprende anche una porzione di suolo ove un tempo era presente un distributore di carburante ormai demolito e rimosso. Anche tale porzione risulta in abbandono e costituisce l'elemento di degrado maggiore poiché collocata proprio in corrispondenza della rotonda prossima all'ingresso del Cimitero.

### *Condizioni attuali dell'area*

Trattasi di due aree da riqualificare nel quartiere Marco Polo. Nella prima a nord, in stato di abbandono, sono attualmente presenti un campo da tennis ed un piccolo fabbricato di servizio per spogliatoi e angolo bar. Nella seconda a sud, sono localizzati un negozio-magazzino di infissi dismesso ed un ex distributore di carburanti.

### *Condizioni ambientali*

In relazione agli aspetti di sostenibilità ambientale, l'area è attualmente servita sia dalla rete acquedottistica, che fognaria ed è prossima ad un'area attualmente destinata a deposito autobus. La qualità dell'aria è fortemente influenzata dalla presenza di automezzi che restano in funzione ed attesa e dall'intenso traffico veicolare che, in modo combinato, producono emissioni in atmosfera. È presente una centralina di rilevazione del fondo della qualità dell'aria, afferente alla rete regionale, denominata Viareggio Maroncelli. Si tratta di un sito fisso inserito in aree edificate con rilevazione dei parametri PM10, PM2.5 e NO2, i cui dati sono riportati nel Rapporto Ambientale.

Nel Piano di Classificazione Acustica la zona è localizzata in CLASSE IV – “Aree di intensa attività umana: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie”.

L'area presenta un sito di bonifica ambientale attivo per la pregressa presenza di un distributore di carburanti. Secondo quanto rilevabile, il sito, avente codice LU-1031, è attualmente sottoposto ad analisi di rischio, preliminare alla bonifica.

È presente a sud dell'area un sito di previsione per la nuova localizzazione di un impianto SRB con codice AP2 presso piazza Paolo VI.

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

Foglio 5 – mapp. 109, 110, 111.

## **2. Tipologia della trasformazione**

Recupero – demolizione di una parte dell'area.

## **3. Modalità e programma di attuazione**

Progetto unitario convenzionato.

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

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

riqualificazione delle aree di degrado o incompatibili, con processi di riqualificazione urbana; nelle aree oggetto di riqualificazione urbana il R.U. potrà prevedere interventi fino alla Ristrutturazione Urbanistica, con allontanamento degli edifici esistenti dalla viabilità principale e dalle strutture cimiteriali, destinando le aree prospicienti a verde pubblico e/o parcheggi, privilegiando a tal fine le aree di proprietà pubblica.

La porzione di area individuata con il simbolo 1 in planimetria dovrà essere riqualificata mediante interventi di ristrutturazione ricostruttiva o sostituzione edilizia dell'immobile commerciale dismesso concentrando l'edificato nell'area indicata: è ammesso il recupero delle volumetrie esistenti commerciali dell'edificio posto nell'angolo tra Via Marco Polo e Via Aurelia Nord che potranno essere disposte su due piani (esclusa la media struttura di vendita). Nell'area indicata con il n. 2 in planimetria è ammessa la demolizione di tutti i i manufatti e la realizzazione di nuova attività commerciale di vicinato. Contestualmente ai succitati interventi dovrà avvenire la cessione di aree da destinare a spazi aperti pubblici: Piazza o spazi verdi attrezzati nell'area n. 1 e parcheggi nell'area n. 2. Risulta a carico dei soggetti proprietari dell'area n. 2 la bonifica dell'area dove un tempo insisteva il distributore di benzina nell'area individuata con il n. 1.

## 5. Dimensionamento di progetto

|  |                               |
|--|-------------------------------|
| <b>Totale ST (mq)</b>                                      | <b>% su ST</b>                |
| 2150   | 100%                          |
| <b>ST Dotazioni pubbliche di progetto (mq)</b>             | <b>% su ST</b>                |
| 860 (> 520 = 80% di 1.500 ai sensi art. 77 P.S.)           | 40%                           |
| ST Verde Pubblico (mq)                                     | % Verde Pubblico su ST        |
| 550  | 25%                           |
| ST Parcheggi e Viabilità (mq)                              | % Parcheggi e Viabilità su ST |
| 310  | 25%                           |
| <b>Superficie Fondiaria destinazioni d'uso di progetto</b> | <b>% su ST</b>                |
| 1290   | 50%                           |
| <b>SUL funzione commerciale</b>                            | di cui aggiuntivi             |
| 650 mq.  | 250 mq.                       |
| <b>ITdi progetto (mc/mq)</b>                               | <b>IT MAX da PS (mc/mq)</b>   |
| 1,24   | 1,5                           |

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

Area indicata con il n. 1 in planimetria:

|  |   |
|--|---|
| Funzione commerciale: commercio di vicinato        |   |
| Rc   | Nei limiti dell'area di concentrazione dell'edificato indicato in planimetria   |
| SUL massima commerciale – negozio di vicinato (mq) | 300   |
| N. piani max                                       | 2   |
| H max (ml)   | 7   |
| Tipo edilizio                                      | Specialistico commerciale   |
| 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 del D.P.G.R. 15/R del 01.04.2009   |
| Dotazioni standard pubblico minimi  | Ai sensi del DM 1444/68 – tali quantità potranno essere reperite nelle aree di cessione come indicato nella planimetria anche nell'area n.2 |

Area indicata con il n. 2 in planimetria:

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| Funzione direzionale                |  |
| Rc                                  | Nei limiti dell'area di concentrazione dell'edificio indicato in planimetria   |
| SUL massima direzionale             | 300 mq   |
| N. piani max                        | 2  |
| H max                               | 7ml  |
| Tipo edilizio                       | Specialistico direzionale  |
| Distanze minime                     | È ammessa la costruzione fino al confine dell'area destinata alla concentrazione dell'edificio in planimetria nel rispetto delle distanze fissate dal DM 1444/68 |
| Dotazioni parcheggio privato minime | Ai sensi del D.P.G.R. 15/R del 01.04.2009  |
| Dotazioni standard pubblico minime  | Ai sensi del DM 1444/68 – tali quantità potranno essere reperite nelle aree di cessione come indicato nella planimetria anche nell'area n.1                      |

## 7. Elementi prescrittivi e condizioni di sostenibilità per gli interventi edilizi

1. *Approvvigionamento idrico*: verificare l'adeguatezza della rete acquedottistica all'incremento di carico urbanistico.
2. *Depurazione*: collegare il comparto alla fognatura nera e verificare l'adeguatezza della rete fognaria esistente al carico urbanistico indotto dalle trasformazioni.
3. *Inquinamento acustico*: si prescrive la valutazione previsionale dell'impatto acustico per le funzioni commerciali, con particolare riferimento al traffico veicolare indotto.
4. *Bonifica del Suolo*: il rilascio dei titoli abilitativi comunque denominati è vincolato alla chiusura del procedimento di bonifica ambientale.

## 8. Elementi indicativi e condizioni di qualità paesaggistica



- a) Le nuove volumetrie dovranno essere realizzate creando un giusto rapporto compositivo, funzionale ed estetico con gli edifici fronteggianti la Via Aurelia; Dovranno essere correttamente definiti i materiali e le finiture del nuovo edificio al fine di creare un inserimento paesaggistico adeguato al contesto.
- b) Gli accessi e le facciate principali dei nuovi edifici dovranno rivolgersi verso gli spazi pubblici di nuova realizzazione in direzione della Via Marco Polo e verso la Via Aurelia e dovranno essere rispettati gli allineamenti indicati in planimetria ammettendo un eventuale arretramento del fronte del fabbricato massimo di 5ml.
- c) Gli interventi dovranno valorizzare le opportunità tecnologiche connesse al risparmio energetico e alla produzione di energie rinnovabili.
- d) Le aree di pertinenza dei nuovi edifici dovranno ridurre la frammentazione dei corpi di fabbrica evitando così di occupare intensamente eventuali spazi aperti sistemati a verde o comunque


permeabili dovranno essere dotate di alberature disposte lungo i confini a contatto con la viabilità; le recinzioni dovranno rispettare i caratteri tipici dell'attuale tessuto.

**9. Prescrizioni sugli spazi aperti per la resilienza urbana**

Nelle superfici destinate a parcheggio dovranno essere impiegati materiali permeabili o semipermeabili, con la possibilità di utilizzo del fondo asfaltato nelle aree di accesso e/o di manovra. Nelle aree verdi si dovranno impiantare aiuole verdi, alberature, siepi. Tutti gli apparati vegetazionali ed arborei dovranno essere serviti, almeno nelle fasi di avvio, da idoneo impianto di irrigazione a goccia e di protezioni del tronco.

**10. 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%;"> <tr> <td style="background-color: yellow; text-align: center;">I.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;">I.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;">I.2</td> <td style="font-size: small;">aree di fondovalle con <math>Tr &gt; 200</math></td> </tr> </table> | I.4   | aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $Tr \leq 30$  | I.3 | aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $30 < Tr \leq 200$  | I.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> |
| I.4   | aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $Tr \leq 30$   |  |     |  |   |                                   |  |
| I.3   | aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $30 < Tr \leq 200$   |  |     |  |   |                                   |  |
| I.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>Gli interventi di nuova costruzione dovranno contenere accorgimenti atti a ridurre la vulnerabilità delle opere stesse. Pertanto si prescrive che le quote di calpestio dei piani terra e delle soglie di accesso ai vani interrati (se ammessi) siano poste al di sopra della quota delle infrastrutture lineari (viarie o altre) eventualmente presenti a valle e favorevoli l'instaurarsi di locali condizioni di ristagno. 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 20 cm rispetto alle aree esterne.</p> |  |     |  |   |                                   |  |
| <p style="text-align: center;"><b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA</b></p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="background-color: yellow; text-align: center;">G.1</td> <td 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</td> </tr> <tr> <td style="background-color: lightgreen; text-align: center;">G.2</td> <td style="font-size: small;">Aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto</td> </tr> </table>  | G.1   | Aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di movimenti di massa | G.2 | Aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto | <p><b>Pericolosità</b></p> <p>L'area risulta interessata da una pericolosità bassa G1</p> |                                   |  |
| G.1   | Aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di movimenti di massa  |  |     |  |   |                                   |  |
| G.2   | Aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto  |  |     |  |   |                                   |  |
|    | <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" – e del DPGR n° 36/R, secondo quanto indicato nell'appendice 1.</p>  |  |     |  |   |                                   |  |

|   |  |   |    |  |   |
|---|--|---|----|--|---|
| <p style="text-align: center;"><b>PERICOLOSITA' SISMICA</b></p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="background-color: #f4a460; text-align: center; width: 15%;">S3</td> <td style="padding: 5px;">Cedimenti diffusi in terreni particolarmente scadenti (Zona 6, Zona 13)</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #fff9c4; text-align: center;">S2</td> <td style="padding: 5px;">Zone con possibile amplificazione stratigrafica in comuni a bassa sismicità (Zona 8)</td> </tr> </table> | S3   | Cedimenti diffusi in terreni particolarmente scadenti (Zona 6, Zona 13) | S2 | Zone con possibile amplificazione stratigrafica in comuni a bassa sismicità (Zona 8) | <p><b>Pericolosità</b></p> <p>L'area risulta interessata da una pericolosità sismica media S2</p> |
| S3  | Cedimenti diffusi in terreni particolarmente scadenti (Zona 6, Zona 13)  |   |    |  |   |
| S2  | Zone con possibile amplificazione stratigrafica in comuni a bassa sismicità (Zona 8)   |   |    |  |   |
|   | <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 geofisiche sismiche, condotte secondo i criteri stabiliti dalle istruzioni tecniche del Progetto V.E.L. della regione Toscana, che definiscano spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare la "Categoria di sottosuolo" D.M. 14 gennaio 2008 – norme tecniche per le costruzioni aggiornate con D.M. 17.01.2018: "Aggiornamento norme tecniche per le costruzioni" – o più in generale alla definizione dell'azione sismica.</p> |   |    |  |   |

Comune di Viareggio  
Ufficio di Piano

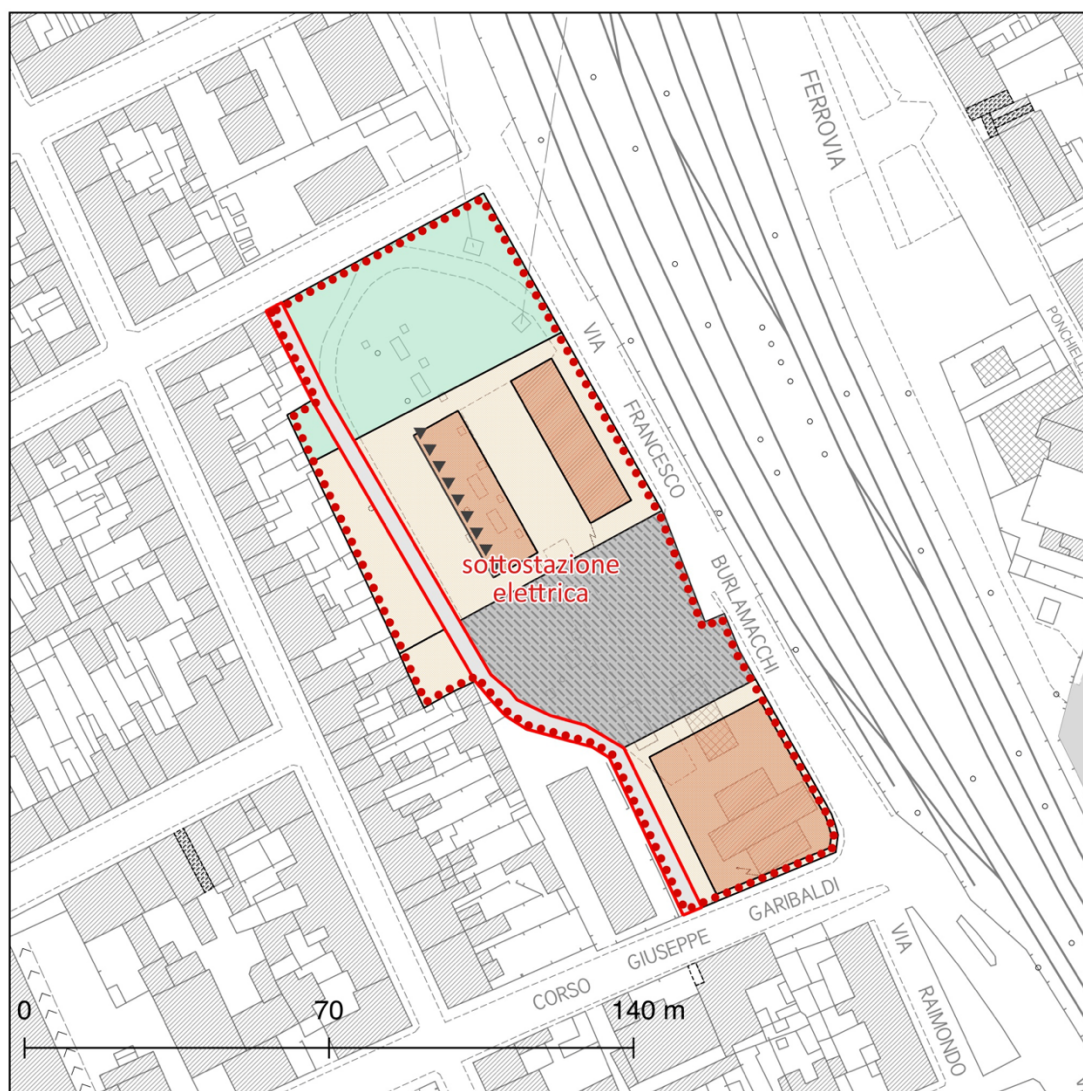
## Regolamento Urbanistico

Scheda-norma per le aree di trasformazione

|                  |      |                       |                         |
|------------------|------|-----------------------|-------------------------|
| <b>Scheda n.</b> | 5.01 | <b>Nome dell'area</b> | Sottostazione elettrica |
|------------------|------|-----------------------|-------------------------|

D.M. 1444/68

Zona Omogenea D



### Legenda

- |                 |  |                      |
|-----------------|--|----------------------|
| ●●●●            | perimetro area di trasformazione                 | disciplina dei suoli |
| ▲▲▲             | allineamento fronte                              |                      |
| ■ (light tan)   | Superficie fondiaria libera da edificato         |                      |
| ■ (brown)       | Superficie fondiaria di concentrazione edificato |                      |
| ■ (green)       | Dotazioni pubbliche                              |                      |
| ■ (hatched)     | Parcheggio Pubblico                              |                      |
| ■ (red outline) | Viabilità di Progetto                            |                      |



## **1. Descrizione**

### *Contesto dell'area*

La zona in oggetto si trova all'interno dell'Utoe Città storica, in un tessuto a prevalente destinazione residenziale, al margine orientale dell'edificato delimitato dalla ferrovia. L'area è compresa tra via Giacomo Matteotti, via Francesco Burlamacchi, via Giacomo Puccini ed è caratterizzata da spazi aperti a vegetazione naturale, con tralicci di sostegno dei cavi. Al suo interno sono presenti due edifici in stile razionalista. Nel complesso l'area costituisce un elemento di discontinuità nel tessuto prevalentemente residenziale e direzionale della zona.

### *Condizioni attuali dell'area*

Area caratterizzata dalla presenza della sottostazione elettrica connotata dalla presenza di attrezzature tecnologiche atte alla trasformazione elettrica.

### *Condizioni ambientali*

In relazione agli aspetti di sostenibilità ambientale, l'area è servita dalla rete acquedottistica e dalla rete fognaria.

La zona è fortemente compromessa in relazione al clima acustico per la presenza, in diretta prossimità, della linea ferroviaria Parma-Roma e del traffico veicolare di collegamento tra la stazione ed il centro.

La mappatura acustica del rumore ferroviario indica livelli di rumore, relativamente al descrittore LDEN, fino 70 dB.

Nel Piano di Classificazione Acustica la zona è localizzata in CLASSE IV – “Aree di intensa attività umana: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie”.

In relazione all'inquinamento elettromagnetico è presente la stazione radio base postazione P6 denominata: Area FS Via Burlamacchi; è inoltre presente la linea ad alta tensione 132kV trifase aerea denominata Viareggio-Cascina gestita da Rete Ferroviaria Italiana.

È presente a nord dell'area (circa 150m) un sito di previsione per la nuova localizzazione di un impianto SRB con codice AP-5.

### *Elenco particelle catastali ricomprese nell'area d'intervento*

Foglio 20 - mapp. 770, 1213, 1214, 1215, 1216.

## **2. Tipologia della trasformazione**

Recupero – ammessi interventi fino alla Ristrutturazione urbanistica previa verifica della presenza di edifici di valore testimoniale.

## **3. Modalità e programma di attuazione**

Piano Attuativo di iniziativa pubblica o 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:

Spostamento in altra zona, idonea e fuori dal centro Abitato delle Sottostazioni Enel e FS e riqualificazione urbanistica ed ambientale delle aree rimanenti.

Al fine del raggiungimento di tale obiettivo dovrà essere attuato un Recupero dell'area attualmente destinata alla presenza di attrezzature tecnologiche prossime alla dismissione per realizzare parcheggi e aree verdi attrezzate oltre alla cessione gratuita al comune di 1000 mq di SUL del nuovo edificio direzionale per attrezzature pubbliche. Previa verifica del valore testimoniale del fabbricato posto nell'angolo Via Garibaldi Via Burlamacchi è ammessa l'eventuale demolizione e costruzione di un nuovo edificio con le dimensioni massime da previsione.

## 5. Dimensionamento di progetto

|  |                               |
|--|-------------------------------|
| Totale ST (mq)   | % su ST                       |
| 9440   | 100%                          |
| <b>ST Dotazioni pubbliche di progetto</b>                    | <b>% su ST</b>                |
| <b>4720 (&gt; 2.400 = 80% di 3.000 ai sensi art. 77 P.S)</b> | <b>50%</b>                    |
| Superficie Fondiaria destinazioni d'uso di progetto          | % su ST                       |
| 4720   | 50%                           |
| <b>SUL funzione direzionale (mq)</b>                         | <b>di cui aggiuntivi (mq)</b> |
| 4000   | 4000                          |
| <b>ITdi progetto (mc/mq)</b>                                 | <b>IT MAX da PS (mc/mq)</b>   |
| 1,27   | 1,8                           |

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

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| Superficie di cessione minima (mq) | 4720  |
| Destinazione direzionale           |   |
| SUL max (mq)                       | 4000 di cui 1000 da recupero della SUL esistente  |
| N. piani max                       | 2   |
| H max (ml)                         | 7 ml o come da edifici esistenti se superiore   |
| Tipo edilizio                      | Analogo all'edificio esistente nell'area  |
| 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 standard pubblico minimi | Ai sensi del DM 1444/68 – tali quantità potranno essere reperite nelle aree di cessione come indicato nella planimetria anche nell'area n.2                       |
| Distanza min da strade e confini   | 5 m dalla Via Burlamacchi; per le distanze dai confini come da Codice Civile  |
| Categorie di intervento ammesse    | Nuova costruzione; Ristrutturazione urbanistica o interventi ammessi su edifici di valore testimoniale se riconosciuti tali dalla Soprintendenza.                 |

## 7. Elementi prescrittivi e condizioni di sostenibilità per gli interventi edilizi

1. *Approvvigionamento idrico*: verificare l'adeguatezza della rete acquedottistica all'incremento di carico urbanistico.
2. *Depurazione*: collegare il comparto alla fognatura nera e verificare l'adeguatezza della rete fognaria esistente al carico urbanistico indotto dalle trasformazioni.

3. *Inquinamento acustico*: si prescrive la valutazione del clima acustico delle aree interessate alla realizzazione di nuovi insediamenti direzionali in prossimità della linea ferroviaria. Gli interventi devono garantire l'applicazione del D.P.C.M. 5 dicembre 1997 "Determinazione dei requisiti acustici passivi". I limiti di classificazione acustica dovranno essere garantiti anche mediante dispositivi di riduzione del rumore da applicarsi anche in prossimità alle sedi ferroviarie (previo accordo con il gestore) al fine di garantire la fruizione degli spazi a verde.

4. *Fase di Cantiere*: si prescrive la redazione, in fase di presentazione del Piano Attuativo, di un Piano di Gestione Ambientale del Cantiere con misure di riduzione dell'impatto ambientale (in particolare polveri e rumore) sul contesto urbano di inserimento.

Si prescrive la preliminare delocalizzazione degli impianti e delle infrastrutture elettriche (stazione di trasformazione e tratto di elettrodotto) e dell'impianto SRB, come da previsione del Programma Comunale degli Impianti di Radiocomunicazione del Comune di Viareggio.

### **8. Elementi indicativi e condizioni di qualità paesaggistica**

a) Le nuove volumetrie dovranno essere realizzate creando un giusto rapporto compositivo, funzionale ed estetico con gli edifici fronteggianti la Via Burlamacchi; Dovranno essere correttamente definiti i materiali e le finiture dei nuovi edifici al fine di creare un inserimento paesaggistico adeguato al contesto.

b) Gli accessi e le facciate principali dei nuovi edifici dovranno rivolgersi verso gli spazi pubblici di nuova realizzazione e verso la Via Burlamacchi e dovranno essere rispettati gli allineamenti indicati in planimetria ammettendo un eventuale arretramento del fronte del fabbricato massimo di 5ml.

c) Gli interventi dovranno valorizzare le opportunità tecnologiche connesse al risparmio energetico e alla produzione di energie rinnovabili.

d) Le aree di pertinenza dei nuovi edifici dovranno ridurre la frammentazione dei corpi di fabbrica evitando così di occupare intensamente eventuali spazi aperti sistemati a verde o comunque permeabili dovranno essere dotate di alberature disposte lungo i confini a contatto con la viabilità; le recinzioni dovranno rispettare i caratteri tipici dell'attuale tessuto.

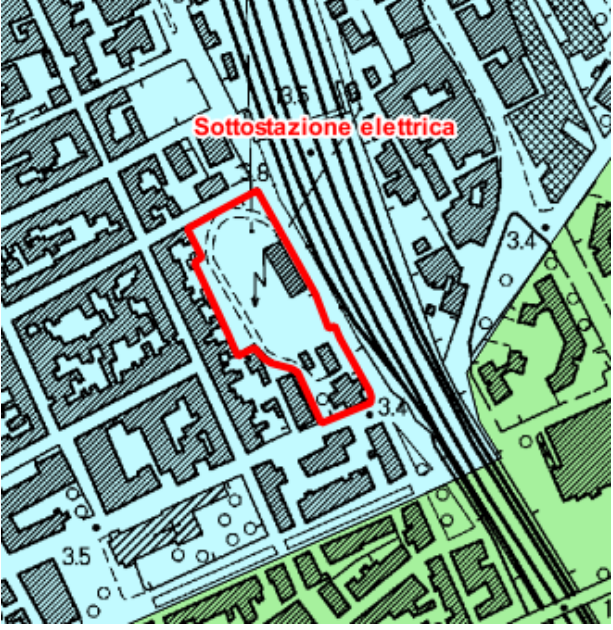
### **9. Prescrizioni sugli spazi aperti per la resilienza urbana**


Nelle aree destinate a parcheggio dovranno essere impiegati materiali permeabili o semipermeabili, con la possibilità di utilizzo del fondo asfaltato esclusivamente nelle aree di accesso e/o di manovra. Si devono prevedere sistemi di raccolta e ritenzione, anche temporanea, delle acque meteoriche quali piccoli sistemi di stoccaggio naturali e artificiali, avvallamenti, canalette e consimili.

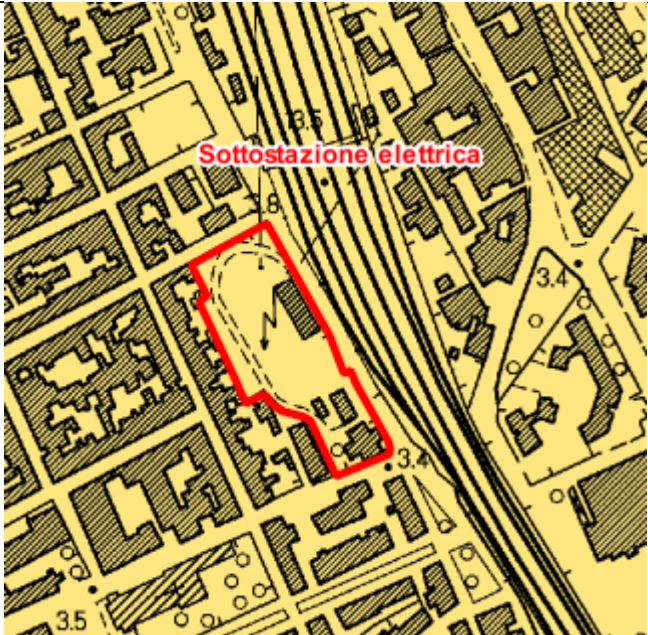
Dovrà essere realizzata un'area a verde pubblico attrezzato con superfici permeabili ed inerbite. Si dovrà realizzare la piantumazione con alberature lungo la strada di progetto interna all'area di trasformazione, e siepi perimetrali in corrispondenza di altre proprietà private.



**10. 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%;"> <tr> <td style="background-color: yellow; text-align: center;">I.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;">I.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;">I.2</td> <td style="font-size: small;">aree di fondovalle con <math>Tr &gt; 200</math></td> </tr> </table> | I.4   | aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $Tr \leq 30$ | I.3 | aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $30 < Tr \leq 200$ | I.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> |
| I.4   | aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $Tr \leq 30$   |   |     |   |     |                                   |  |
| I.3   | aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $30 < Tr \leq 200$   |   |     |   |     |                                   |  |
| I.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>Gli interventi di nuova costruzione dovranno contenere accorgimenti atti a ridurre la vulnerabilità delle opere stesse. Pertanto si prescrive che le quote di calpestio dei piani terra e delle soglie di accesso ai vani interrati (se ammessi) siano poste al di sopra della quota delle infrastrutture lineari (viarie o altre) eventualmente presenti a valle e favorevoli l'instaurarsi di locali condizioni di ristagno. 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 20 cm rispetto alle aree esterne.</p> |   |     |   |     |                                   |  |

|  |  |  |     |  |   |
|--|--|--|-----|--|---|
| <p style="text-align: center;"><b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA</b></p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="background-color: yellow; text-align: center;">G.1</td> <td 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</td> </tr> <tr> <td style="background-color: lightgreen; text-align: center;">G.2</td> <td style="font-size: small;">Aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto</td> </tr> </table> | G.1  | Aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di movimenti di massa | G.2 | Aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto | <p><b>Pericolosità</b></p> <p>L'area risulta interessata da una pericolosità bassa G1</p> |
| G.1  | Aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di movimenti di massa   |  |     |  |   |
| G.2  | Aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto   |  |     |  |   |
|   | <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" – e del DPGR n° 36/R, secondo quanto indicato nell'appendice 1.</p> |  |     |  |   |

| PERICOLOSITA' SISMICA   |  | Pericolosità        | L'area risulta interessata da una pericolosità sismica media S2  |
|---|--|---------------------|--|
| <div style="background-color: orange; color: white; padding: 5px; width: 30px; margin: 0 auto;">S3</div> <p>Cedimenti diffusi in terreni particolarmente scadenti (Zona 6, Zona 13)</p> | <div style="background-color: yellow; padding: 5px; width: 30px; margin: 0 auto;">S2</div> <p>Zone con possibile amplificazione stratigrafica in comuni a bassa sismicità (Zona 8)</p> | <b>Pericolosità</b> | L'area risulta interessata da una pericolosità sismica media S2  |
|   |  | <b>Fattibilità</b>  | In funzione dell'intervento previsto e delle condizioni di pericolosità si individua una classe di fattibilità 2 – fattibilità con normali vincoli.  |
|   |  | <b>Prescrizioni</b> | Sono prescritte indagini geofisiche sismiche, condotte secondo i criteri stabiliti dalle istruzioni tecniche del Progetto V.E.L. della regione Toscana, che definiscano spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare la "Categoria di sottosuolo" D.M. 14 gennaio 2008 – norme tecniche per le costruzioni aggiornate con D.M. 17.01.2018: "Aggiornamento norme tecniche per le costruzioni" – o più in generale alla definizione dell'azione sismica. |



Comune di Viareggio  
Ufficio di Piano

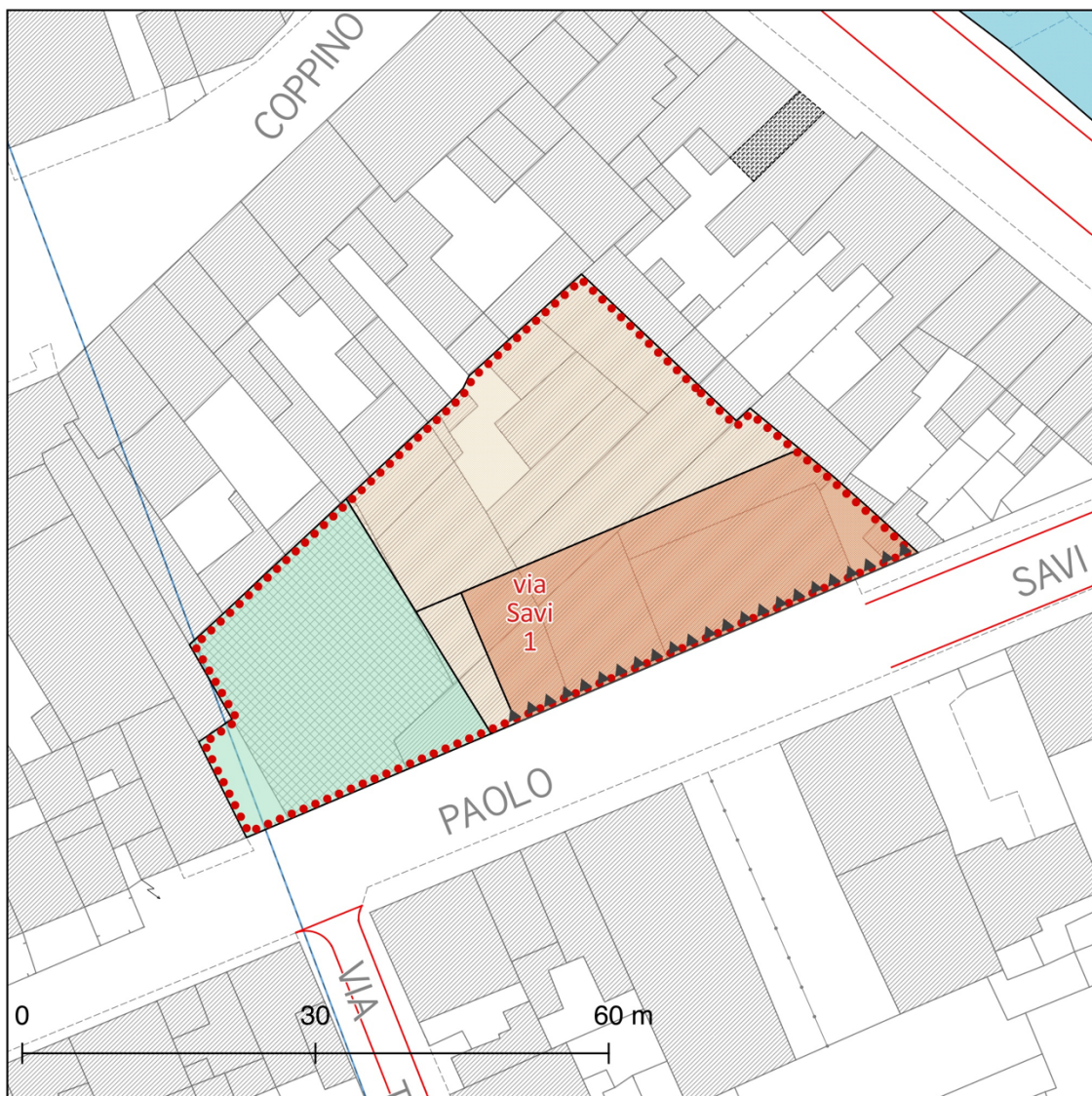
## Regolamento Urbanistico

Scheda-norma per le aree di trasformazione

|           |      |                |            |
|-----------|------|----------------|------------|
| Scheda n. | 6.01 | Nome dell'area | Via Savi 1 |
|-----------|------|----------------|------------|

D.M. 1444/68

Zona Omogenea B



### Legenda

|      |  |                      |
|------|--|----------------------|
| ●●●● | perimetro area di trasformazione                 | disciplina dei suoli |
| ▲▲▲  | allineamento fronte                              |                      |
|      | Superficie fondiaria libera da edificato         |                      |
|      | Superficie fondiaria di concentrazione edificato |                      |
|      | Dotazioni pubbliche                              | 37                   |

## 1. Descrizione

### Contesto dell'area

L'area si colloca nel quartiere Darsena a sud del Canale Burlamacca, in una zona centrale della città in cui si individuano alcune attività artigianali dismesse. L'isolato in cui si inserisce l'intervento è delimitato ad ovest da via San Giusto, a nord da via Michele Coppino, a sud da via Paolo Savi e ad ovest dalla via Nicola Pisano.

L'area in oggetto costituisce un elemento di discontinuità nel tessuto edificato residenziale e il suo recupero può costituire un valore aggiunto per l'intero quartiere.

### Condizioni attuali dell'area

Zona artigianale dismessa inserita in un contesto prevalentemente residenziale.

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

Foglio 25 – mapp. 84, 85, 309, 834.

## 2. Tipologia della trasformazione

Recupero – Demolizione e ricostruzione di edifici residenziali in continuità con la tipologia del contesto.

## 3. Modalità e programma di attuazione

Progetto unitario convenzionato.

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

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

per le zone che richiedono operazioni di ristrutturazione urbana, dovranno essere indicate le utilizzazioni compatibili e le destinazioni d'uso assicurando:

- la priorità dell'utilizzazione abitativa;
- la presenza di attività di servizio agli abitanti;
- soddisfacenti dotazioni di parcheggi;

Realizzazione di area a verde e parcheggi (30% ST) compensata con la realizzazione di intervento residenziale plurifamiliare.

## 5. Dimensionamento di progetto

|   |                               |
|---|-------------------------------|
| Totale ST (mq)                                      | % su ST                       |
| 1980  | 100%                          |
| <b>ST Dotazioni pubbliche di progetto (mq)</b>      | <b>% su ST</b>                |
| <b>600</b>  | <b>30%</b>                    |
| Superficie Fondiaria destinazioni d'uso di progetto | % su ST                       |
| 1380  | 70%                           |
| <b>SUL residenziale (mq)</b>                        | <b>di cui aggiuntivi (mq)</b> |
| 600   | 600                           |
| <b>N MAX alloggi</b>                                | <b>di cui aggiuntivi (mq)</b> |
| <b>6</b>  | <b>6</b>                      |
| <b>ITdi progetto (mc/mq)</b>                        | <b>IT MAX da PS (mc/mq)</b>   |
| 0,90  | 2                             |

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

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| Superficie di cessione minima (mq)  | 600   |
| Destinazione ammessa                | residenziale  |
| SUL max (mq)                        | 600 mq  |
| N. alloggi massimo                  | 6   |
| N. piani max                        | 2   |
| H max (ml)                          | 7   |
| Tipo edilizio                       | Casa a schiera  |
| 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     | Demolizione e nuova costruzione;  |

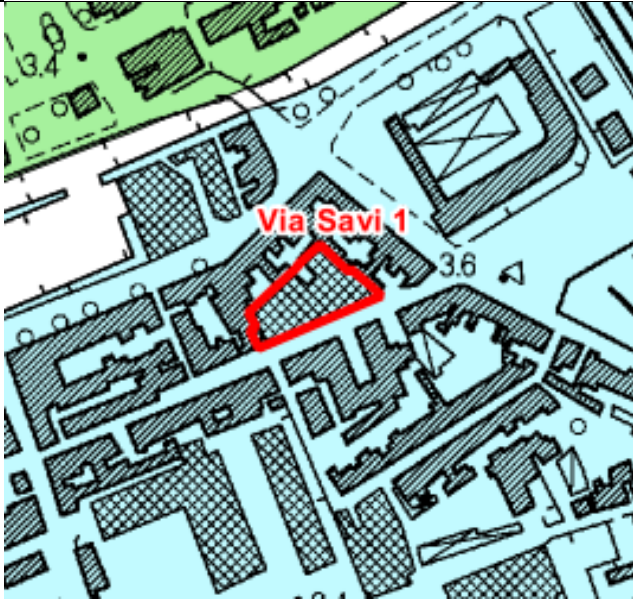
## 7. Elementi indicativi e condizioni di qualità paesaggistica

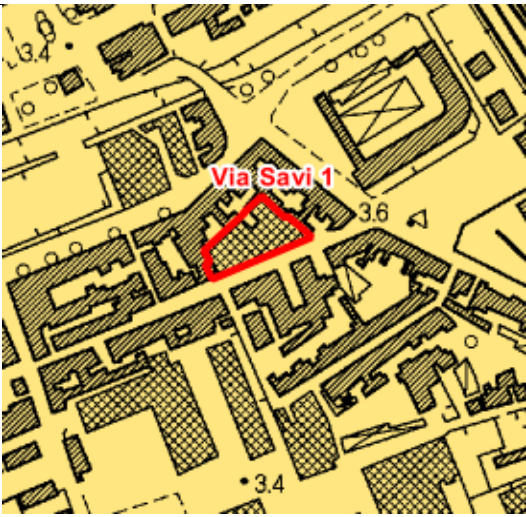
- a) In generale dovrà essere rispettato l'eventuale allineamento del sedime dell'edificio oggetto di intervento con gli edifici limitrofi laddove oggettivamente esistente e caratterizzante i fronti continui lungo la viabilità anche se arretrati rispetto al confine del lotto.
- b) Non è ammesso l'inserimento di elementi edilizi e decorativi e di insegne e cartellonistica pubblicitaria estranei alla tipologia tradizionale dell'edificato.
- c) Negli interventi dovranno rispettare i seguenti parametri e prescrizioni:
- superficie permeabile minima pari a 35%;
  - rapporto di copertura massima 60%.

## 8. Prescrizioni sugli spazi aperti per la resilienza urbana

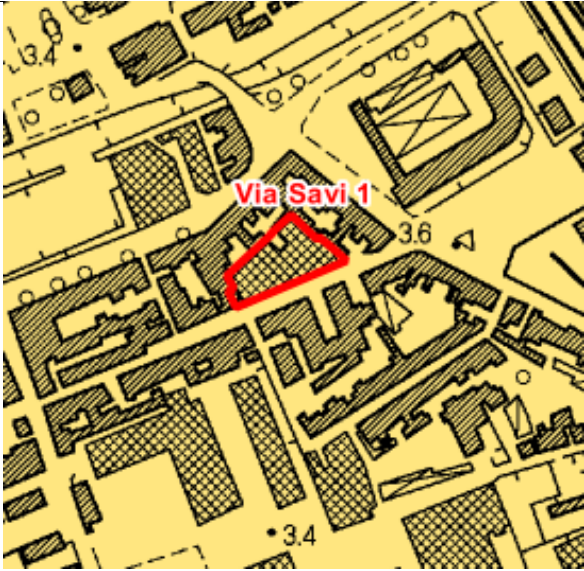
Le aree di pertinenza degli edifici interessati da interventi edilizi dovranno essere organizzate in modo da ridurre la frammentazione dei corpi di fabbrica addossando eventuali nuovi corpi di fabbrica agli edifici esistenti evitando così di occupare intensamente eventuali spazi aperti sistemati a verde o comunque permeabili.

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

| PERICOLOSITA' IDRAULICA  |   | Pericolosità | L'area risulta interessata da una pericolosità idraulica media I.2  |
|--|---|--------------|---|
| I.4  | aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $Tr \leq 30$       |              |   |
| I.3  | aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $30 < Tr \leq 200$ |              |   |
| I.2  | aree di fondovalle con $Tr > 200$                                       |              |   |
|  |   | Prescrizioni | Gli interventi di nuova costruzione dovranno contenere accorgimenti atti a ridurre la vulnerabilità delle opere stesse. Pertanto si prescrive che le quote di calpestio dei piani terra e delle soglie di accesso ai vani interrati (se ammessi) siano poste al di sopra della quota delle infrastrutture lineari (viarie o altre) eventualmente presenti a valle e favorevoli l'instaurarsi di locali condizioni di ristagno. 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 20 cm rispetto alle aree esterne. |

| PERICOLOSITA' GEOLOGICA   |  | Pericolosità | L'area risulta interessata da una pericolosità bassa G1  |
|---|--|--------------|--|
| G.1   | Aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di movimenti di massa |              |  |
| G.2   | Aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto                                       |              |  |
|  |  | Prescrizioni | 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" – e del DPGR n° 36/R, secondo quanto indicato nell'appendice 1. |



| PERICOLOSITA' SISMICA  |  | Pericolosità        | L'area risulta interessata da una pericolosità sismica media S2  |
|--|--|---------------------|--|
| S3   | Cedimenti diffusi in terreni particolarmente scadenti (Zona 6, Zona 13)              |                     |  |
| S2   | Zone con possibile amplificazione stratigrafica in comuni a bassa sismicità (Zona 8) |                     |  |
|  |  | <b>Fattibilità</b>  | In funzione dell'intervento previsto e delle condizioni di pericolosità si individua una classe di fattibilità 2 – fattibilità con normali vincoli.  |
|  |  | <b>Prescrizioni</b> | Sono prescritte indagini geofisiche sismiche, condotte secondo i criteri stabiliti dalle istruzioni tecniche del Progetto V.E.L. della regione Toscana, che definiscano spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare la "Categoria di sottosuolo" D.M. 14 gennaio 2008 – norme tecniche per le costruzioni aggiornate con D.M. 17.01.2018: "Aggiornamento norme tecniche per le costruzioni" – o più in generale alla definizione dell'azione sismica. |

Comune di Viareggio  
Ufficio di Piano

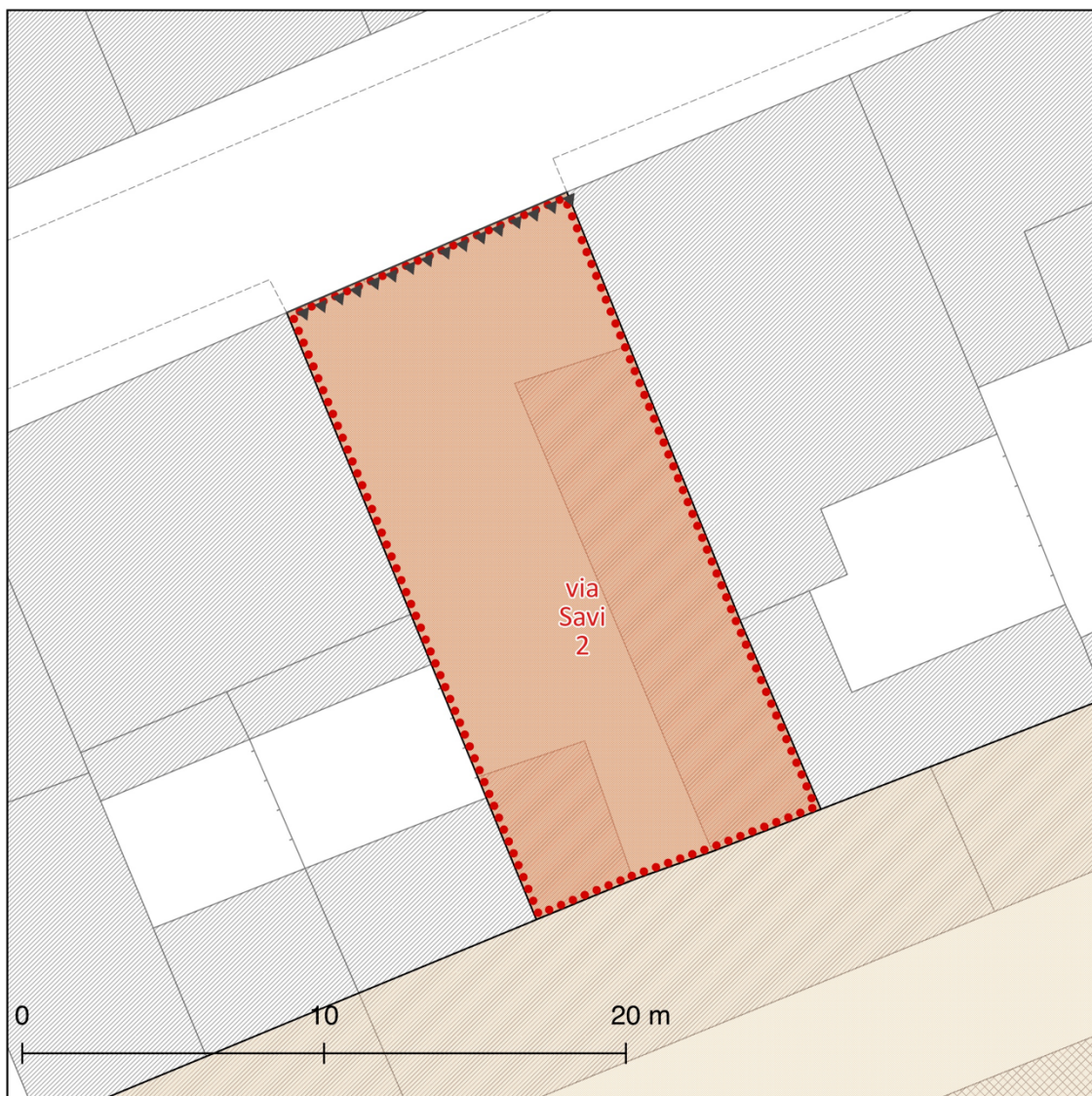
## Regolamento Urbanistico

Scheda-norma per le aree di trasformazione

|                  |      |                       |            |
|------------------|------|-----------------------|------------|
| <b>Scheda n.</b> | 6.02 | <b>Nome dell'area</b> | Via Savi 2 |
|------------------|------|-----------------------|------------|

D.M. 1444/68

Zona Omogenea B



### Legenda

- *perimetro area di trasformazione disciplina dei suoli*
- elementi progettuali*
- ▲▲▲ *allineamento fronte*
- Superficie fondiaria libera da edificato*
- Superficie fondiaria di concentrazione edificato*



## 1. Descrizione

### Contesto dell'area

Zona residenziale prossima all'area della Ex Fervet connotata dalla presenza di case a schiera ove spicca l'assenza di un edificio nella cortina edilizia.

### Condizioni attuali dell'area

Lotto libero localizzato in via Savi nel Quartiere Darsena costituente elemento di discontinuità.

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

Foglio 25 – mapp. 133, 351.

## 2. Tipologia della trasformazione

Recupero – Ricostruzione di edificio residenziale crollato.

## 3. Modalità e programma di attuazione

Permesso di costruire convenzionato.

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

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

per le zone che richiedono operazioni di ristrutturazione urbana, dovranno essere indicate le utilizzazioni compatibili e le destinazioni d'uso assicurando;

la priorità dell'utilizzazione abitativa.

L'intervento ammesso consiste nella ricostruzione di edificio residenziale crollato a seguito eventi bellici con vincolo tipologico rispettoso dello stato originario in continuità e allineamento con gli edifici adiacenti e nei limiti dei parametri prescritti nella presente scheda.

## 5. Dimensionamento di progetto

|   |                               |
|---|-------------------------------|
| Totale ST (mq)                                      | % su ST                       |
| 220   | 100%                          |
| <b>ST Dotazioni pubbliche di progetto (mq)</b>      | <b>% su ST</b>                |
| <b>0*</b>   | <b>0%</b>                     |
| Superficie Fondiaria destinazioni d'uso di progetto | % su ST                       |
| 220   | 100%                          |
| <b>SUL residenziale (mq)</b>                        | <b>di cui aggiuntivi (mq)</b> |
| 140   | 140                           |
| <b>N MAX alloggi</b>                                | <b>di cui aggiuntivi (mq)</b> |
| <b>1</b>  | <b>1</b>                      |
| <b>ITdi progetto (mc/mq)</b>                        | <b>IT MAX da PS (mc/mq)</b>   |
| 1,90  | 2                             |

\* stante la particolarità dell'intervento non è richiesto il reperimento di aree di cessione né di aree a standard urbanistico in quanto volto a ripristinare lo stato dei luoghi preesistente.

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

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| Superficie di cessione minima (mq) | 0* |
|------------------------------------|----|

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| Destinazione ammessa             | residenziale  |
| SUL max (mq)                     | 140   |
| N. alloggi massimo               | 1   |
| N. piani max                     | 2   |
| H max (ml)                       | 7   |
| Tipo edilizio                    | Casa a schiera  |
| Distanza min da strade e confini | È prescritto il posizionamento del fronte del fabbricato a confine con il perimetro dell'area di intervento lungo strada; per le distanze dai confini come da Codice Civile. È ammessa la costruzione in aderenza alle pareti degli edifici adiacenti salvo diritti di terzi. |
| Categorie di intervento ammesse  | Nuova costruzione;  |

\* stante la particolarità dell'intervento non è richiesto il reperimento di aree di cessione né di aree a standard urbanistico in quanto volto a ripristinare lo stato dei luoghi preesistente.

### 7. Elementi indicativi e condizioni di qualità paesaggistica


- a) In generale dovrà essere rispettato l'eventuale allineamento del sedime dell'edificio oggetto di intervento con gli edifici limitrofi.
- b) Non è ammesso l'inserimento di elementi edilizi e decorativi e di insegne e cartellonistica pubblicitaria estranei alla tipologia tradizionale dell'edificato.


### 8. Prescrizioni sugli spazi aperti per la resilienza urbana

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.

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

| PERICOLOSITA' IDRAULICA  |   | Pericolosità   |   |
|--|---|--|---|
| I.4  | aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $Tr \leq 30$       | L'area risulta interessata da una pericolosità idraulica media I.2 |   |
| I.3  | aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $30 < Tr \leq 200$ |  |   |
| I.2  | aree di fondovalle con $Tr > 200$                                       |  |   |
|  |   | <b>Fattibilità</b>   | In funzione dell'intervento previsto e delle condizioni di pericolosità si individua una classe di fattibilità 2  |
|  |   | <b>Prescrizioni</b>  | Gli interventi di nuova costruzione dovranno contenere accorgimenti atti a ridurre la vulnerabilità delle opere stesse. Pertanto si prescrive che le quote di calpestio dei piani terra e delle soglie di accesso ai vani interrati (se ammessi) siano poste al di sopra della quota delle infrastrutture lineari (viarie o altre) eventualmente presenti a valle e favorevoli l'instaurarsi di locali condizioni di ristagno. 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 20 cm rispetto alle aree esterne. |

| PERICOLOSITA' GEOLOGICA   |  | Pericolosità  |  |
|---|--|---|--|
| G.1   | Aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di movimenti di massa | L'area risulta interessata da una pericolosità bassa G1 |  |
| G.2   | Aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto                                       |   |  |
|  |  | <b>Fattibilità</b>                                      | In funzione dell'intervento previsto e delle condizioni di pericolosità si individua una classe di fattibilità 2 – fattibilità con normali vincoli.  |
|   |  | <b>Prescrizioni</b>                                     | 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" – e del DPGR n° 36/R, secondo quanto indicato nell'appendice 1. |

| PERICOLOSITA' SISMICA  |  | Pericolosità        | L'area risulta interessata da una pericolosità sismica media S2  |
|--|--|---------------------|--|
| S3   | Cedimenti diffusi in terreni particolarmente scadenti (Zona 6, Zona 13)              |                     |  |
| S2   | Zone con possibile amplificazione stratigrafica in comuni a bassa sismicità (Zona 8) |                     |  |
|  |  | <b>Fattibilità</b>  | In funzione dell'intervento previsto e delle condizioni di pericolosità si individua una classe di fattibilità 2 – fattibilità con normali vincoli.  |
|  |  | <b>Prescrizioni</b> | Sono prescritte indagini geofisiche sismiche, condotte secondo i criteri stabiliti dalle istruzioni tecniche del Progetto V.E.L. della regione Toscana, che definiscano spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare la "Categoria di sottosuolo" D.M. 14 gennaio 2008 – norme tecniche per le costruzioni aggiornate con D.M. 17.01.2018: "Aggiornamento norme tecniche per le costruzioni" – o più in generale alla definizione dell'azione sismica. |

Comune di Viareggio  
Ufficio di Piano

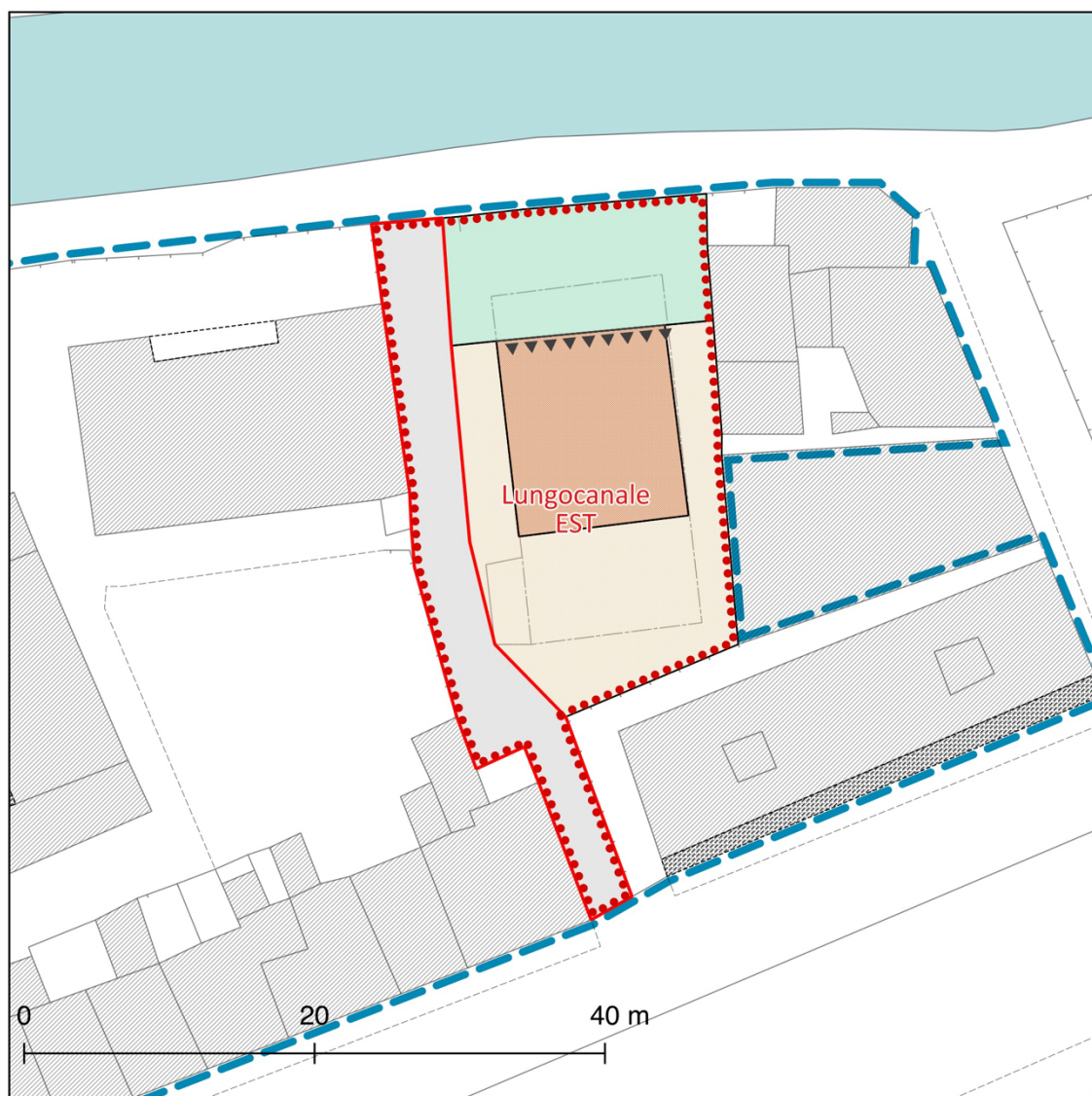
## Regolamento Urbanistico

Scheda-norma per le aree di trasformazione

|                  |      |                       |                 |
|------------------|------|-----------------------|-----------------|
| <b>Scheda n.</b> | 6.03 | <b>Nome dell'area</b> | Lungocanale Est |
|------------------|------|-----------------------|-----------------|

D.M. 1444/68

Zona Omogenea B



### Legenda

- |      |  |                      |
|------|--|----------------------|
| ●●●● | perimetro area di trasformazione                 | disciplina dei suoli |
| □    | Superficie fondiaria libera da edificato         |                      |
| ▲▲▲  | allineamento fronte                              |                      |
| □    | Superficie fondiaria di concentrazione edificato |                      |
| □    | Dotazioni pubbliche                              | 12                   |
| □    | Viabilità di Progetto                            |                      |



## 1. Descrizione

### Contesto dell'area

L'area si trova lungo il Canale Burlamacca in un isolato a prevalente destinazione residenziale, confinante ad est con un'area produttiva. Nelle immediate vicinanze sono presenti edifici destinati a pubblici uffici (Autorità portuale regionale e Capitaneria di Porto).

### Condizioni attuali dell'area

Area in stato di abbandono caratterizzata dalla presenza di un edificio diroccato.

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

Foglio 24 – mapp. 106.

## 2. Tipologia della trasformazione

Recupero – Ricostruzione di edificio a destinazione residenziale.

## 3. Modalità e programma di attuazione

Permesso di costruire convenzionato.

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

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

per le zone che richiedono operazioni di ristrutturazione urbana, dovranno essere indicate le utilizzazioni compatibili e le destinazioni d'uso assicurando:

la priorità dell'utilizzazione abitativa.

L'intervento è volto al recupero delle aree degradate attualmente destinate a volumi direzionali mediante la realizzazione di spazi aperti pubblici anche utili al collegamento tra via Lungocanale Est e piazza Brin in compensazione alla realizzazione di volumetrie residenziali. Nelle more di attuazione della trasformazione è ammesso il mantenimento della destinazione direzionale e interventi fino alla ricostruzione della volumetria preesistente.

## 5. Dimensionamento di progetto

|   |                               |
|---|-------------------------------|
| Totale ST (mq)                                      | % su ST                       |
| 800   | 100%                          |
| <b>ST Dotazioni pubbliche di progetto (mq)</b>      | <b>% su ST</b>                |
| <b>400</b>  | <b>50%</b>                    |
| Superficie Fondiaria destinazioni d'uso di progetto | % su ST                       |
| 400   | 50%                           |
| <b>SUL residenziale (mq)</b>                        | <b>di cui aggiuntivi (mq)</b> |
| 235   | 285                           |
| <b>N MAX alloggi</b>                                | <b>di cui aggiuntivi (mq)</b> |
| <b>3</b>  | <b>3</b>                      |
| <b>ITdi progetto (mc/mq)</b>                        | <b>IT MAX da PS (mc/mq)</b>   |
| 1,07  | 2                             |

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

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| Superficie di cessione minima (mq)  | 400   |
| Destinazione ammessa                | residenziale  |
| SUL max (mq)                        | 285   |
| N. alloggi max                      | 3   |
| N. piani max                        | 2   |
| H max (ml)                          | 7   |
| Tipo edilizio                       | Casa a schiera o palazzina  |
| 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     | Demolizione e nuova costruzione;  |


### 7. Elementi indicativi e condizioni di qualità paesaggistica

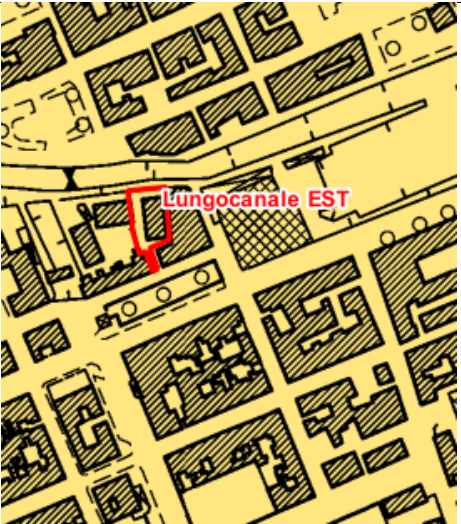
- a) In generale dovrà essere rispettato l'eventuale allineamento del sedime dell'edificio oggetto di intervento con gli edifici limitrofi.
- b) Non è ammesso l'inserimento di elementi edilizi e decorativi e di insegne e cartellonistica pubblicitaria estranei alla tipologia tradizionale dell'edificato.


### 8. Prescrizioni sugli spazi aperti per la resilienza urbana

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.

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

| PERICOLOSITA' IDRAULICA  |   | Pericolosità | L'area risulta interessata da una pericolosità idraulica media I.2  |
|--|---|--------------|---|
| I.4  | aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $Tr \leq 30$       | Fattibilità  | In funzione dell'intervento previsto e delle condizioni di pericolosità si individua una classe di fattibilità 2  |
| I.3  | aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $30 < Tr \leq 200$ |              |   |
| I.2  | aree di fondovalle con $Tr > 200$                                       |              |   |
|  |   | Prescrizioni | Gli interventi di nuova costruzione dovranno contenere accorgimenti atti a ridurre la vulnerabilità delle opere stesse. Pertanto si prescrive che le quote di calpestio dei piani terra e delle soglie di accesso ai vani interrati (se ammessi) siano poste al di sopra della quota delle infrastrutture lineari (viarie o altre) eventualmente presenti a valle e favorevoli l'instaurarsi di locali condizioni di ristagno. 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 20 cm rispetto alle aree esterne. |

| PERICOLOSITA' GEOLOGICA   |  | Pericolosità | L'area risulta interessata da una pericolosità bassa G1  |
|---|--|--------------|--|
| G.1   | Aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di movimenti di massa | Fattibilità  | In funzione dell'intervento previsto e delle condizioni di pericolosità si individua una classe di fattibilità 2 – fattibilità con normali vincoli.  |
| G.2   | Aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto                                       |              |  |
|  |  | Prescrizioni | 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" – e del DPGR n° 36/R, secondo quanto indicato nell'appendice 1. |

| PERICOLOSITA' SISMICA  |  | Pericolosità        | L'area risulta interessata da una pericolosità sismica media S2  |
|--|--|---------------------|--|
| S3   | Cedimenti diffusi in terreni particolarmente scadenti (Zona 6, Zona 13)              |                     |  |
| S2   | Zone con possibile amplificazione stratigrafica in comuni a bassa sismicità (Zona 8) |                     |  |
|  |  | <b>Fattibilità</b>  | In funzione dell'intervento previsto e delle condizioni di pericolosità si individua una classe di fattibilità 2 – fattibilità con normali vincoli.  |
|  |  | <b>Prescrizioni</b> | Sono prescritte indagini geofisiche sismiche, condotte secondo i criteri stabiliti dalle istruzioni tecniche del Progetto V.E.L. della regione Toscana, che definiscano spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare la "Categoria di sottosuolo" D.M. 14 gennaio 2008 – norme tecniche per le costruzioni aggiornate con D.M. 17.01.2018: "Aggiornamento norme tecniche per le costruzioni" – o più in generale alla definizione dell'azione sismica. |

Comune di Viareggio  
Ufficio di Piano

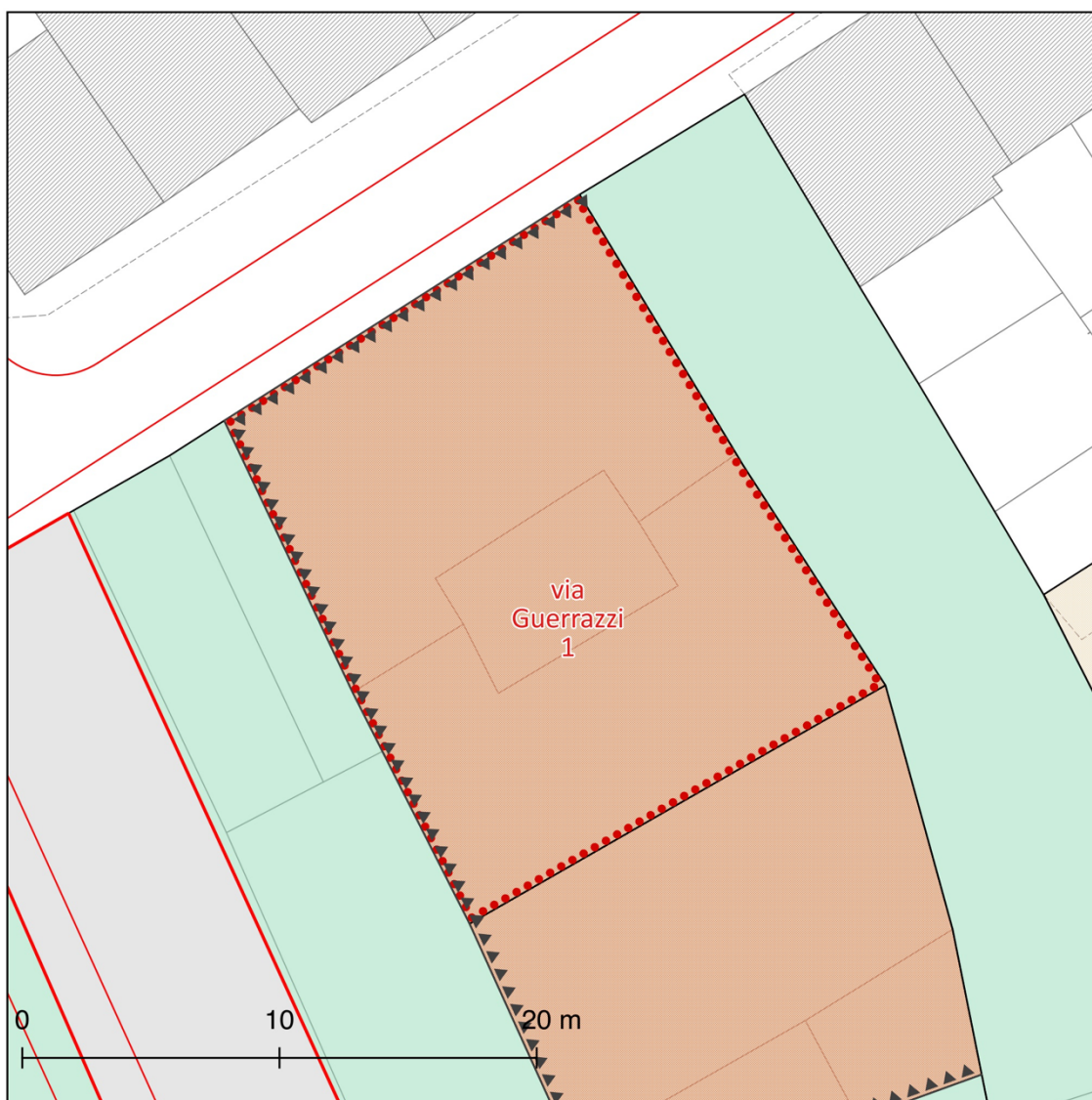
## Regolamento Urbanistico

Scheda-norma per le aree di trasformazione

|                  |      |                       |                 |
|------------------|------|-----------------------|-----------------|
| <b>Scheda n.</b> | 6.04 | <b>Nome dell'area</b> | Via Guerrazzi 1 |
|------------------|------|-----------------------|-----------------|

D.M. 1444/68

Zona Omogenea B



### Legenda

- |      |  |                      |
|------|--|----------------------|
| ●●●● | perimetro area di trasformazione                 | disciplina dei suoli |
| —    | elementi progettuali                             |                      |
| ▲▲▲  | allineamento fronte                              |                      |
| ■    | Superficie fondiaria di concentrazione edificato |                      |
| ■    | Dotazioni pubbliche                              |                      |



## 1. Descrizione

### Contesto dell'area

Area produttiva dismessa localizzata nel quartiere Darsena, in zona a prevalente destinazione residenziale con fronte su via Guerrazzi e confinante a sud con il complesso Ex Fervet.

### Condizioni attuali dell'area

Area in stato di degrado da riqualificare.

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

Foglio 25 – mapp. 189.

## 2. Tipologia della trasformazione

Recupero.

## 3. Modalità e programma di attuazione

Progetto unitario convenzionato.

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

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

per le zone che richiedono operazioni di ristrutturazione urbana, dovranno essere indicate le utilizzazioni compatibili e le destinazioni d'uso assicurando;

la priorità dell'utilizzazione abitativa.

L'intervento è volto al recupero di volumetrie artigianali degradate e dismesse da destinare a residenza con cessione di area pari al 50% della ST ove realizzare un alloggio di proprietà comunale.

## 5. Dimensionamento di progetto

|   |                               |
|---|-------------------------------|
| Totale ST (mq)                                      | % su ST                       |
| 380   | 100%                          |
| <b>ST Dotazioni pubbliche di progetto (mq)</b>      | <b>% su ST</b>                |
| <b>190</b>  | <b>50%</b>                    |
| Superficie Fondiaria destinazioni d'uso di progetto | % su ST                       |
| 190   | 50%                           |
| <b>SUL residenziale (mq)</b>                        | <b>di cui aggiuntivi (mq)</b> |
| 200   | 200                           |
| <b>N MAX alloggi</b>                                | <b>di cui aggiuntivi (mq)</b> |
| <b>2</b>  | <b>2</b>                      |
| <b>ITdi progetto (mc/mq)</b>                        | <b>IT MAX da PS (mc/mq)</b>   |
| 1,58  | 2                             |

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

|                                    |              |
|------------------------------------|--------------|
| Superficie di cessione minima (mq) | 400          |
| Destinazione ammessa               | residenziale |
| Sul max (mq)                       | 200          |
| n. alloggi max                     | 2            |

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| n. piani max                         | 2   |
| H max (ml)                           | 7   |
| Tipo edilizio                        | Casa a schiera  |
| 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      | Demolizione e nuova costruzione;  |

\*Considerata l'esigua dimensione dell'area in oggetto e considerata la previsione di cessione dell'area per la realizzazione di un alloggio da cedere gratuitamente al Comune il reperimento delle aree a parcheggio potrà avvenire in un'area compresa in un raggio di 300 m. oppure è ammessa la monetizzazione di tali parcheggi.

### **7. Elementi indicativi e condizioni di qualità paesaggistica**

a) In generale dovrà essere rispettato l'eventuale allineamento del sedime dell'edificio oggetto di intervento con gli edifici limitrofi laddove oggettivamente esistente e caratterizzante i fronti continui lungo la viabilità anche se arretrati rispetto al confine del lotto.

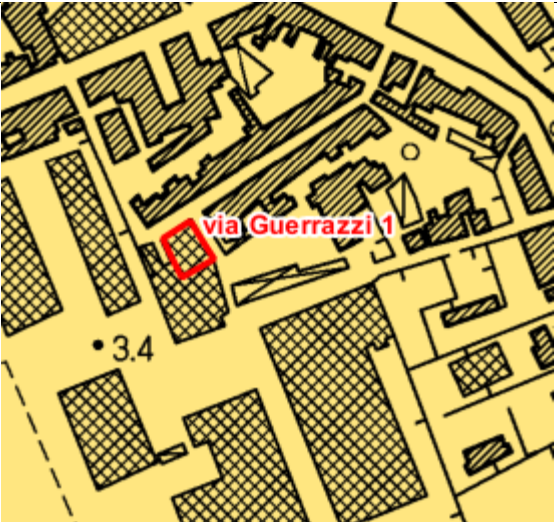
b) Non è ammesso l'inserimento di elementi edilizi e decorativi e di insegne e cartellonistica pubblicitaria estranei alla tipologia tradizionale dell'edificato.

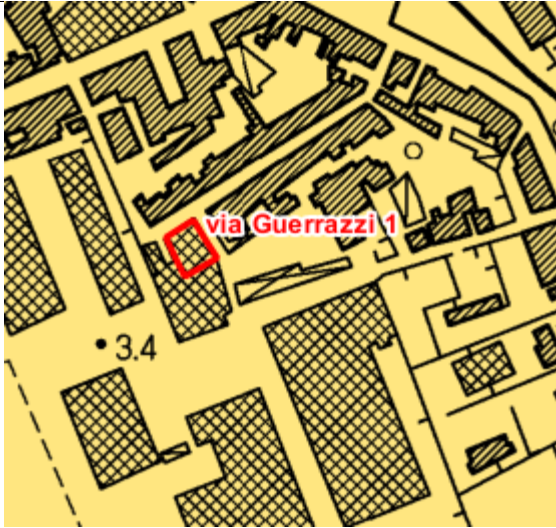
### **8. Prescrizioni sugli spazi aperti per la resilienza urbana**

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.

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

| PERICOLOSITA' IDRAULICA  |   | Pericolosità | L'area risulta interessata da una pericolosità idraulica media I.2   |
|--|---|--------------|--|
| I.4  | aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $Tr \leq 30$       |              |  |
| I.3  | aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $30 < Tr \leq 200$ |              |  |
| I.2  | aree di fondovalle con $Tr > 200$                                       |              |  |
|  |   | Prescrizioni | Gli interventi di nuova costruzione dovranno contenere accorgimenti atti a ridurre la vulnerabilità delle opere stesse. Pertanto si prescrive che le quote di calpestio dei piani terra e delle soglie di accesso ai vani interrati (se ammessi) siano poste al di sopra della quota delle infrastrutture lineari (viarie o altre) eventualmente presenti a valle e favorevoli l'instaurarsi di locali condizioni di ristagno. 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 20 cm rispetto alle aree esterne |

| PERICOLOSITA' GEOLOGICA   |  | Pericolosità | L'area risulta interessata da una pericolosità bassa G1  |
|---|--|--------------|--|
| G.1   | Aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di movimenti di massa |              |  |
| G.2   | Aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto                                       |              |  |
|  |  | Prescrizioni | 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" – e del DPGR n° 36/R, secondo quanto indicato nell'appendice 1. |

| PERICOLOSITA' SISMICA   |  | Pericolosità        | L'area risulta interessata da una pericolosità sismica media S2  |
|---|--|---------------------|--|
| S3  | Cedimenti diffusi in terreni particolarmente scadenti (Zona 6, Zona 13)              |                     |  |
| S2  | Zone con possibile amplificazione stratigrafica in comuni a bassa sismicità (Zona 8) |                     |  |
|  |  | <b>Fattibilità</b>  | In funzione dell'intervento previsto e delle condizioni di pericolosità si individua una classe di fattibilità 2 – fattibilità con normali vincoli.  |
|   |  | <b>Prescrizioni</b> | Sono prescritte indagini geofisiche sismiche, condotte secondo i criteri stabiliti dalle istruzioni tecniche del Progetto V.E.L. della regione Toscana, che definiscano spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare la "Categoria di sottosuolo" D.M. 14 gennaio 2008 – norme tecniche per le costruzioni aggiornate con D.M. 17.01.2018: "Aggiornamento norme tecniche per le costruzioni" – o più in generale alla definizione dell'azione sismica. |



Comune di Viareggio  
Ufficio di Piano

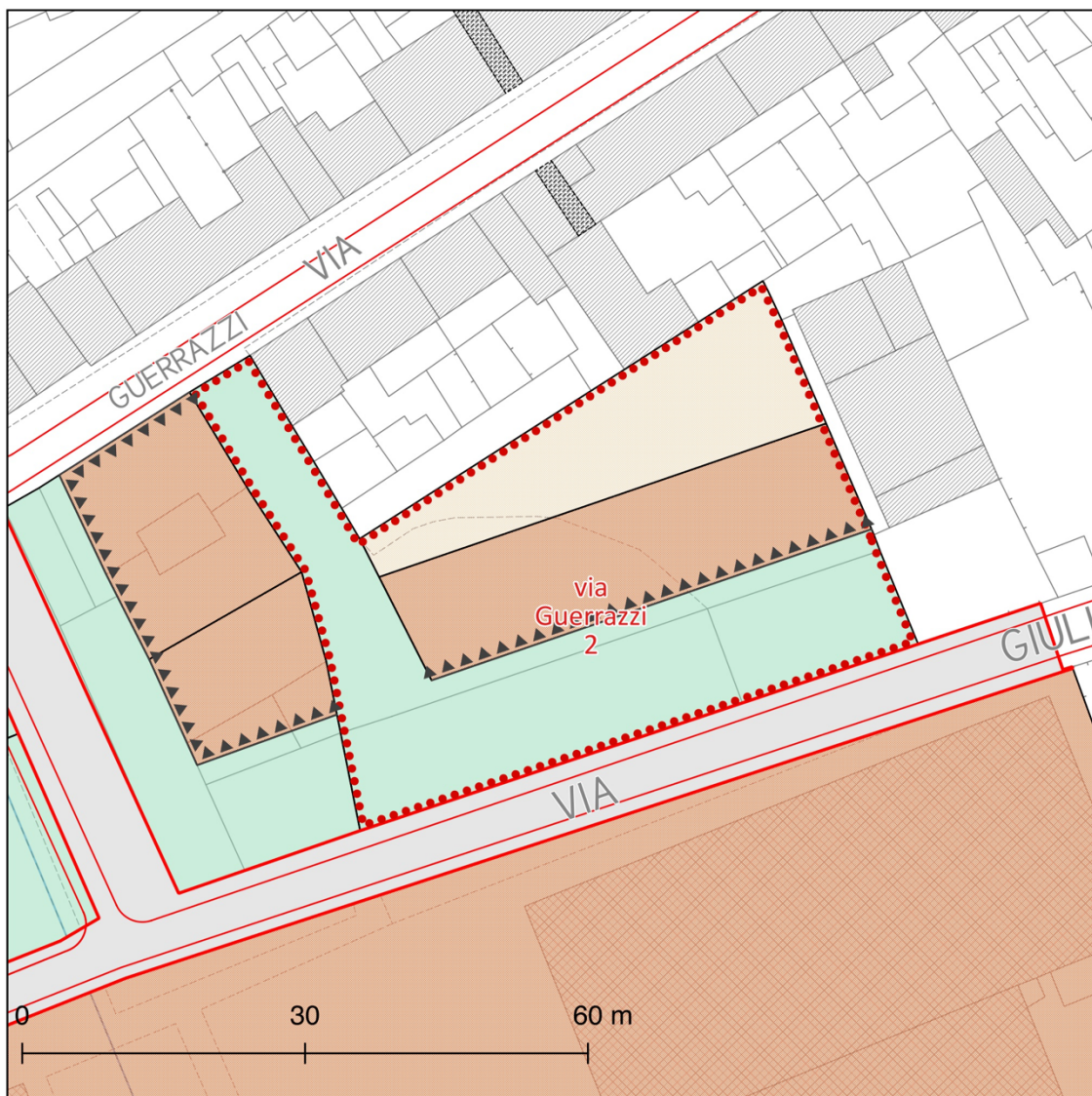
## Regolamento Urbanistico

Scheda-norma per le aree di trasformazione

|                  |      |                       |                |
|------------------|------|-----------------------|----------------|
| <b>Scheda n.</b> | 6.05 | <b>Nome dell'area</b> | Via Guerrazzi2 |
|------------------|------|-----------------------|----------------|

D.M. 1444/68

Zona Omogenea D



### Legenda

- |         |                                  |  |
|---------|----------------------------------|--|
| ●●●●    | perimetro area di trasformazione | disciplina dei suoli                             |
| — — — — | elementi progettuali             |  |
| ▲▲▲     | allineamento fronte              |  |
|         |                                  | Superficie fondiaria libera da edificato         |
|         |                                  | Superficie fondiaria di concentrazione edificato |
|         |                                  | Dotazioni pubbliche                              |
|         |                                  | Viabilità di Progetto                            |



## 1. Descrizione

### Contesto dell'area

Trattasi di area produttiva dismessa localizzata nel quartiere Darsena, in zona a prevalente destinazione residenziale con accesso da via Guerrazzi e confinante a sud con il complesso Ex Fervet.

### Condizioni attuali dell'area

Area da riqualificare, con immobili in parziale stato di abbandono.

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

Foglio 25 – mapp. 935.

## 2. Tipologia della trasformazione

Recupero – Demolizione degli immobili e nuova costruzione.

## 3. Modalità e programma di attuazione

Progetto unitario convenzionato.

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

L'intervento prevede la realizzazione di attrezzature pubbliche e viabilità (50% ST) compensate dal recupero delle volumetrie da destinare a direzionale e servizi.

## 5. Dimensionamento di progetto

|  |                               |
|--|-------------------------------|
| Totale ST (mq)   | % su ST                       |
| 2.231  | 100%                          |
| <b>ST Dotazioni pubbliche di progetto (mq)</b>                       | <b>% su ST</b>                |
| <b>1.120 &gt; 280 = 80% della SUL ai sensi dell'Art. 77 del P.S.</b> | <b>50%</b>                    |
| Superficie Fondiaria destinazioni d'uso di progetto                  | % su ST                       |
| 1120   | 50%                           |
| <b>SUL direzionale (mq)</b>  | <b>di cui aggiuntivi (mq)</b> |
| 350  | 350                           |
| <b>ITdi progetto (mc/mq)</b>   | <b>IT MAX da PS (mc/mq)</b>   |
| 0,47   | 2                             |

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

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| Superficie di cessione minima (mq) | 1120   |
| Destinazione ammessa               | direzionale  |
| SUL max (mq)                       | 350  |
| N. piani max                       | 2  |
| H max (ml)                         | 7  |
| Tipo edilizio                      | Specialistico direzionale con caratteristiche simili alla tipologia residenziale a schiera |
| Distanza min da strade e confini   | per le distanze dai confini come da Codice Civile e nel rispetto del DM 1444/68            |
| Categorie di intervento ammesse    | Demolizione e nuova costruzione;   |


### **7. Elementi indicativi e condizioni di qualità paesaggistica**

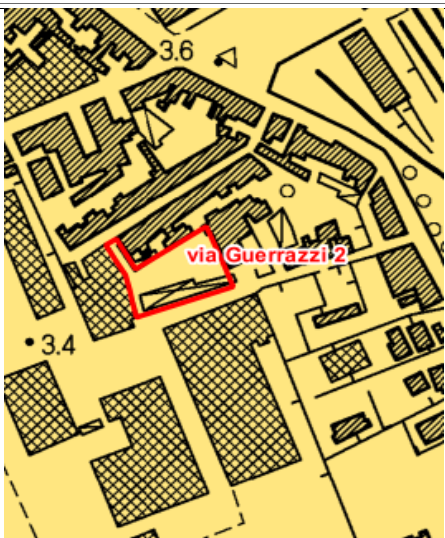
- a) In generale dovrà essere rispettato l'eventuale allineamento del sedime dell'edificio oggetto di intervento con gli edifici limitrofi laddove oggettivamente esistente e caratterizzante i fronti continui lungo la viabilità anche se arretrati rispetto al confine del lotto.
- b) Non è ammesso l'inserimento di elementi edilizi e decorativi e di insegne e cartellonistica pubblicitaria estranei alla tipologia tradizionale dell'edificato.
- c) Negli interventi dovranno rispettare i seguenti parametri e prescrizioni:
  - superficie permeabile minima pari a 35%;
  - rapporto di copertura nei limiti dell'area di concentrazione degli edifici privati.

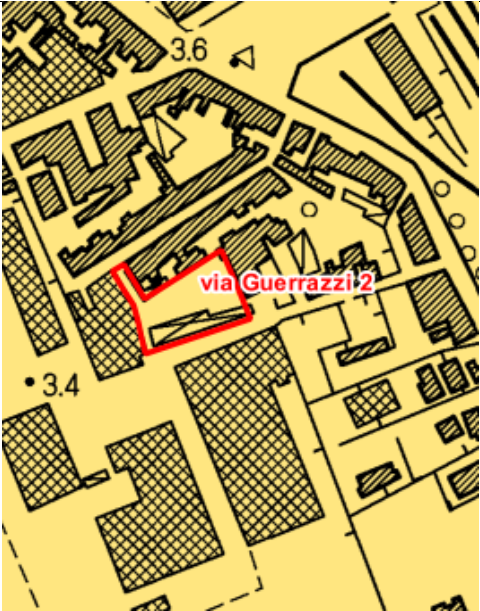
### **8. Prescrizioni sugli spazi aperti per la resilienza urbana**

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.

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

| PERICOLOSITA' IDRAULICA  |   | Pericolosità | L'area risulta interessata da una pericolosità idraulica media I.2  |
|--|---|--------------|---|
| I.4  | aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $Tr \leq 30$       |              |   |
| I.3  | aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $30 < Tr \leq 200$ |              |   |
| I.2  | aree di fondovalle con $Tr > 200$                                       |              |   |
|  |   | Prescrizioni | Gli interventi di nuova costruzione dovranno contenere accorgimenti atti a ridurre la vulnerabilità delle opere stesse. Pertanto si prescrive che le quote di calpestio dei piani terra e delle soglie di accesso ai vani interrati (se ammessi) siano poste al di sopra della quota delle infrastrutture lineari (viarie o altre) eventualmente presenti a valle e favorevoli l'instaurarsi di locali condizioni di ristagno. 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 20 cm rispetto alle aree esterne. |

| PERICOLOSITA' GEOLOGICA   |   | Pericolosità | L'area risulta interessata da una pericolosità bassa G1  |
|---|---|--------------|--|
| G.1   | Are in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di movimenti di massa |              |  |
| G.2   | Are con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto                                       |              |  |
|  |   | Prescrizioni | 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" – e del DPGR n° 36/R, secondo quanto indicato nell'appendice 1. |

| PERICOLOSITA' SISMICA  |  | Pericolosità        | L'area risulta interessata da una pericolosità sismica media S2  |
|--|--|---------------------|--|
| S3   | Cedimenti diffusi in terreni particolarmente scadenti (Zona 6, Zona 13)              |                     |  |
| S2   | Zone con possibile amplificazione stratigrafica in comuni a bassa sismicità (Zona 8) |                     |  |
|  |  | <b>Fattibilità</b>  | In funzione dell'intervento previsto e delle condizioni di pericolosità si individua una classe di fattibilità 2 – fattibilità con normali vincoli.  |
|  |  | <b>Prescrizioni</b> | Sono prescritte indagini geofisiche sismiche, condotte secondo i criteri stabiliti dalle istruzioni tecniche del Progetto V.E.L. della regione Toscana, che definiscano spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare la "Categoria di sottosuolo" D.M. 14 gennaio 2008 – norme tecniche per le costruzioni aggiornate con D.M. 17.01.2018: "Aggiornamento norme tecniche per le costruzioni" – o più in generale alla definizione dell'azione sismica. |



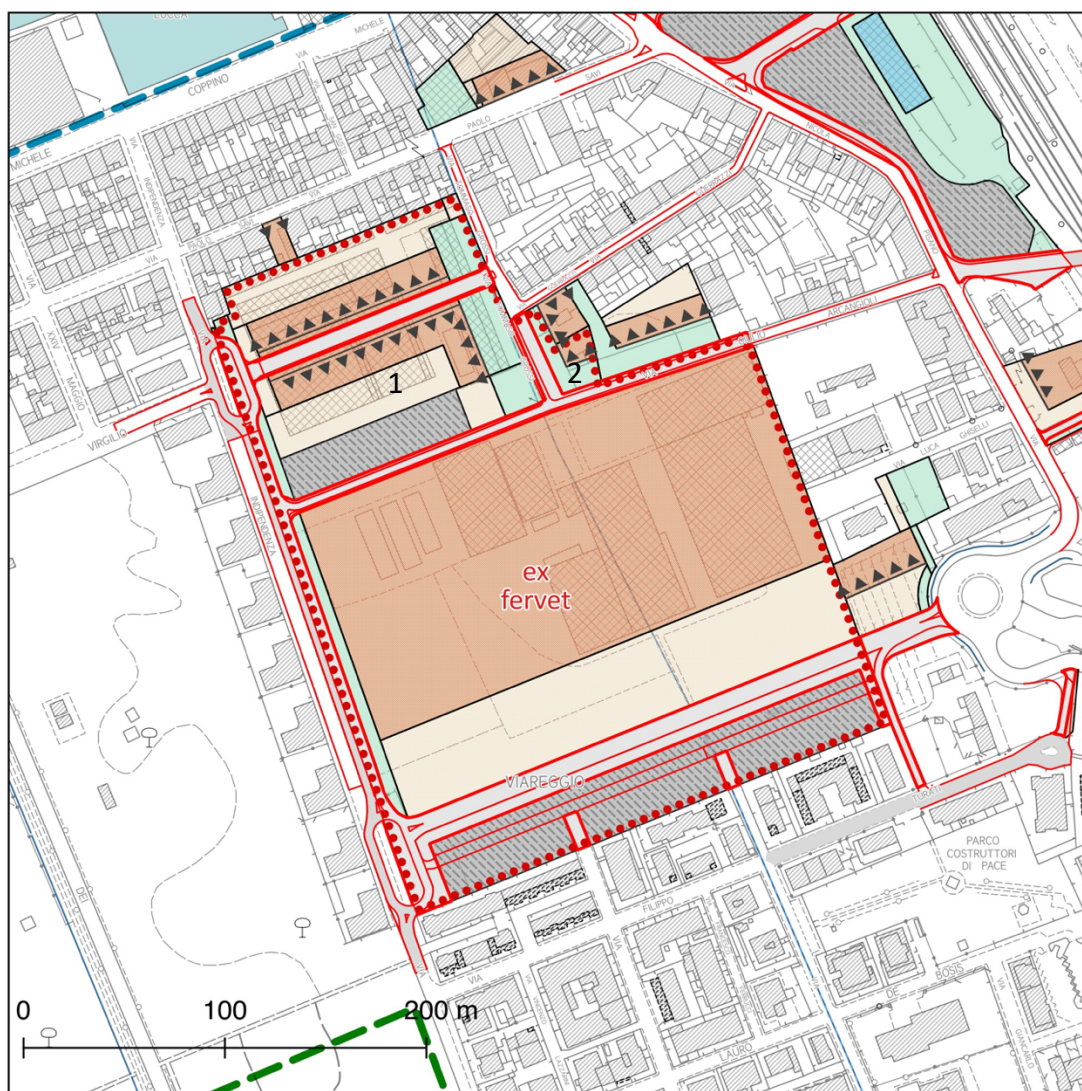
Comune di Viareggio  
Ufficio di Piano

## Regolamento Urbanistico

Scheda-norma per le aree di trasformazione

|                  |      |                       |           |
|------------------|------|-----------------------|-----------|
| <b>Scheda n.</b> | 6.06 | <b>Nome dell'area</b> | Ex Fervet |
|------------------|------|-----------------------|-----------|

D.M. 1444/68 Zona Omogenea D per la parte produttiva e Zona omogenea B per la parte residenziale/ commerciale di vicinato, oltre a nuove opere di urbanizzazione.



### Legenda

- |      |  |                      |
|------|--|----------------------|
| ●●●● | perimetro area di trasformazione                 | disciplina dei suoli |
| ▲▲▲  | allineamento fronte                              |                      |
| ■    | Superficie fondiaria libera da edificato         |                      |
| ■    | Superficie fondiaria di concentrazione edificato |                      |
| ■    | Dotazioni pubbliche                              | 5                    |
| ■    | Parcheggio Pubblico                              |                      |
| ■    | Viabilità di Progetto                            |                      |



## **1. Descrizione**

### *Contesto dell'area*

L'area si colloca nel quartiere Darsena a sud del Canale Burlamacca, in una zona centrale della città contraddistinta da un tessuto a carattere prevalentemente residenziale in cui si individuano alcune attività artigianali dismesse. Ad ovest l'area è delimitata da via Indipendenza, e dalla Pineta di Levante, a sud si sviluppa il quartiere residenziale dell'ex Campo d'Aviazione. L'area in oggetto, manifestamente sovradimensionata rispetto al contesto in cui si inserisce è collocata lungo il tracciato del proseguimento della Via del Mare prevista dal Piano Strutturale.

### *Condizioni attuali dell'area*

Area a destinazione artigianale (cantieristica), SUL esistente stimata 24.900 mq.

### *Condizioni ambientali*

In relazione agli aspetti di sostenibilità ambientale, l'area è attualmente servita sia dalla rete acquedottistica che fognaria ed è presente il tracciato tombato del Fosso Fiaschetta, che raccoglie le acque meteoriche da Villa Borbone fino alla Darsena Lucca del porto.

Nel Piano di Classificazione Acustica la zona è localizzata in CLASSE IV – “Aree di intensa attività umana: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie”.

Attualmente sono in uso parziale funzioni di produzione industriale legate alla cantieristica navale, in particolare vengono realizzate attività di refitting.

Si rileva una consistente superficie di copertura realizzata mediante lastre in cemento amianto. La zona si trova in prossimità del SIR Macchia Lucchese.

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

Foglio 25 – mapp. 188, 252, 253, 254, 255, 498, 503, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 522.

## **2. Tipologia della trasformazione**

Recupero – Ristrutturazione urbanistica.

## **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:

- per le aziende che risultano non più adeguabili, o comunque in zone urbanisticamente incompatibili, la trasformazione dell'esistente configurazione a diversa utilizzazione, verificabile sul piano della sostenibilità urbana.

L'intervento prevede dunque il Recupero di aree da destinare a viabilità, parcheggi, verde pubblico e 5 alloggi da cedere gratuitamente al Comune in compensazione alla riorganizzazione di parte delle volumetrie esistenti verso una destinazione residenziale: n. alloggi massimo 25 (oltre ai 5 alloggi da cedere) con tipologia a schiera, 2 piani, h. max 7 metri, in continuità all'assetto tradizionale di Via Virgilio. È ammessa la destinazione commerciale di vicinato (esclusa la media struttura di vendita) in prossimità dei nuovi spazi pubblici adiacenti alla Via Arcangioli/Via Grossi. Le restanti volumetrie

produttive potranno essere riorganizzate mantenendo la destinazione esistente fissando come altezza massima il limite di 12 metri salvo casi di dimostrata necessità produttiva (fino a 15 metri) e garantendo comunque il rispetto del limite di IT massimo di 2 mc/mq.

## 5. Dimensionamento di progetto

|  |                               |
|--|-------------------------------|
| Totale ST (mq)   | % su ST                       |
| 70392  | 100%                          |
| <b>ST Dotazioni pubbliche di progetto (mq)</b>                           | <b>% su ST</b>                |
| <b>21.400(&gt; 7.039 + 240 mq. = 10% ST + 80% SUL comm. Ai sensi PS)</b> | <b>30%</b>                    |
| Superficie Fondiaria destinazioni d'uso di progetto                      | % su ST                       |
| 48992  | 70%                           |
| <b>SUL residenziale (mq)</b>   | <b>di cui aggiuntivi (mq)</b> |
| 3600   | 3600                          |
| <b>N MAX alloggi</b>   | <b>di cui aggiuntivi</b>      |
| <b>30</b>  | <b>30</b>                     |
| <b>SUL commerciale (mq)</b>  | <b>di cui aggiuntivi (mq)</b> |
| 300  | 300                           |
| <b>SUL produttiva (mq)</b>   | <b>di cui aggiuntiva</b>      |
| <b>Recupero della SUL esistente fino a un max di 10000</b>               | <b>0</b>                      |
| <b>IT di progetto (mc/mq)</b>  | <b>IT MAX da PS (mc/mq)</b>   |
| 1,87   | 2                             |

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

|                                    |       |
|------------------------------------|-------|
| Superficie di cessione minima (mq) | 21400 |
|------------------------------------|-------|

### Area individuata nella planimetria con il simbolo 1

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| Destinazioni ammesse             | Residenziale, commerciale  |
| Sul max (mq)                     | Residenziale: 3600; commerciale di vicinato: 300   |
| N. piani max                     | 2  |
| H max (ml)                       | 7  |
| Tipo edilizio                    | Residenziale: tipologia a schiera analoga agli alloggi già presenti lungo Via Virgilio<br>Commerciale: edificio specialistico allineato sul fronte strada  |
| Distanza min da strade e confini | per le distanze da strade e confini come da Codice Civile  |
| Categorie di intervento ammesse  | Ristrutturazione urbanistica: è prescritta la prioritaria demolizione dei manufatti presenti sull'area e la successiva edificazione dei nuovi volumi contestualmente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione. |

### Area individuata nella planimetria con il simbolo 2

|                      |            |
|----------------------|------------|
| Destinazioni ammesse | produttiva |
|----------------------|------------|

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| Sul max (mq)                     | Recupero della SUL esistente fino a un massimo di 10000 mq               |
| N. piani max                     | 2  |
| H max (ml)                       | 12 (salvo casi di dimostrata necessità produttiva fino a 15 metri)       |
| Tipo edilizio                    | Specialistico produttivo   |
| Distanza min da strade e confini | Pari all'altezza massima dell'edificio più prossimo ai confini fondiari. |
| Categorie di intervento ammesse  | Ristrutturazione urbanistica   |

## 7. Elementi prescrittivi e condizioni di sostenibilità per gli interventi edilizi

1. *Approvvigionamento idrico*: verificare l'adeguatezza della rete acquedottistica al carico urbanistico indotto dalle trasformazioni. Si prescrive di effettuare la predisposizione all'allacciamento all'acquedotto duale e/o di prevedere altre forme di recupero delle acque piovane per usi non potabili, ovvero di realizzare sistemi a ciclo chiuso per il recupero delle acque ad uso industriale.

2. *Depurazione*: verificare l'adeguatezza della rete fognaria esistente e già funzionante al carico urbanistico indotto dalle trasformazioni. Per le funzioni produttive è prescritto l'uso di adeguati sistemi di trattamento e depurazione delle acque e dei reflui derivanti dai cicli di produzione industriale.

3. *Inquinamento acustico*: si prescrive la valutazione del clima acustico e la valutazione previsionale dell'impatto acustico per le funzioni produttive. Ai sensi della legge n.447/95, è fatto obbligo di produrre una valutazione previsionale del clima acustico delle aree interessate alla realizzazione di nuovi insediamenti residenziali in prossimità delle funzioni produttive. Gli interventi residenziali devono garantire l'applicazione del D.P.C.M. 5 dicembre 1997 "Determinazione dei requisiti acustici passivi".

4. Nel caso in cui la produzione industriale comportasse emissioni in atmosfera e/o emissioni odorigene (per la fase di verniciatura, resinatura, stesura del gel COAT) è prescritto l'utilizzo di idonei sistemi di abbattimento degli odori.

5. *Fase di Cantiere*: si prescrive la redazione, in fase di presentazione del Piano Attuativo, di un Piano di Gestione Ambientale del Cantiere (PGA) con misure di riduzione dell'impatto ambientale (in particolare polveri e rumore) sul contesto urbano di inserimento. I contenuti del PGA dovranno essere coordinati con le risultanze dei procedimenti di valutazione di cui al successivo punto 11.

In relazione alla complessità ed alla rilevanza strategica dell'area e delle relative previsioni trasformative, in rapporto al sistema urbano, viste le caratteristiche delle previsioni di cui alla presente scheda, si prescrive di sottoporre il Piano Attuativo a procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

In relazione alla presenza del Sito di interesse Regionale, posto in prossimità delle aree di trasformazione, al fine di garantire un adeguato livello di tutela degli Habitat della Rete Natura 2000, in applicazione del principio di precauzione, si prescrive l'effettuazione della Valutazione di Incidenza Ecologica (VIEC) a scala di ambito di Intervento, mettendo in relazione, almeno a livello di screening, la fase di cantiere e la fase di esercizio delle opere.

Le procedure di VAS e VIEC del Piano Attuativo potranno essere svolte in modo integrato ai sensi della LR 10/2010.

## 8. Elementi indicativi e condizioni di qualità paesaggistica

Il Piano Attuativo dovrà assicurare che i nuovi interventi siano coerenti con il paesaggio urbano di contesto per le scelte di tipi edilizi, materiali, colori e altezze. Dovrà altresì assicurare che i nuovi interventi si armonizzino per forma, dimensione, partitura, allineamento ed orientamento con il tessuto consolidato. Dovranno essere rispettati gli allineamenti dei fronti edilizi indicati in planimetria. Dovrà assicurare la qualità progettuale degli interventi edilizi, con linguaggi architettonici contemporanei che interpretino i caratteri paesaggistici del contesto, con particolare attenzione:

- (i) alla qualità del disegno d'insieme del nuovo intervento in rapporto alla tradizionale tipologia dell'edificato storico;
- (ii) all'armonioso rapporto verde-costruito ed alla contestuale integrazione del progetto delle aree verdi e delle finiture pertinenziali con il progetto architettonico. Dovrà evitare di compromettere la qualità estetico-percettiva delle visuali da e verso i rilievi, le pinete, la costa e il mare, con particolare attenzione alla salvaguardia e valorizzazione degli spazi pubblici.

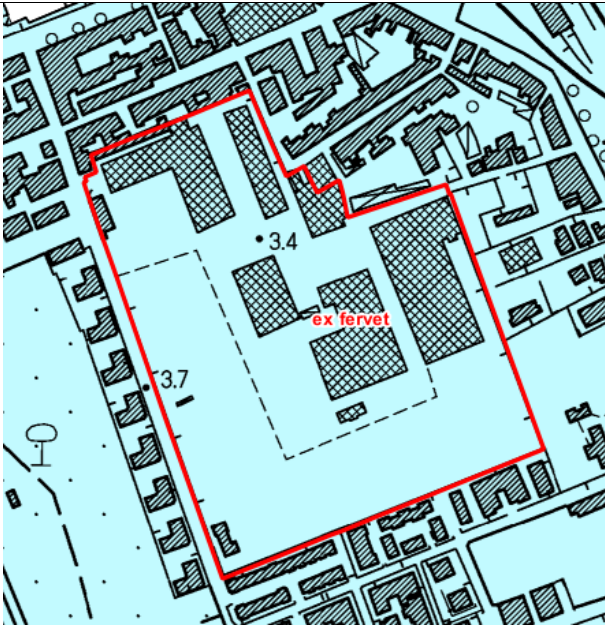
### **9. Prescrizioni sugli spazi aperti per la resilienza urbana**

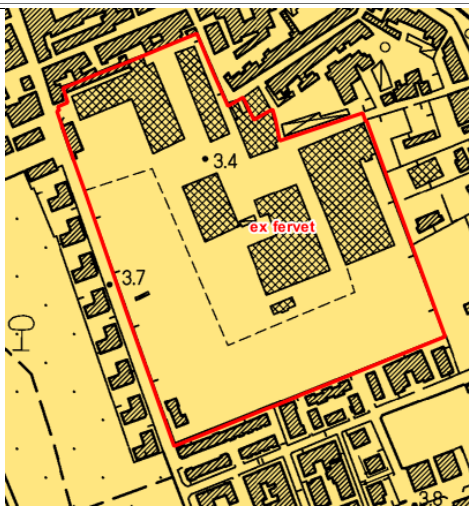
In relazione alle destinazioni residenziali, si prevede l'utilizzo di materiali permeabili o semipermeabili nelle superfici destinate a parcheggio, con la possibilità di utilizzo del fondo asfaltato nelle aree di accesso e/o di manovra. Si devono prevedere sistemi di raccolta e ritenzione, anche temporanea, delle acque meteoriche.

I parcheggi devono essere alberati; devono essere utilizzate specie in continuità con il contesto, per esempio il Platano (*Platanus hybrida*), già presente in Via Indipendenza, potrebbe essere utilizzato lungo strada, mentre all'interno delle aree a parcheggio specie che garantiscano ombreggiatura, privi di frutti e che non producano resine o altre sostanze imbrattanti.

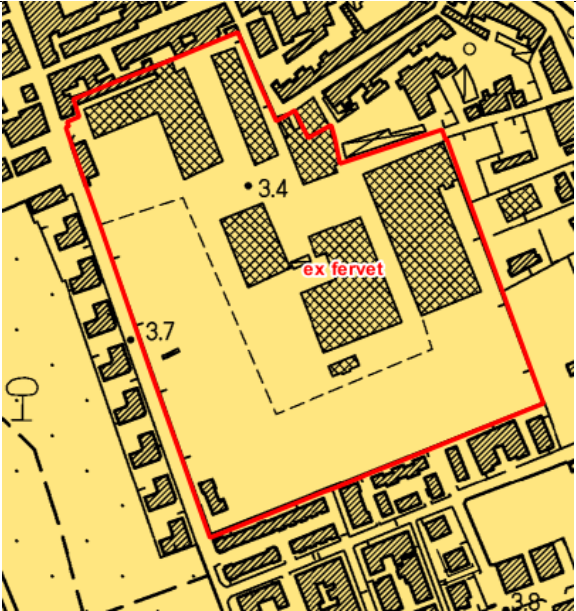
In relazione alle funzioni produttive, gli spazi aperti dovranno essere liberi da ostacoli e vincoli alle aree di manovra ed alle aree operative. Le dotazioni a verde dovranno essere collocate in aree limitrofe e comunque non destinate spazi di manovra, di sosta o di lavoro.

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

| PERICOLOSITA' IDRAULICA  |   | Pericolosità | L'area risulta interessata da una pericolosità idraulica media I.2  |
|--|---|--------------|---|
| I.4  | aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $Tr \leq 30$       |              |   |
| I.3  | aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $30 < Tr \leq 200$ |              |   |
| I.2  | aree di fondovalle con $Tr > 200$                                       |              |   |
|  |   | Prescrizioni | Gli interventi di nuova costruzione dovranno contenere accorgimenti atti a ridurre la vulnerabilità delle opere stesse. Pertanto si prescrive che le quote di calpestio dei piani terra e delle soglie di accesso ai vani interrati (se ammessi) siano poste al di sopra della quota delle infrastrutture lineari (viarie o altre) eventualmente presenti a valle e favorevoli l'instaurarsi di locali condizioni di ristagno. 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 20 cm rispetto alle aree esterne. |

| PERICOLOSITA' GEOLOGICA   |   | Pericolosità | L'area risulta interessata da una pericolosità bassa G1  |
|---|---|--------------|--|
| G.1   | Are in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di movimenti di massa |              |  |
| G.2   | Are con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto                                       |              |  |
|  |   | Prescrizioni | 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" – e del DPGR n° 36/R, secondo quanto indicato nell'appendice 1. |



| PERICOLOSITA' SISMICA  |  | Pericolosità        | L'area risulta interessata da una pericolosità sismica media S2  |
|--|--|---------------------|--|
| S3   | Cedimenti diffusi in terreni particolarmente scadenti (Zona 6, Zona 13)              |                     |  |
| S2   | Zone con possibile amplificazione stratigrafica in comuni a bassa sismicità (Zona 8) |                     |  |
|  |  | <b>Fattibilità</b>  | In funzione dell'intervento previsto e delle condizioni di pericolosità si individua una classe di fattibilità 2 – fattibilità con normali vincoli.  |
|  |  | <b>Prescrizioni</b> | Sono prescritte indagini geofisiche sismiche, condotte secondo i criteri stabiliti dalle istruzioni tecniche del Progetto V.E.L. della regione Toscana, che definiscano spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare la "Categoria di sottosuolo" D.M. 14 gennaio 2008 – norme tecniche per le costruzioni aggiornate con D.M. 17.01.2018: "Aggiornamento norme tecniche per le costruzioni" – o più in generale alla definizione dell'azione sismica. |

Comune di Viareggio  
Ufficio di Piano

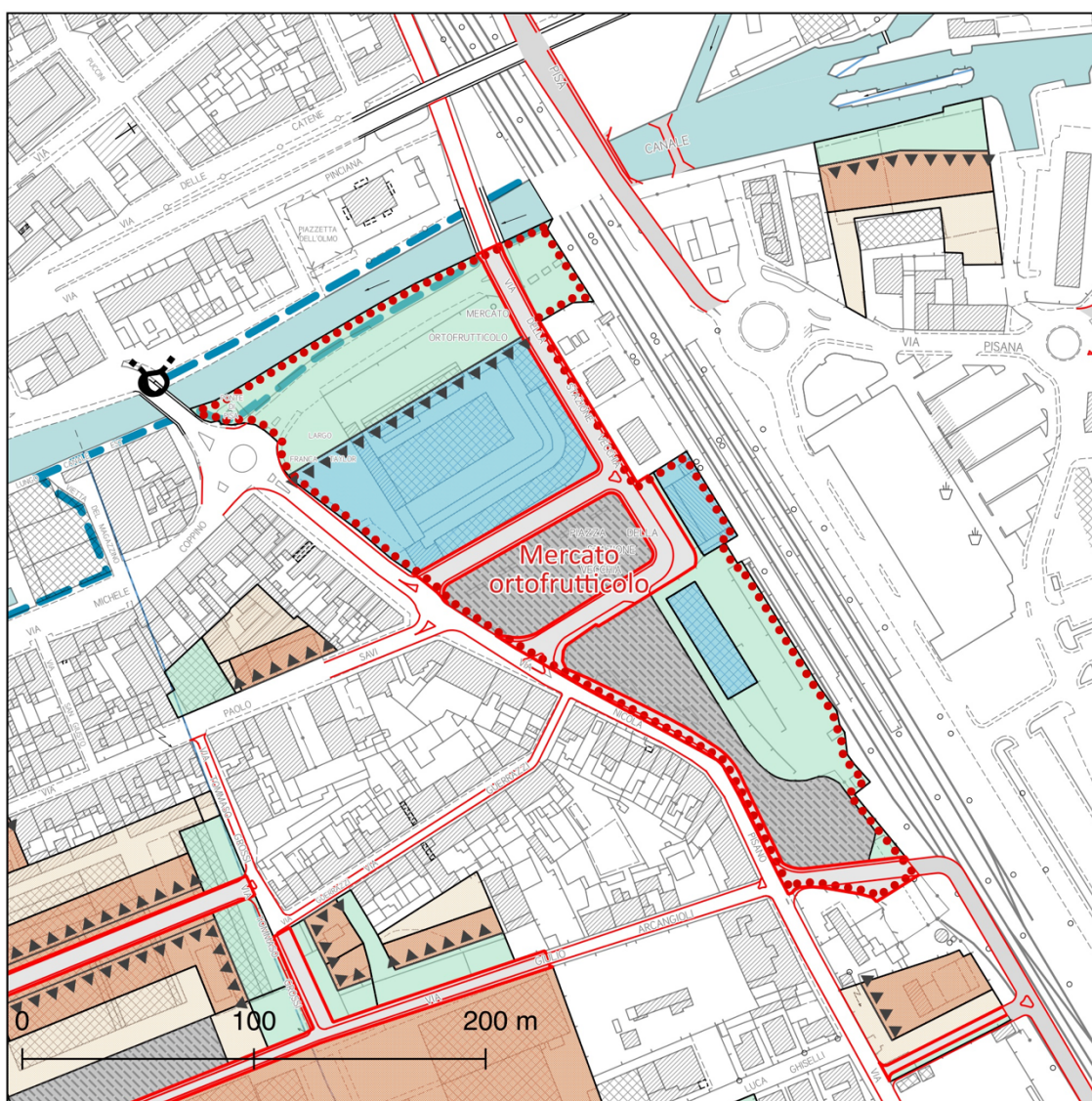
## Regolamento Urbanistico

Scheda-norma per le aree di trasformazione

|                  |      |                       |                           |
|------------------|------|-----------------------|---------------------------|
| <b>Scheda n.</b> | 6.07 | <b>Nome dell'area</b> | Mercato<br>Ortofrutticolo |
|------------------|------|-----------------------|---------------------------|

D.M. 1444/68

Zona Omogenea F



### Legenda

- |      |                                  |                                  |
|------|----------------------------------|----------------------------------|
| ●●●● | perimetro area di trasformazione | disciplina dei suoli             |
| ■    | elementi progettuali             | Dotazioni pubbliche              |
| ▲▲▲  | allineamento fronte              | Concettazione edificato pubblico |
|      |                                  | Parcheggio Pubblico              |
|      |                                  | Viabilità di Progetto            |

15

## **1. Descrizione**

### *Contesto dell'area*

Zona centrale con funzione di cerniera tra i quartieri della Darsena, del Campo di Aviazione e del Centro storico. Attualmente è occupata dal mercato ortofrutticolo ancora in funzione ma in stato di degrado e dalla stazione Viareggio Scalo dismessa da anni. L'area è delimitata ad est dalla ferrovia a nord dal Canale Burlamacca e ad ovest si apre su via Nicola Pisano importante asse di collegamento nord-sud.

### *Condizioni attuali dell'area*

L'area da riqualificare comprende il mercato ortofrutticolo e la stazione di Viareggio Scalo in Darsena.

### *Condizioni ambientali*

In relazione agli aspetti di sostenibilità ambientale, l'area è servita dalla rete acquedottistica e dalla rete fognaria, sebbene non sia direttamente connessa a questa infrastruttura.

A nord dell'area è presente il Canale della Burlamacca, classificato come corpo idrico di transizione ai sensi del D. Lgs. 152/06, caratterizzato da Stato Ecologico 13-15 "Cattivo" e Stato Chimico 13-15 "Non Buono", principalmente a causa della presenza di attività produttive lungo il percorso del canale (le quali vi scaricano i propri reflui) e dal passaggio di imbarcazioni per l'accesso al mare.

La zona è fortemente compromessa in relazione al clima acustico per la presenza, in diretta prossimità della linea ferroviaria Parma Roma. La mappatura acustica del rumore ferroviario indica livelli di rumore, relativamente al descrittore LDEN fino 70 dB.

Nel Piano di Classificazione Acustica la zona è localizzata in CLASSE IV – "Aree di intensa attività umana: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie".

In relazione all'inquinamento elettromagnetico, a sud, è presente la stazione radio base postazione P20 denominata: Area FS Via Pisano ed a nord è presente la postazione P21 denominata: Area FS Stazione Vecchia.

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

Foglio 25 – mapp. 57, 103, 104, 105, 106, 108, 109, 114, 118, 119, 331, 335, 358, 438, 482, 495, 496, 504, 521, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 565, 566, 584, 876, 940, 963, 964, 967.

## **2. Tipologia della trasformazione**

Recupero – Ristrutturazione Urbanistica e realizzazione di nuove opere pubbliche.

## **3. Modalità e programma di attuazione**

Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica.

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

L'intervento, coerentemente con le indicazioni del P.S. prevede la riorganizzazione delle funzioni pubbliche e della viabilità pubblica. Per i volumi del mercato ortofrutticolo è ammessa la ristrutturazione urbanistica destinata a prevalente utilizzo per attività culturali, spettacolo e servizi connessi (recupero della volumetria esistente, altezza max 7 ml, n. piani 2). Per l'edificio della stazione vecchia e l'edificio adiacente già di pertinenza ferroviaria è ammessa la destinazione

direzionale e pubblici esercizi mediante intervento di ristrutturazione edilizia conservativa con mantenimento della sagoma, dei corpi aggettanti e della tipologia delle aperture esistenti.

## 5. Dimensionamento di progetto

|   |                               |
|---|-------------------------------|
| Totale ST (mq)                                      | % su ST                       |
| 30358   | 100%                          |
| <b>ST Dotazioni pubbliche di progetto (mq)</b>      | <b>% su ST</b>                |
| <b>30358</b>  | <b>100%</b>                   |
| Superficie Fondiaria destinazioni d'uso di progetto | % su ST                       |
| 48992   | 70%                           |
| <b>SUL direzionale (mq)</b>                         | <b>di cui aggiuntivi (mq)</b> |
| 1400  | 0                             |
| <b>ITdi progetto (mc/mq)</b>                        | <b>IT MAX da PS (mc/mq)</b>   |
| 0.71  | 2                             |

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

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| Superficie di cessione minima (mq) |  |
| Destinazioni ammesse               | Aree e Attrezzature pubbliche  |
| SUL max (mq)                       | 1400 (oltre alla riorganizzazione a parità di sul e sagoma dei volumi della stazione e spazi attigui.) |
| N. piani max                       | 2  |
| H max (ml)                         | 7  |
| Tipo edilizio                      | Specialistico  |
| Distanza min da strade e confini   | Come da codice civile, è ammessa la costruzione fino al confine o fino al confine con la strada        |
| Categorie di intervento ammesse    | Demolizione e nuova costruzione;<br>Ristrutturazione urbanistica                                       |

## 7. Elementi prescrittivi e condizioni di sostenibilità per gli interventi edilizi

1. *Approvvigionamento idrico*: verificare l'adeguatezza della rete acquedottistica all'incremento di carico urbanistico.

2. *Depurazione*: collegare il comparto alla fognatura nera e verificare l'adeguatezza della rete fognaria esistente al carico urbanistico indotto dalle trasformazioni.

3. *Inquinamento acustico*: si prescrive la valutazione del clima acustico delle aree interessate alla realizzazione di nuovi insediamenti direzionali in prossimità della linea ferroviaria. Gli interventi devono garantire l'applicazione del D.P.C.M. 5 dicembre 1997 "Determinazione dei requisiti acustici passivi". I limiti di classificazione acustica dovranno essere garantiti anche mediante dispositivi di riduzione del rumore da applicarsi anche in prossimità delle sedi ferroviarie (previo accordo con il gestore) al fine di garantire la fruizione degli spazi a verde.

4. *Fase di Cantiere*: si prescrive la redazione, in fase di presentazione del Piano Attuativo, di un Piano di Gestione Ambientale del Cantiere con misure di riduzione dell'impatto ambientale (in particolare polveri e rumore) sul contesto urbano di inserimento.

## **8. Elementi indicativi e condizioni di qualità paesaggistica**

- a) Le aree di pertinenza degli edifici eventualmente interessati da interventi edilizi previsti dal Piano Particolareggiato 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; le recinzioni dovranno rispettare i caratteri tipici dell'attuale tessuto in cui si inserisce l'area in oggetto. Dovranno essere rispettati gli allineamenti indicati in planimetria ammettendo un eventuale arretramento del fronte del fabbricato massimo di 5ml.
- b) Le aree di pertinenza degli immobili dovranno essere dotate di alberature disposte lungo i confini ed a contatto con la viabilità.
- c) Il nuovo Parco pubblico dovrà essere organizzato per la maggior parte a verde attrezzato nelle restanti aree il Piano Particolareggiato potrà inserire nuove attrezzature a servizio del parco che abbiano caratteristiche coerenti e compatibili con i caratteri paesaggistici propri del contesto periurbano in cui si inserisce l'area in oggetto.
- d) Il Piano Particolareggiato dovrà stabilire regole volte ad un corretto inserimento paesaggistico articolando nel dettaglio le direttive correlate alla Scheda dell'Ambito di Paesaggio Versilia e Costa Apuana del PIT-PPR.

## **9. Prescrizioni sugli spazi aperti per la resilienza urbana**

Il Piano particolareggiato dovrà dettagliare precisamente le modalità di realizzazione degli spazi pubblici: Il Parco dovrà prevedere la piantumazione di alberature, da integrare con le alberature esistenti che dovranno essere mantenute, secondo un progetto di dettaglio nel quale si inseriscano elementi di arredo come panchine, cestini, illuminazione e di fruizione come percorsi interni, di accesso e di collegamento con l'esterno. Il confine con la strada dovrà essere mitigato attraverso la piantumazione di alberature, come per esempio il Leccio, e da recinzione in legno, non tanto per limitare la fruizione da e verso l'area, quanto per una questione di sicurezza.


Si prevede l'inserimento di elementi idrografici, canali, piccoli specchi d'acqua, fontane, casse di accumulo scoperte, accompagnate da specie botaniche igrofile.

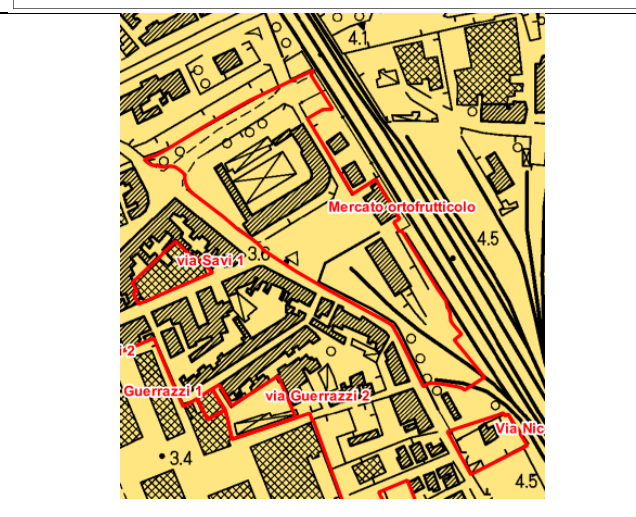
I parcheggi pubblici dovranno essere permeabili o semipermeabili e dovranno prevedere la piantumazione di alberature e la messa a dimora di siepi al confine con le altre proprietà.

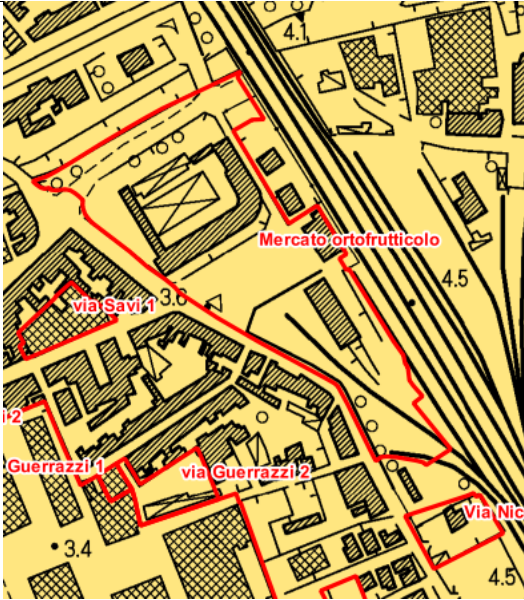
Il verde esistente deve essere mantenuto ed integrato con l'area destinata a Parco. Si prevede l'inerbimento dell'area lungo strada a nord-ovest del lotto in questione e la realizzazione di alberature al confine con la strada e in continuità con i filari alberati lungo strada del Parco.



**10. 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%;"> <tr> <td style="background-color: yellow; text-align: center;">I.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;">I.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;">I.2</td> <td style="font-size: small;">aree di fondovalle con <math>Tr &gt; 200</math></td> </tr> </table> | I.4   | aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $Tr \leq 30$ | I.3 | aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $30 < Tr \leq 200$ | I.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> |
| I.4   | aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $Tr \leq 30$   |   |     |   |     |                                   |  |
| I.3   | aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $30 < Tr \leq 200$   |   |     |   |     |                                   |  |
| I.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>Gli interventi di nuova costruzione dovranno contenere accorgimenti atti a ridurre la vulnerabilità delle opere stesse. Pertanto si prescrive che le quote di calpestio dei piani terra e delle soglie di accesso ai vani interrati (se ammessi) siano poste al di sopra della quota delle infrastrutture lineari (viarie o altre) eventualmente presenti a valle e favorevoli l'instaurarsi di locali condizioni di ristagno. 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 20 cm rispetto alle aree esterne.</p> |   |     |   |     |                                   |  |

|  |  |  |     |  |   |
|--|--|--|-----|--|---|
| <p style="text-align: center;"><b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA</b></p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="background-color: yellow; text-align: center;">G.1</td> <td 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</td> </tr> <tr> <td style="background-color: lightgreen; text-align: center;">G.2</td> <td style="font-size: small;">Aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto</td> </tr> </table> | G.1  | Aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di movimenti di massa | G.2 | Aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto | <p><b>Pericolosità</b></p> <p>L'area risulta interessata da una pericolosità bassa G1</p> |
| G.1  | Aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di movimenti di massa   |  |     |  |   |
| G.2  | Aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto   |  |     |  |   |
|   | <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" – e del DPGR n° 36/R, secondo quanto indicato nell'appendice 1.</p> |  |     |  |   |

| PERICOLOSITA' SISMICA  |  | Pericolosità        | L'area risulta interessata da una pericolosità sismica media S2  |
|--|--|---------------------|--|
| S3   | Cedimenti diffusi in terreni particolarmente scadenti (Zona 6, Zona 13)              |                     |  |
| S2   | Zone con possibile amplificazione stratigrafica in comuni a bassa sismicità (Zona 8) |                     |  |
|  |  | <b>Fattibilità</b>  | In funzione dell'intervento previsto e delle condizioni di pericolosità si individua una classe di fattibilità 2 – fattibilità con normali vincoli.  |
|  |  | <b>Prescrizioni</b> | Sono prescritte indagini geofisiche sismiche, condotte secondo i criteri stabiliti dalle istruzioni tecniche del Progetto V.E.L. della regione Toscana, che definiscano spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare la "Categoria di sottosuolo" D.M. 14 gennaio 2008 – norme tecniche per le costruzioni aggiornate con D.M. 17.01.2018: "Aggiornamento norme tecniche per le costruzioni" – o più in generale alla definizione dell'azione sismica. |

Comune di Viareggio  
Ufficio di Piano

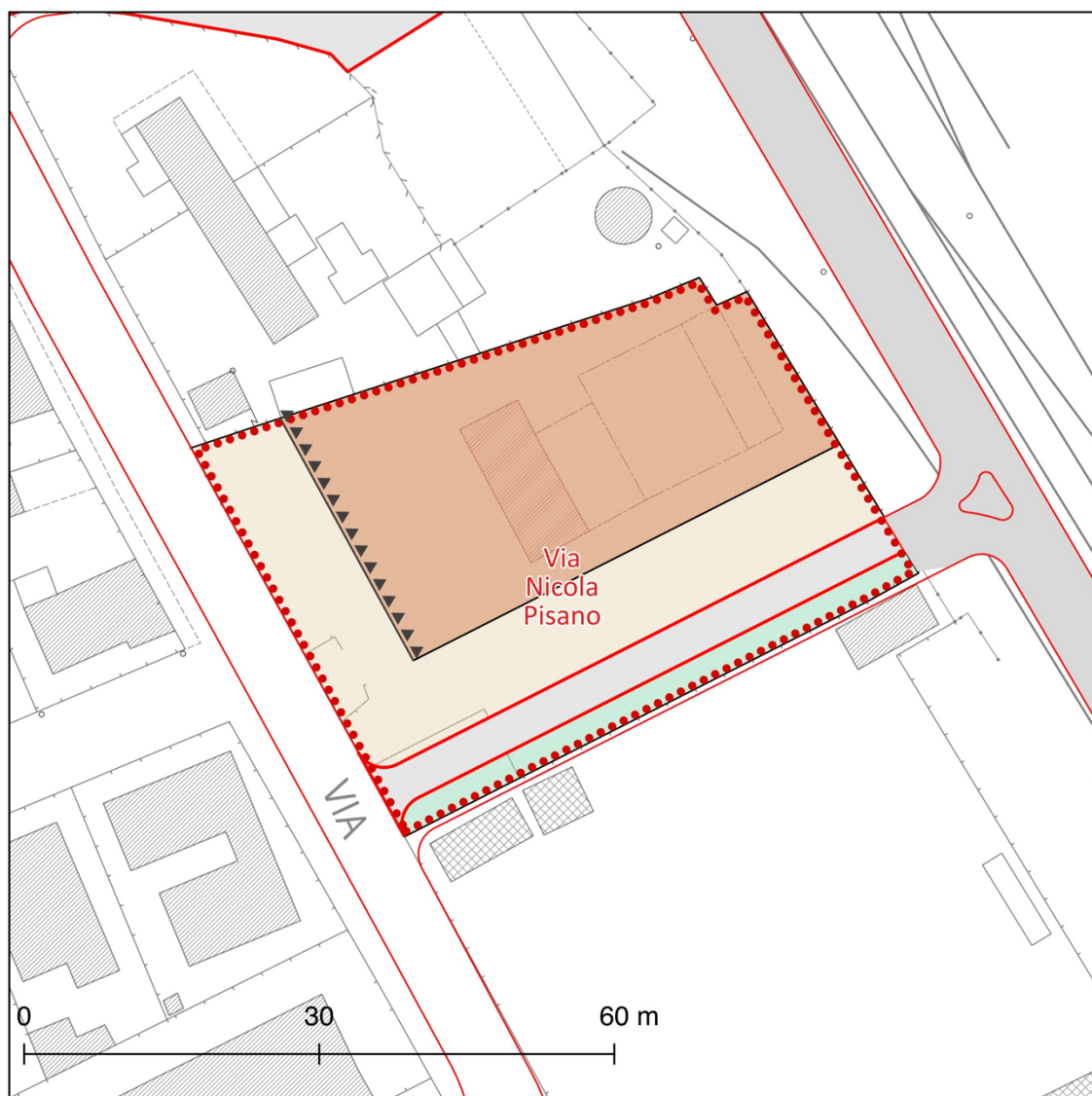
## Regolamento Urbanistico

Scheda-norma per le aree di trasformazione

|                  |      |                       |                     |
|------------------|------|-----------------------|---------------------|
| <b>Scheda n.</b> | 6.08 | <b>Nome dell'area</b> | Via Nicola Pisano 1 |
|------------------|------|-----------------------|---------------------|

D.M. 1444/68

Zona Omogenea D



### Legenda

- |                      |                                  |                      |
|----------------------|----------------------------------|----------------------|
| ●●●●                 | perimetro area di trasformazione | disciplina dei suoli |
| elementi progettuali |                                  |                      |
| ▲▲▲                  | allineamento fronte              |                      |
|                      |                                  | 34                   |
|                      |                                  |                      |
- Superficie fondiaria libera da edificato
  - Superficie fondiaria di concentrazione edificato
  - Dotazioni pubbliche
  - Viabilità di Progetto

## 1. Descrizione

### Contesto dell'area

Zona localizzata nel quartiere Darsena tra la ferrovia e via Nicola Pisano su cui insistono dei fabbricati in stato di abbandono.

### Condizioni attuali dell'area

Area produttiva dismessa, SUL (stimata) 500 mq.

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

Foglio 26 – mapp. 1, 2, 258.

## 2. Tipologia della trasformazione

Recupero.

## 3. Modalità e programma di attuazione

Progetto unitario convenzionato.

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

L'intervento è volto alla realizzazione di nuova viabilità pubblica e aree annesse in compensazione alla riorganizzazione delle volumetrie esistenti mantenendo la destinazione produttiva ammettendo la completa demolizione e ricostruzione con diversa sagoma e posizione del sedime (h max 9 m)

## 5. Dimensionamento di progetto

|  |                               |
|--|-------------------------------|
| Totale ST (mq)                                       | % su ST                       |
| 2353   | 100%                          |
| <b>ST Dotazioni pubbliche di progetto (mq)</b>       | <b>% su ST</b>                |
| <b>405</b>   | <b>17%</b>                    |
| Superficie Fondiaria destinazioni d'uso di progetto  | % su ST                       |
| 1948   | 83%                           |
| <b>SUL produttivo (mq)</b>                           | <b>di cui aggiuntivi (mq)</b> |
| Recupero della SUL esistente fino a un max di 500 mq | 0                             |
| <b>ITdi progetto (mc/mq)</b>                         | <b>IT MAX da PS (mc/mq)</b>   |
| 1.91   | 2                             |

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

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| Superficie di cessione minima (mq) | 405  |
| Destinazioni ammesse               | produttivo   |
| SUL max (mq)                       | 500  |
| N. piani max                       | 1  |
| H max (ml)                         | 9  |
| Tipo edilizio                      | Specialistico  |
| Distanza min da strade e confini   | 5 m. o pari all'altezza massima dell'edificio più prossimo al confine o alla strada. |
| Categorie di intervento ammesse    | Demolizione e nuova costruzione;<br>Ristrutturazione urbanistica                     |

### **7. Elementi indicativi e condizioni di qualità paesaggistica**

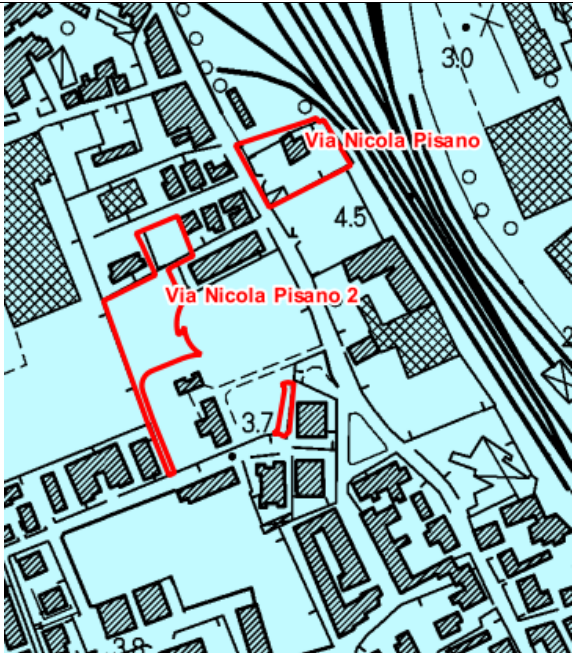
- a) In generale dovrà essere rispettato l'eventuale allineamento del sedime dell'edificio oggetto di intervento con gli edifici limitrofi laddove oggettivamente esistente e caratterizzante i fronti continui lungo la viabilità anche se arretrati rispetto al confine del lotto.
- b) Non è ammesso l'inserimento di elementi edilizi e decorativi e di insegne e cartellonistica pubblicitaria estranei alla tipologia tradizionale dell'edificato.
- c) Negli interventi dovranno rispettare i seguenti parametri e prescrizioni:
  - superficie permeabile minima pari a 35%;
  - rapporto di copertura nei limiti dell'area di concentrazione degli edifici privati.

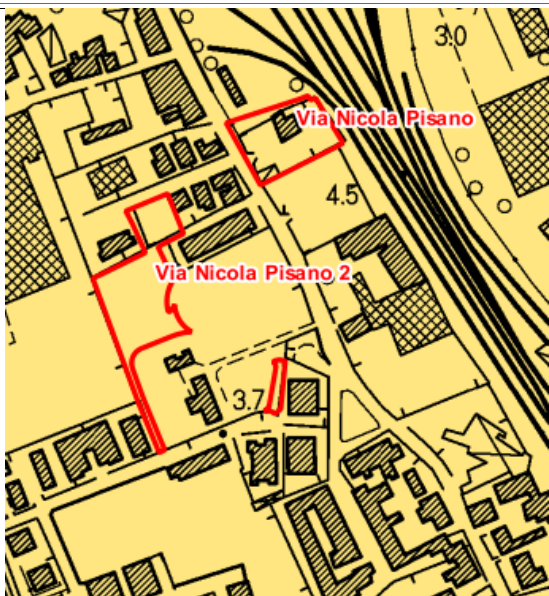
### **8. Prescrizioni sugli spazi aperti per la resilienza urbana**

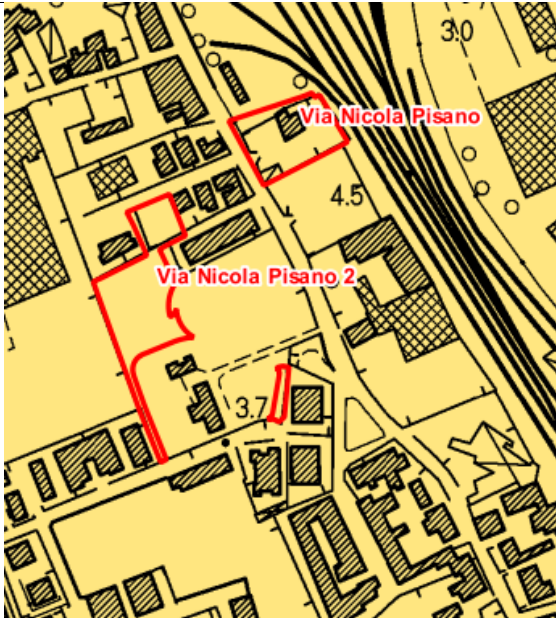
Le aree di pertinenza degli edifici interessati da interventi edilizi dovranno essere organizzate in modo da ridurre la frammentazione dei corpi di fabbrica addossando eventuali nuovi corpi di fabbrica agli edifici esistenti evitando così di occupare intensamente eventuali spazi aperti sistemati a verde o comunque permeabili.



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

| PERICOLOSITA' IDRAULICA  |   | Pericolosità | L'area risulta interessata da una pericolosità idraulica media I.2  |
|--|---|--------------|---|
| I.4  | aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $Tr \leq 30$       |              |   |
| I.3  | aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $30 < Tr \leq 200$ |              |   |
| I.2  | aree di fondovalle con $Tr > 200$                                       |              |   |
|  |   | Prescrizioni | Gli interventi di nuova costruzione dovranno contenere accorgimenti atti a ridurre la vulnerabilità delle opere stesse. Pertanto si prescrive che le quote di calpestio dei piani terra e delle soglie di accesso ai vani interrati (se ammessi) siano poste al di sopra della quota delle infrastrutture lineari (viarie o altre) eventualmente presenti a valle e favorevoli l'instaurarsi di locali condizioni di ristagno. 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 20 cm rispetto alle aree esterne. |

| PERICOLOSITA' GEOLOGICA   |   | Pericolosità | L'area risulta interessata da una pericolosità bassa G1  |
|---|---|--------------|--|
| G.1   | Are in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di movimenti di massa |              |  |
| G.2   | Are con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto                                       |              |  |
|  |   | Prescrizioni | 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" – e del DPGR n° 36/R, secondo quanto indicato nell'appendice 1. |

| PERICOLOSITA' SISMICA  |  | Pericolosità        | L'area risulta interessata da una pericolosità sismica media S2  |
|--|--|---------------------|--|
| <div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;"> <div style="background-color: orange; color: white; padding: 5px; margin-bottom: 10px;">S3</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">Cedimenti diffusi in terreni particolarmente scadenti (Zona 6, Zona 13)</div> </div> <div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;"> <div style="background-color: yellow; color: black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;">S2</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">Zone con possibile amplificazione stratigrafica in comuni a bassa sismicità (Zona 8)</div> </div> |  |                     |  |
|    |  | <b>Fattibilità</b>  | In funzione dell'intervento previsto e delle condizioni di pericolosità si individua una classe di fattibilità 2 – fattibilità con normali vincoli.  |
|  |  | <b>Prescrizioni</b> | Sono prescritte indagini geofisiche sismiche, condotte secondo i criteri stabiliti dalle istruzioni tecniche del Progetto V.E.L. della regione Toscana, che definiscano spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare la "Categoria di sottosuolo" D.M. 14 gennaio 2008 – norme tecniche per le costruzioni aggiornate con D.M. 17.01.2018: "Aggiornamento norme tecniche per le costruzioni" – o più in generale alla definizione dell'azione sismica. |

Comune di Viareggio  
Ufficio di Piano

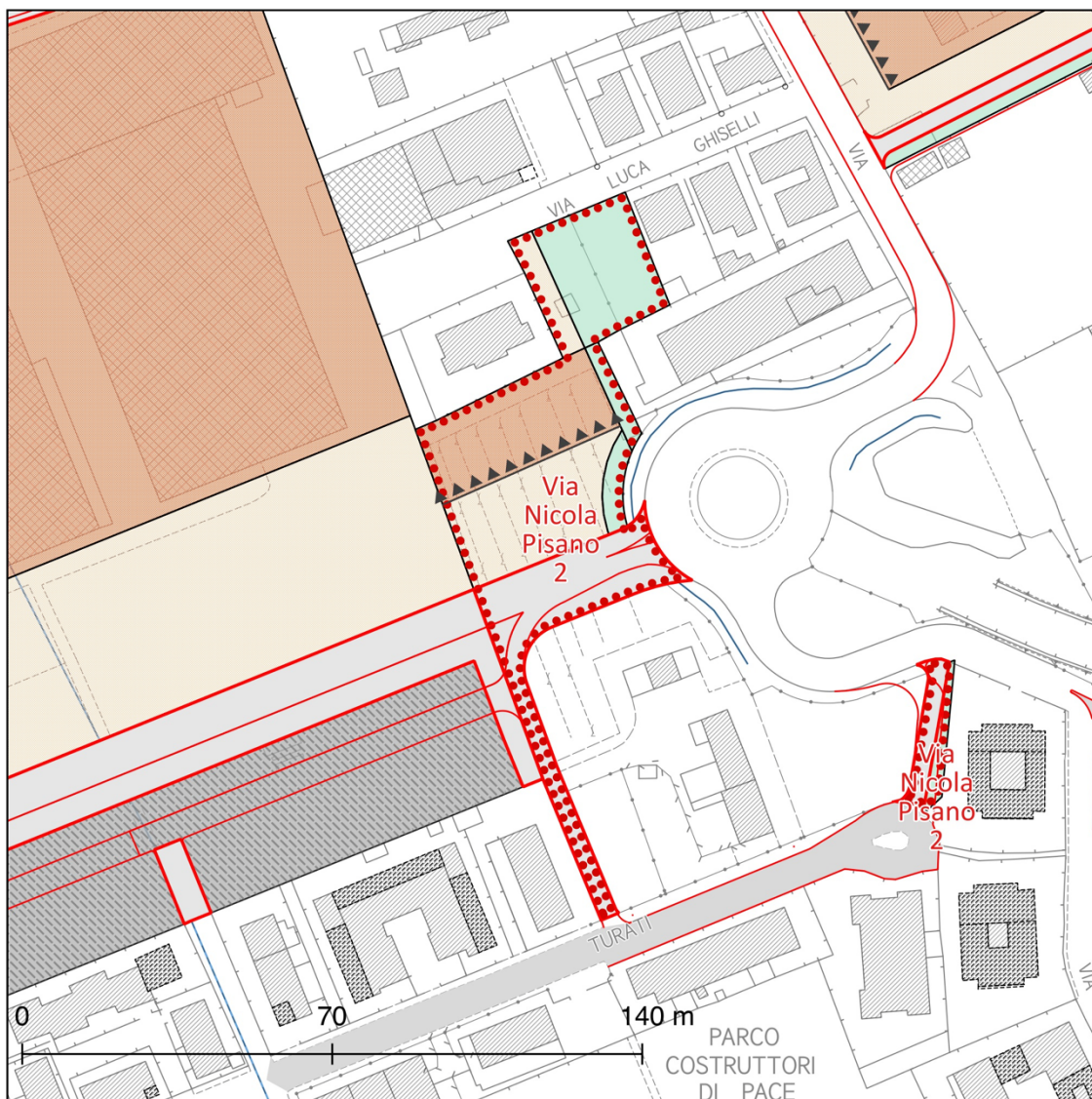
## Regolamento Urbanistico

Scheda-norma per le aree di trasformazione

|                  |      |                       |                     |
|------------------|------|-----------------------|---------------------|
| <b>Scheda n.</b> | 6.09 | <b>Nome dell'area</b> | Via Nicola Pisano 2 |
|------------------|------|-----------------------|---------------------|

D.M. 1444/68

Zona Omogenea B



### Legenda

- |      |  |                      |
|------|--|----------------------|
| ●●●● | perimetro area di trasformazione                 | disciplina dei suoli |
| ▲▲▲  | allineamento fronte                              |                      |
| ■    | Superficie fondiaria libera da edificato         |                      |
| ■    | Superficie fondiaria di concentrazione edificato |                      |
| ■    | Dotazioni pubbliche                              | 36                   |
| ■    | Viabilità di Progetto                            |                      |



### 1. Descrizione

#### Contesto dell'area

Aree di collegamento tra il quartiere Darsena e il Campo d'Aviazione, localizzate tra la rotatoria di via Nicola Pisano e l'area ex Fervet.

#### Condizioni attuali dell'area

Aree libere adiacenti alla rotatoria di via Nicola Pisano.

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

Foglio 25 – mapp. 933, 937;

Foglio 29 – mapp. 3024, 3025.

### 2. Tipologia della trasformazione

Nuova costruzione.

### 3. Modalità e programma di attuazione

Piano attuativo di iniziativa pubblica o privata.

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

L'intervento è volto alla realizzazione di nuova viabilità pubblica e aree annesse oltre a spazi pubblici di quartiere in compensazione della realizzazione di nuovo edificio residenziale con tipologia a schiera (h max 7, n. piani 2) allineato al sedime dell'edificio frapposto tra l'area in oggetto e Via Nicola Pisano.

### 5. Dimensionamento di progetto

|   |                               |
|---|-------------------------------|
| Totale ST (mq)                                      | % su ST                       |
| 3648  | 100%                          |
| <b>ST Dotazioni pubbliche di progetto (mq)</b>      | <b>% su ST</b>                |
| <b>1850</b>   | <b>50%</b>                    |
| Superficie Fondiaria destinazioni d'uso di progetto | % su ST                       |
| 1798  | 50%                           |
| <b>SUL residenziale (mq)</b>                        | <b>di cui aggiuntivi (mq)</b> |
| 500   | 500                           |
| <b>N MAX alloggi</b>                                | <b>di cui aggiuntivi</b>      |
| <b>4</b>  | <b>4</b>                      |
| <b>ITdi progetto (mc/mq)</b>                        | <b>IT MAX da PS (mc/mq)</b>   |
| 0.41  | 2                             |

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

|                                    |              |
|------------------------------------|--------------|
| Superficie di cessione minima (mq) | 1850         |
| Destinazioni ammesse               | residenziale |
| SUL max (mq)                       | 500          |
| N. alloggi max                     | 4            |
| N. piani max                       | 2            |
| H max (ml)                         | 7            |

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| Tipo edilizio                       | Casa a schiera  |
| 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     | Demolizione e nuova costruzione;  |

### **7. Elementi indicativi e condizioni di qualità paesaggistica**

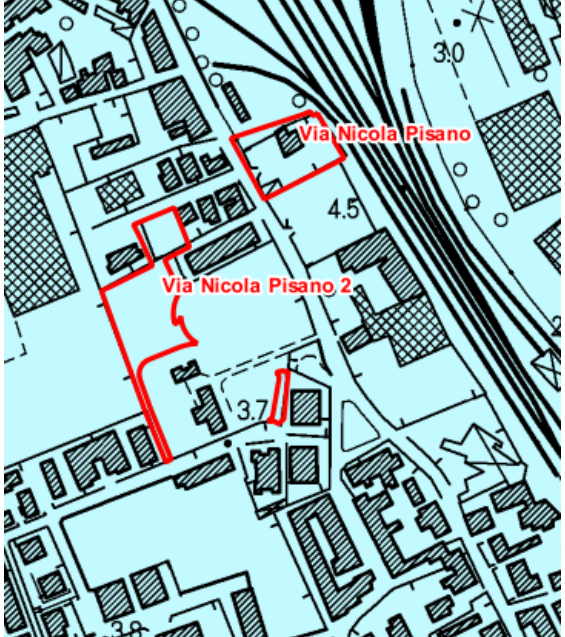
- a) In generale dovrà essere rispettato l'eventuale allineamento del sedime dell'edificio oggetto di intervento con gli edifici limitrofi rispettando l'allineamento indicato in planimetria;
- b) Non è ammesso l'inserimento di elementi edilizi e decorativi e di insegne e cartellonistica pubblicitaria estranei alla tipologia tradizionale dell'edificato.
- c) È prescritto il mantenimento a verde della superficie fondiaria non indicata come di concentrazione dell'edificato.

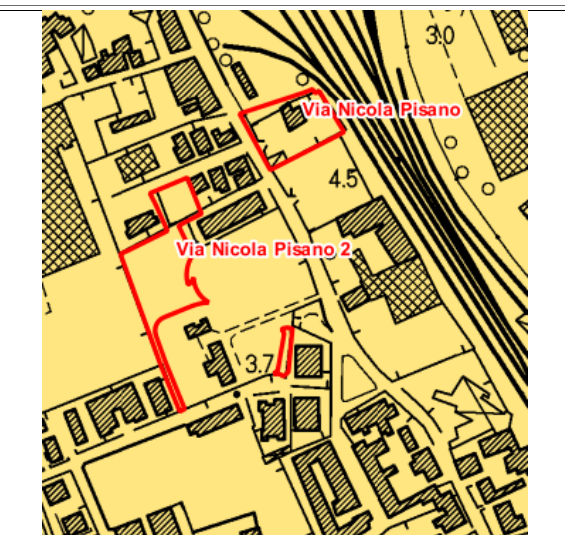
### **8. Prescrizioni sugli spazi aperti per la resilienza urbana**

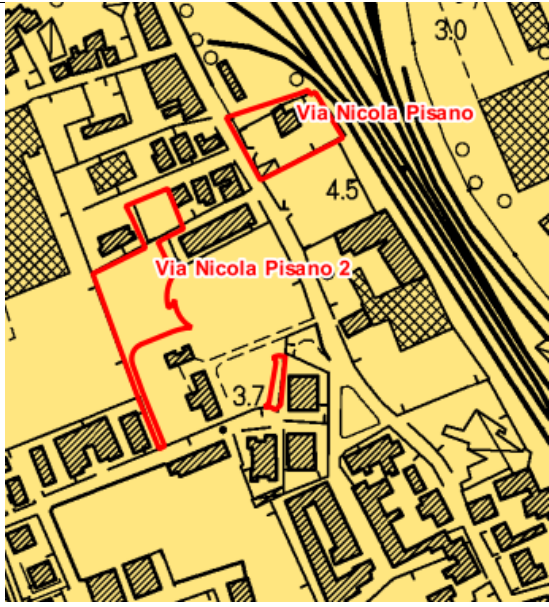
Le aree di pertinenza degli edifici interessati da interventi edilizi dovranno essere organizzate in modo da ridurre la frammentazione dei corpi di fabbrica addossando eventuali nuovi corpi di fabbrica agli edifici esistenti evitando così di occupare intensamente eventuali spazi aperti sistemati a verde o comunque permeabili.



**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%;"> <tr> <td style="background-color: yellow; text-align: center;">I.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;">I.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;">I.2</td> <td style="font-size: small;">aree di fondovalle con <math>Tr &gt; 200</math></td> </tr> </table> | I.4   | aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $Tr \leq 30$ | I.3 | aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $30 < Tr \leq 200$ | I.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> |
| I.4   | aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $Tr \leq 30$   |   |     |   |     |                                   |  |
| I.3   | aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $30 < Tr \leq 200$   |   |     |   |     |                                   |  |
| I.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>Gli interventi di nuova costruzione dovranno contenere accorgimenti atti a ridurre la vulnerabilità delle opere stesse. Pertanto si prescrive che le quote di calpestio dei piani terra e delle soglie di accesso ai vani interrati (se ammessi) siano poste al di sopra della quota delle infrastrutture lineari (viarie o altre) eventualmente presenti a valle e favorevoli l'instaurarsi di locali condizioni di ristagno. 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 20 cm rispetto alle aree esterne.</p> |   |     |   |     |                                   |  |

|  |  |  |     |  |   |
|--|--|--|-----|--|---|
| <p style="text-align: center;"><b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA</b></p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="background-color: yellow; text-align: center;">G.1</td> <td 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</td> </tr> <tr> <td style="background-color: lightgreen; text-align: center;">G.2</td> <td style="font-size: small;">Aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto</td> </tr> </table> | G.1  | Aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di movimenti di massa | G.2 | Aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto | <p><b>Pericolosità</b></p> <p>L'area risulta interessata da una pericolosità bassa G1</p> |
| G.1  | Aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di movimenti di massa   |  |     |  |   |
| G.2  | Aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto   |  |     |  |   |
|   | <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" – e del DPGR n° 36/R, secondo quanto indicato nell'appendice 1.</p> |  |     |  |   |

| PERICOLOSITA' SISMICA  |  | Pericolosità        | L'area risulta interessata da una pericolosità sismica media S2  |
|--|--|---------------------|--|
| S3   | Cedimenti diffusi in terreni particolarmente scadenti (Zona 6, Zona 13)              |                     |  |
| S2   | Zone con possibile amplificazione stratigrafica in comuni a bassa sismicità (Zona 8) |                     |  |
|  |  | <b>Fattibilità</b>  | In funzione dell'intervento previsto e delle condizioni di pericolosità si individua una classe di fattibilità 2 – fattibilità con normali vincoli.  |
|  |  | <b>Prescrizioni</b> | Sono prescritte indagini geofisiche sismiche, condotte secondo i criteri stabiliti dalle istruzioni tecniche del Progetto V.E.L. della regione Toscana, che definiscano spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare la "Categoria di sottosuolo" D.M. 14 gennaio 2008 – norme tecniche per le costruzioni aggiornate con D.M. 17.01.2018: "Aggiornamento norme tecniche per le costruzioni" – o più in generale alla definizione dell'azione sismica. |

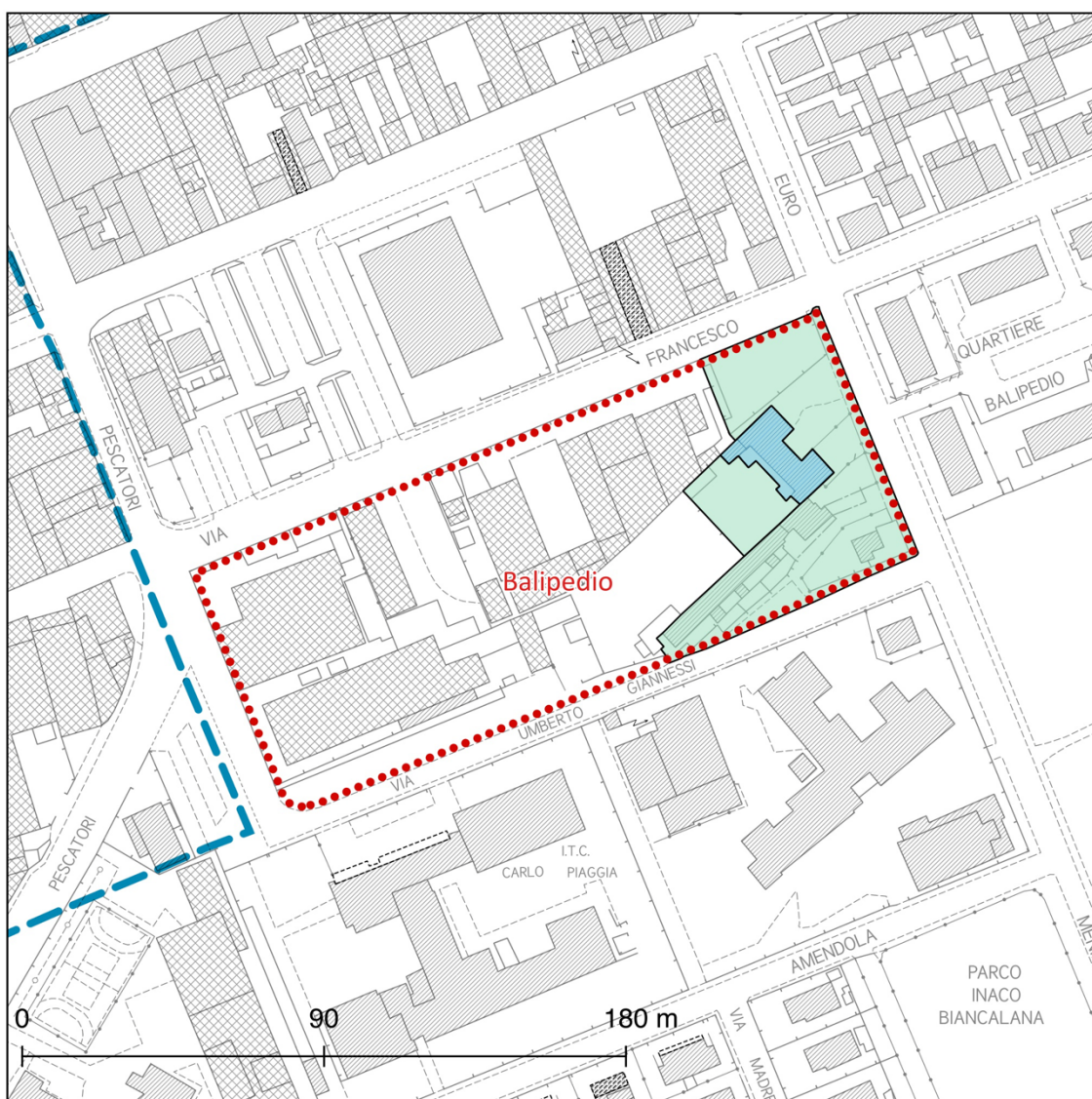
Comune di Viareggio  
Ufficio di Piano

## Regolamento Urbanistico

Scheda-norma per le aree di trasformazione

|                  |      |                       |           |
|------------------|------|-----------------------|-----------|
| <b>Scheda n.</b> | 6.10 | <b>Nome dell'area</b> | Balipedio |
|------------------|------|-----------------------|-----------|

D.M. 1444/68      Zona Omogenea D per le parti produttive, B per le parti residenziali e F per le attrezzature pubbliche.



### Legenda

- perimetro area di trasformazione disciplina dei suoli
- Dotazioni pubbliche
- Concrazione edificato pubblico

## **1. Descrizione**

### *Contesto dell'area*

Area localizzata nella zona centrale e artigianale del quartiere Darsena a ovest della Pineta e delimitata a nord da via Francesco Petrarca, ad ovest da via dei Pescatori, a sud da via Umberto Giannesi su cui si affacciano dei plessi scolastici. L'area, interamente di proprietà pubblica, risulta urbanisticamente disorganizzata e priva di una forma compiuta. L'area è connotata da degrado e necessità di una riorganizzazione volta a migliorare le dotazioni pubbliche e a rinnovare il patrimonio edilizio produttivo.

### *Condizioni attuali dell'area*

Aree di proprietà pubblica con destinazione prevalentemente produttiva connotata da condizioni di degrado.

### *Condizioni ambientali*

In relazione agli aspetti di sostenibilità ambientale, l'area è attualmente servita sia dalla rete acquedottistica, che fognaria con destinazione prevalentemente produttiva.

Nel Piano di Classificazione Acustica la zona è localizzata in Classe acustica III - Aree di tipo misto: *“Rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.”*

Si riscontra la presenza di un plesso scolastico posto in adiacenza e localizzato in Classe acustica II. Sono presenti altresì fabbricati ad uso residenziale e di funzione pubblica.

Attualmente sono in uso parziale funzioni di produzione industriale legate alla cantieristica navale, in particolare vengono realizzate attività di refitting.

La zona si trova in prossimità del SIR Macchia Lucchese.

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

Foglio 27 – mapp. 92, 292, 620, 715, 719, 777, 782, 783, 784, 785, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832.

## **2. Tipologia della trasformazione**

Recupero – il Piano Particolareggiato potrà definire puntualmente interventi ammessi fino alla ristrutturazione urbanistica.

## **3. Modalità e programma di attuazione**

Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica.

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

Il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica è finalizzato al mantenimento degli edifici storici legati all'impianto del Balipedio. Il Piano Particolareggiato dovrà ridefinire l'organizzazione dei volumi produttivi secondo un disegno ordinato e volto a mantenere ampi spazi liberi distanziando i manufatti dal filo stradale perimetrale. Lungo il confine SUD/OVEST del perimetro del Piano dovrà essere lasciata libera da edifici una fascia di almeno 12 metri dal filo stradale al fine di garantire la visibilità dello skyline delle Alpi Apuane per chi percorre Via dei Pescatori. I nuovi edifici dovranno essere realizzati nei limiti della SUL complessiva esistente fissando un'altezza massima di ml 12. Potranno essere ammesse altezze fino a 15 metri laddove ne sia dimostrata la necessità produttiva comunque nel rispetto dell'IT max di 2 mc/mq.



## **5. Elementi prescrittivi e condizioni di sostenibilità per gli interventi edilizi**

1. *Approvvigionamento idrico*: verificare l'adeguatezza della rete acquedottistica al carico urbanistico indotto dalle trasformazioni. Si prescrive di prevedere altre forme di recupero delle acque piovane per usi non potabili, ovvero di realizzare sistemi a ciclo chiuso per il recupero delle acque ad uso industriale.
2. *Depurazione*: verificare l'adeguatezza della rete fognaria esistente e già funzionante al carico urbanistico indotto dalle trasformazioni. Per le funzioni produttive è prescritto l'uso di adeguati sistemi di trattamento e depurazione delle acque e dei reflui derivanti dai cicli di produzione industriale.
3. *Inquinamento acustico*: si prescrive la valutazione di impatto acustico per le funzioni produttive, finalizzata anche a definire idonee misure per il contenimento dell'emissione di rumore in rapporto alla presenza di recettori residenziali.
4. Nel caso in cui la produzione industriale comportasse emissioni in atmosfera e/o emissioni odorigene (per la fase di verniciatura, resinatura, stesura del gel COAT) è prescritto l'utilizzo di idonei sistemi di abbattimento degli odori.
5. *Fase di Cantiere*: si prescrive la redazione, in fase di presentazione del Piano Attuativo, di un Piano di Gestione Ambientale del Cantiere (PGA) con misure di riduzione dell'impatto ambientale (in particolare polveri e rumore) sul contesto urbano di inserimento. I contenuti del PGA dovranno essere coordinati con le risultanze dei procedimenti di valutazione di cui al successivo punto.
6. In relazione alla presenza del Sito di interesse Regionale, posto in prossimità delle aree di trasformazione, al fine di garantire un adeguato livello di tutela degli Habitat della Rete Natura 2000, in applicazione del principio di precauzione, si prescrive l'effettuazione della Valutazione di Incidenza Ecologica (VIEC) a scala di ambito di Intervento, mettendo in relazione, almeno a livello di screening, la fase di cantiere e la fase di esercizio delle opere.

## **6. Elementi indicativi e condizioni di qualità paesaggistica**

- a) Le aree di pertinenza degli edifici eventualmente interessati da interventi edilizi previsti dal Piano Particolareggiato 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 ove compatibili con le attività svolte; le recinzioni dovranno rispettare i caratteri tipici dell'attuale tessuto in cui si inserisce l'area in oggetto.
- b) Le aree di pertinenza degli immobili dovranno essere dotate di alberature disposte lungo i confini ed a contatto con la viabilità ove compatibili con le attività svolte.
- c) Il Piano Particolareggiato potrà inserire nuove attrezzature pubbliche che abbiano caratteristiche coerenti e compatibili con i caratteri paesaggistici propri del contesto urbano in cui si inserisce l'area in oggetto.
- d) Il Piano Particolareggiato dovrà stabilire regole volte ad un corretto inserimento paesaggistico articolando nel dettaglio le direttive correlate alla Scheda dell'Ambito di Paesaggio Versilia e Costa Apuana del PIT-PPR nonché rispetto ai vincoli ex art. 136 e art. 142 ricadenti nell'area in oggetto.

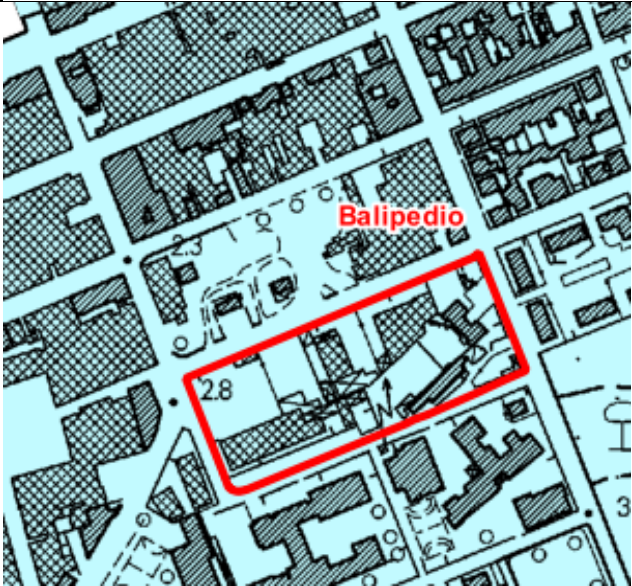
## **7. Prescrizioni sugli spazi aperti per la resilienza urbana**

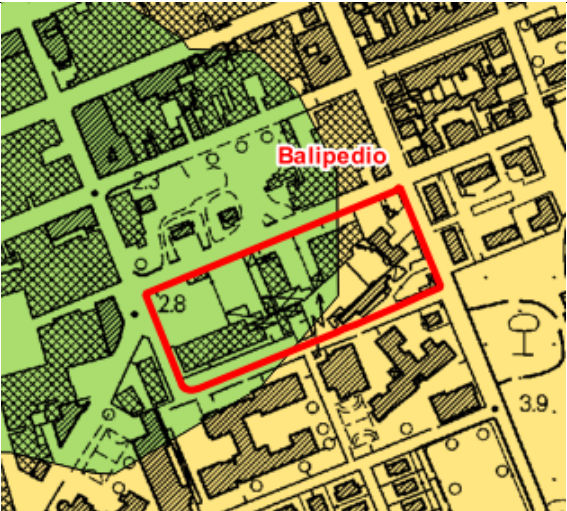
Si prevede una dettagliata progettazione degli spazi aperti dell'area sottoposta a Piano particolareggiato. Gli spazi aperti devono essere accessibili e fruibili e devono garantire la continuità sia all'interno del lotto sia con l'esterno. In relazione alla destinazione d'uso, gli spazi aperti dovranno essere liberi da ostacoli e vincoli alle aree di manovra ed alle aree operative. Le dotazioni

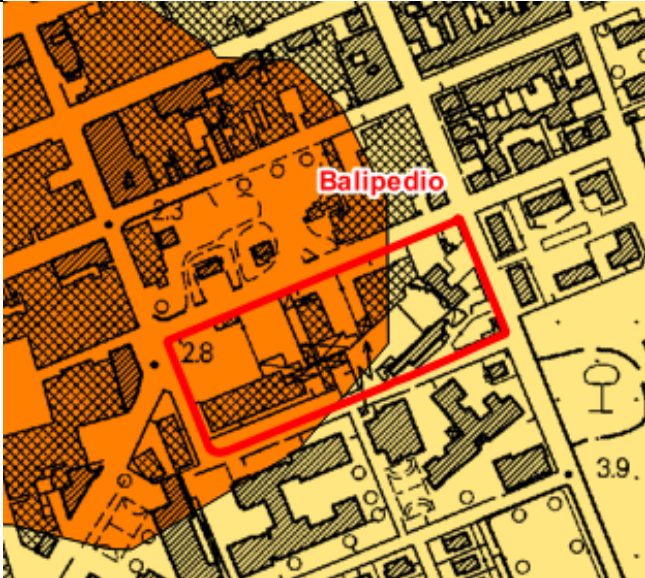


a verde dovranno essere collocate in aree limitrofe e comunque non destinate spazi di manovra, di sosta o di lavoro.

### 8. Prescrizioni inerenti alla compatibilità dell'intervento con la vulnerabilità del sito

| PERICOLOSITA' IDRAULICA  |   | Pericolosità | L'area risulta interessata da una pericolosità idraulica media I.2  |
|--|---|--------------|---|
| I.4  | aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $Tr \leq 30$       |              |   |
| I.3  | aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $30 < Tr \leq 200$ |              |   |
| I.2  | aree di fondovalle con $Tr > 200$                                       |              |   |
|  |   | Prescrizioni | Gli interventi di nuova costruzione dovranno contenere accorgimenti atti a ridurre la vulnerabilità delle opere stesse. Pertanto si prescrive che le quote di calpestio dei piani terra e delle soglie di accesso ai vani interrati (se ammessi) siano poste al di sopra della quota delle infrastrutture lineari (viarie o altre) eventualmente presenti a valle e favorevoli l'instaurarsi di locali condizioni di ristagno. 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 20 cm rispetto alle aree esterne. |

| PERICOLOSITA' GEOLOGICA   |  | Pericolosità | L'area risulta interessata da una pericolosità bassa G1 ad Ovest e media G2 ad Est   |
|---|--|--------------|--|
| G.1   | Aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di movimenti di massa |              |  |
| G.2   | Aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto                                       |              |  |
|  |  | Prescrizioni | 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" – e del DPGR n° 36/R, secondo quanto indicato nell'appendice 1. |

| PERICOLOSITA' SISMICA   |                     | Pericolosità   |
|---|---------------------|--|
| <div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;"> <div style="background-color: #ff8c00; color: white; padding: 5px; margin-bottom: 10px;">S3</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 100%;">Cedimenti diffusi in terreni particolarmente scadenti (Zona 6, Zona 13)</div> <div style="background-color: #ffff00; color: black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;">S2</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 100%;">Zone con possibile amplificazione stratigrafica in comuni a bassa sismicità (Zona 8)</div> </div> |                     | L'area risulta interessata da una pericolosità sismica media S2 ad Ovest ed elevata S3 ad Est  |
|   | <b>Fattibilità</b>  | In funzione dell'intervento previsto e delle condizioni di pericolosità si individua una classe di fattibilità 3 – fattibilità condizionata  |
|   | <b>Prescrizioni</b> | Sono prescritte, sia nel caso di intervento diretto, sia di Piano Complesso di Intervento, sia di Piano Attuativo, indagini geofisiche sismiche, condotte secondo i criteri stabiliti dalle Istruzioni Tecniche del Progetto V.E.L. della Regione Toscana, opportunamente estese ad un intorno significativo, che definiscano spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica tra terreni di copertura (detrito, alluvioni) e bedrock sismico, ovvero alla definizione della "Categoria di sottosuolo" ex D.M.14 Gennaio 2008– Norme tecniche per le costruzioni. Aggiornate con D.M. 17.01.2018: Aggiornamento norme tecniche per le costruzioni. |

Comune di Viareggio  
Ufficio di Piano

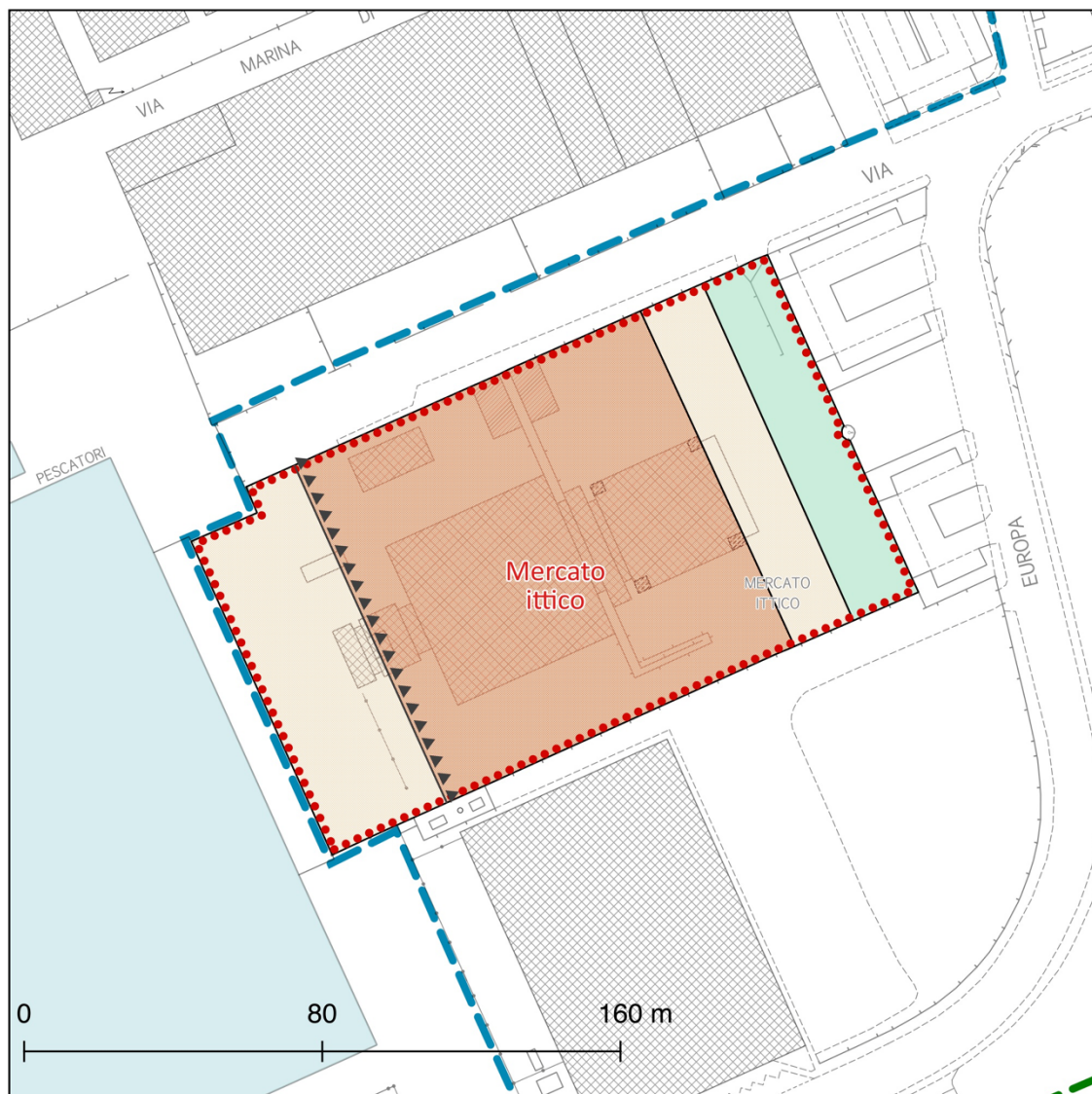
## Regolamento Urbanistico

Scheda-norma per le aree di trasformazione

|           |      |                |                |
|-----------|------|----------------|----------------|
| Scheda n. | 6.11 | Nome dell'area | Mercato Ittico |
|-----------|------|----------------|----------------|

D.M. 1444/68

Zona Omogenea D



### Legenda

- perimetro area di trasformazione disciplina dei suoli
- ▲▲▲ allineamento fronte
- Superficie fondiaria libera da edificato
- Superficie fondiaria di concentrazione edificato
- Dotazioni pubbliche

## 1. Descrizione

### Contesto dell'area

Area destinata a Mercato ittico, localizzata al confine col demanio portuale in zona produttiva (cantieristica). È delimitata ad est dai parcheggi lungo via dei Pescatori mentre a ovest si apre sulla Darsena Viareggio. L'area è attualmente sottoutilizzata e rileva il fatto che vi è la previsione di spostare l'attività di mercato ittico svuotando di fatto i volumi esistenti di interesse pubblico.

### Condizioni attuali dell'area

Area pubblica mercatale attualmente dismessa - SUL esistente (stimata) 5000 Mq.

### Condizioni ambientali

In relazione agli aspetti di sostenibilità ambientale, l'area è attualmente servita sia dalla rete acquedottistica, che fognaria.

Nel Piano di Classificazione Acustica la zona è localizzata in CLASSE IV – “Aree di intensa attività umana: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie”.

In relazione all'inquinamento elettromagnetico sono presenti le stazioni radio base: postazione P19 (T-LU48) e postazione P18 (V-3OF03870).

La zona si trova in prossimità del SIR Macchia Lucchese.

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

Foglio 27 – mapp. 727, 951, 983, 984, 987, 988, 989, 990, 1112.

## 2. Tipologia della trasformazione

Recupero – Ristrutturazione Urbanistica.

## 3. Modalità e programma di attuazione

Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica.

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

L'intervento prevede la riorganizzazione funzionale dell'area attualmente sottoutilizzata e dismessa e recupero di area pari al 10% dell'area da destinare ad ampliamento del parcheggio pubblico. È ammessa destinazione d'uso produttiva con nuove volumetrie ed altezza media dei singoli corpi di fabbrica pari a 7 m. L'altezza massima ammissibile è di 12 metri salvo esigenze particolari e dimostrate per le quali è ammessa una altezza massima fino a 15 m. Dovrà in ogni caso essere rispettato il limite massimo dell'IT di 2 mc/mq.

## 5. Dimensionamento di progetto

|  |                |
|--|----------------|
| Totale ST (mq)                                       | % su ST        |
| 17000  | 100%           |
| <b>ST Dotazioni pubbliche di progetto (mq)</b>       | <b>% su ST</b> |
| <b>1700 (&gt;10% della ST ai sensi art. 77 P.S.)</b> | <b>10%</b>     |
| Superficie Fondiaria destinazioni d'uso di progetto  | % su ST        |
| 15.300   | 90%            |



|                               |                               |
|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>SUL produttiva (mq)</b>    | <b>di cui aggiuntivi (mq)</b> |
| 4800                          | 4800                          |
| <b>IT di progetto (mc/mq)</b> | <b>IT MAX da PS (mc/mq)</b>   |
| 1.77                          | 2                             |

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

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| Superficie di cessione minima (mq) | 1700  |
| Destinazioni ammesse               | Industriale - Artigianale   |
| Sul max (mq)                       | 4800  |
| N. piani max                       | 1   |
| H max (ml)                         | di media gli edifici dovranno avere 7 ml di altezza fino ad una altezza massima di 12 ml salvo esigenze particolari e dimostrate per le quali è ammessa una altezza massima fino a 15 ml (sempre nel rispetto dell'IT max pari a 2 mc/mq) |
| Tipo edilizio                      | Specialistico produttivo  |
| Distanza min da strade e confini   | Pari all'altezza massima dell'edificio più alto   |
| Categorie di intervento ammesse    | Demolizione e nuova costruzione;<br>Ristrutturazione urbanistica  |

## 7. Elementi prescrittivi e condizioni di sostenibilità per gli interventi edilizi

1. *Approvvigionamento idrico*: verificare l'adeguatezza della rete acquedottistica al carico urbanistico indotto dalle trasformazioni. Si prescrive di prevedere altre forme di recupero delle acque piovane per usi non potabili, ovvero di realizzare sistemi a ciclo chiuso per il recupero delle acque ad uso industriale.

2. *Depurazione*: verificare l'adeguatezza della rete fognaria esistente e già funzionante al carico urbanistico indotto dalle trasformazioni. Per le funzioni produttive è prescritto l'uso di adeguati sistemi di trattamento e depurazione delle acque e dei reflui derivanti dai cicli di produzione industriale.

3. *Inquinamento acustico*: si prescrive la valutazione di impatto acustico per le funzioni produttive.

4. Nel caso in cui la produzione industriale comportasse emissioni in atmosfera e/o emissioni odorigene (per la fase di verniciatura, resinatura, stesura del gel COAT) è prescritto l'utilizzo di idonei sistemi di abbattimento degli odori.

In relazione alla presenza del Sito di interesse Regionale, posto in prossimità delle aree di trasformazione, al fine di garantire un adeguato livello di tutela degli Habitat della Rete Natura 2000, in applicazione del principio di precauzione, si prescrive l'effettuazione della Valutazione di Incidenza Ecologica (VIEC) a scala di ambito di Intervento, mettendo in relazione, almeno a livello di screening, la fase di cantiere e la fase di esercizio delle opere.

## 8. Elementi indicativi e condizioni di qualità paesaggistica

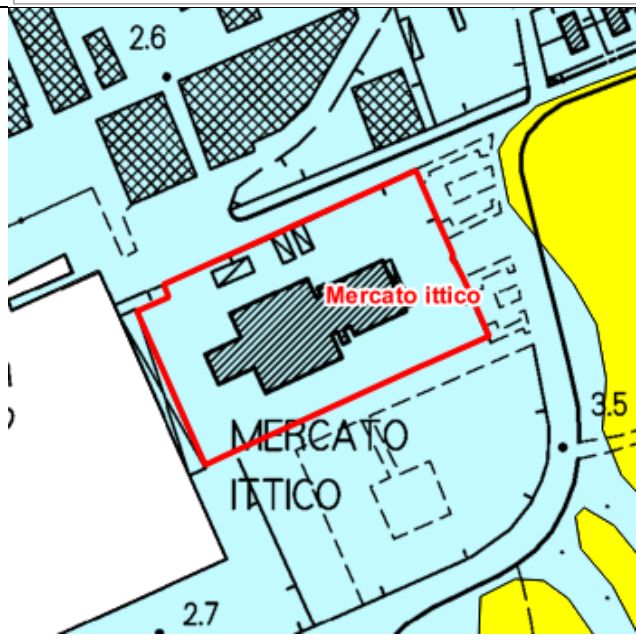
a) Gli allineamenti indicati in planimetria dovranno essere rispettati ammettendo un eventuale arretramento del fronte del fabbricato massimo di 10 ml

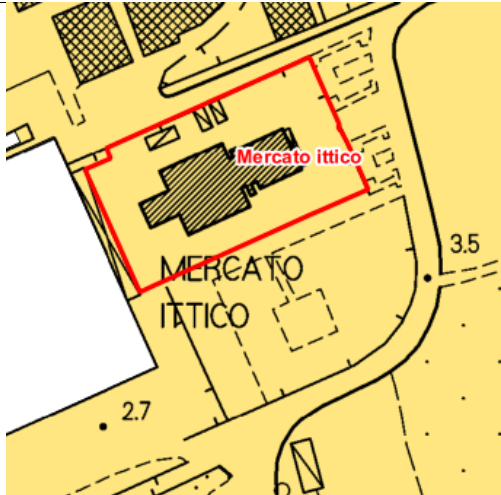
b) Le aree di pertinenza degli immobili dovranno essere dotate di alberature disposte lungo i confini ed a contatto con la viabilità ove compatibilmente con le attività svolte.

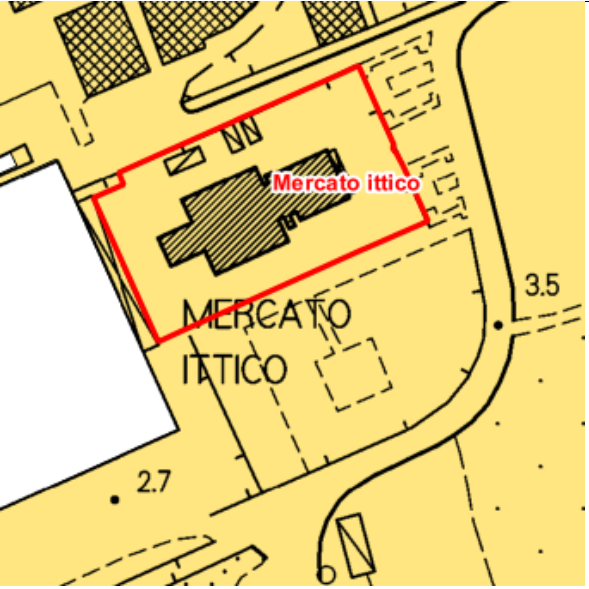
c) Il Piano Particolareggiato potrà inserire nuove attrezzature pubbliche che abbiano caratteristiche coerenti e compatibili con i caratteri paesaggistici propri del contesto urbano in cui si inserisce l'area in oggetto.

d) Il Piano Particolareggiato dovrà stabilire regole volte ad un corretto inserimento paesaggistico articolando nel dettaglio le direttive correlate alla Scheda dell'Ambito di Paesaggio Versilia e Costa Apuana del PIT-PPR nonché rispetto ai vincoli ex art. 136 e art. 142 ricadenti nell'area in oggetto.

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

| PERICOLOSITA' IDRAULICA  |   | Pericolosità | L'area risulta interessata da una pericolosità idraulica media I.2 |
|--|---|--------------|--|
| I.4  | aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $Tr \leq 30$       |              |  |
| I.3  | aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $30 < Tr \leq 200$ |              |  |
| I.2  | aree di fondovalle con $Tr > 200$                                       |              |  |
|  |   |              |  |

| PERICOLOSITA' GEOLOGICA   |  | Pericolosità | L'area risulta interessata da una pericolosità bassa G1 |
|---|--|--------------|---|
| G.1   | Aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di movimenti di massa |              |   |
| G.2   | Aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto                                       |              |   |
|  |  |              |   |

|  |  |
|--|--|
| <p style="text-align: center;"><b>PERICOLOSITA' SISMICA</b></p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 40%;"> <p style="text-align: center; background-color: orange; color: white; margin: 0;"><b>S3</b></p> <p style="font-size: small; margin: 0;">Cedimenti diffusi in terreni particolarmente scadenti (Zona 6, Zona 13)</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 40%;"> <p style="font-size: small; margin: 0;">Zone con possibile amplificazione stratigrafica in comuni a bassa sismicità (Zona 8)</p> </div> </div> <div style="margin-top: 10px;"> <p style="text-align: center; background-color: yellow; color: black; margin: 0;"><b>S2</b></p> </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 geofisiche sismiche, condotte secondo i criteri stabiliti dalle istruzioni tecniche del Progetto V.E.L. della regione Toscana, che definiscano spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare la "Categoria di sottosuolo" D.M. 14 gennaio 2008 – norme tecniche per le costruzioni aggiornate con D.M. 17.01.2018: "Aggiornamento norme tecniche per le costruzioni" – o più in generale alla definizione dell'azione sismica.</p> |

Comune di Viareggio  
Ufficio di Piano

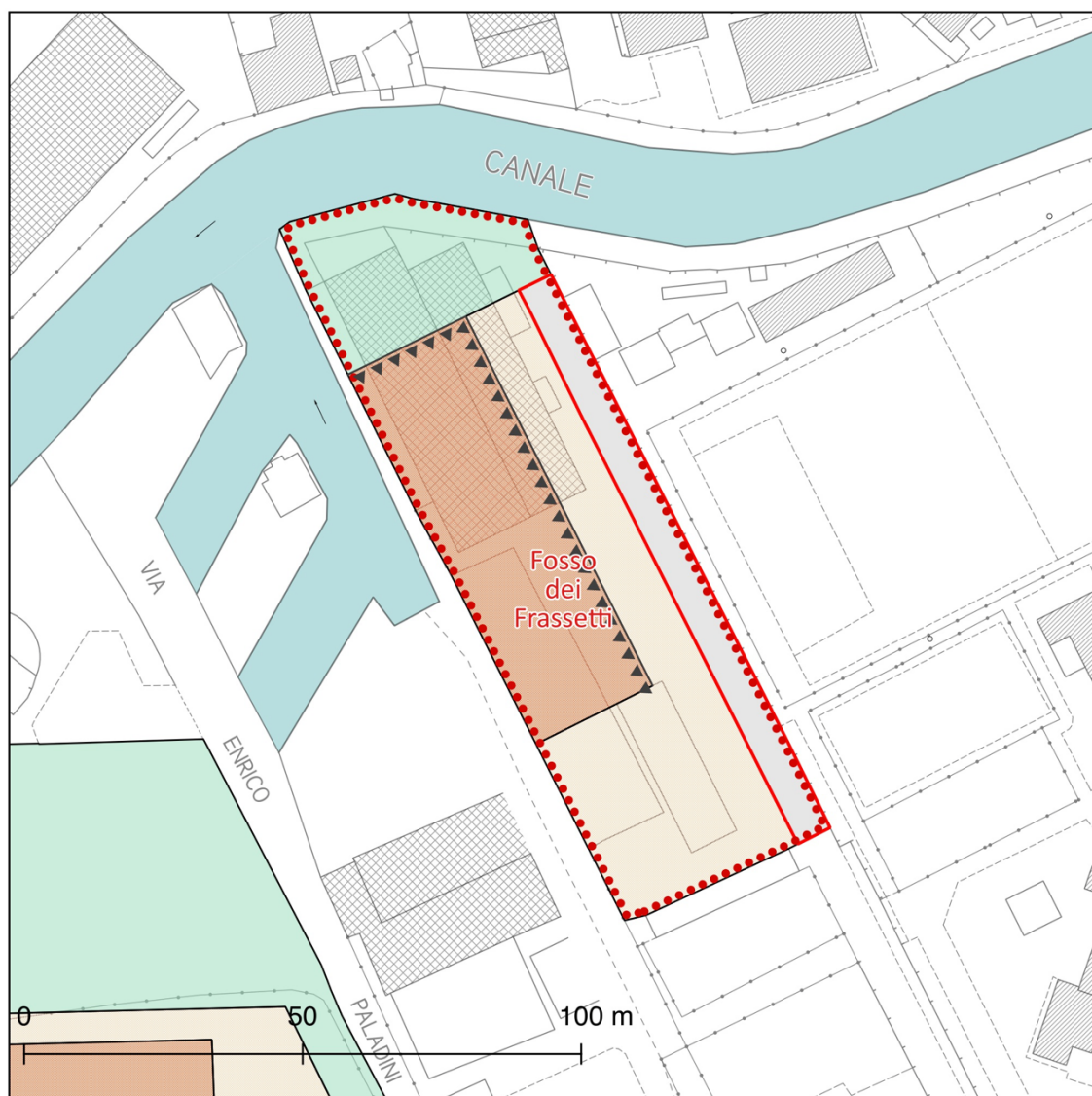
## Regolamento Urbanistico

Scheda-norma per le aree di trasformazione

|           |      |                |               |
|-----------|------|----------------|---------------|
| Scheda n. | 8.01 | Nome dell'area | Fosso Trogola |
|-----------|------|----------------|---------------|

D.M. 1444/68

Zona Omogenea D



### Legenda

- |      |  |                      |
|------|--|----------------------|
| ●●●● | perimetro area di trasformazione                 | disciplina dei suoli |
| ■    | elementi progettuali                             |                      |
| ▲▲▲  | allineamento fronte                              |                      |
| ■    | Superficie fondiaria libera da edificato         |                      |
| ■    | Superficie fondiaria di concentrazione edificato | 10                   |
| ■    | Dotazioni pubbliche                              |                      |
| ■    | Viabilità di Progetto                            |                      |



## **1. Descrizione**

### *Contesto dell'area*

Area produttiva localizzata lungo il Canale Burlamacca nel quartiere Varignano, in prossimità di importanti infrastrutture sociali (la chiesa, il centro Zappelli, il Parco della Vetraia) e del nuovo intervento residenziale.

### *Condizioni attuali dell'area*

Area con immobili produttivi - SUL esistente (stimata) 2400 mq.

### *Condizioni ambientali*

In relazione agli aspetti di sostenibilità ambientale, l'area risulta servita sia dalla rete acquedottistica che fognaria. Per quanto riguarda la rete fognaria, l'infrastruttura è attualmente sviluppata solo a sud dell'area, che attualmente non risulta collegata.

Con riferimento alla precedente destinazione d'uso, l'area aveva una destinazione industriale ed attualmente è sottoposta a procedimento di caratterizzazione, finalizzato alla bonifica del suolo ex art. 245 D.Lgs 152/2006 (procedura cod. LU-1115).

Nella porzione est dell'area, in corrispondenza della strada di collegamento tra via della Gronda e via Bottego è presente il tracciato di un corso d'acqua tombato.

Nel Piano di Classificazione Acustica la zona è localizzata -per la porzione ovest- in CLASSE IV – “Aree di intensa attività umana: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie” per la presenza del tracciato ferroviario e - per la porzione est - in CLASSE III “Aree di tipo misto: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici”.

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

Foglio 22 – mapp. 180.

## **2. Tipologia della trasformazione**

Recupero – Demolizione e ricostruzione.

## **3. Modalità e programma di attuazione**

Progetto unitario convenzionato.

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

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

- Valorizzazione e organizzazione degli spazi pubblici lungo il canale Burlamacca per favorire la percorribilità pedonale e ciclabile.
- Il mantenimento della configurazione fisica e specializzazione funzionale e l'adeguamento ai criteri di sostenibilità urbana, la mitigazione degli effetti ambientali, nonché la possibilità di immettere servizi per l'impresa, gli addetti e gli utenti.

L'intervento è volto al recupero di aree da destinare a spazi aperti pubblici prospicienti il canale Burlamacca e prolungamento della viabilità pubblica di quartiere. In compensazione è consentito il

recupero di parte della volumetria esistente da destinare ad attività direzionali e servizi (ammessi anche pubblici esercizi in quota non superiore al 20% della SUL complessiva). Il volume esito della ristrutturazione volume dovrà essere allineato sul lato lungo del lotto nella direzione del fosso tombato (H max 7 ml, N. piani 2).

## 5. Dimensionamento di progetto

|   |                               |
|---|-------------------------------|
| Totale ST (mq)  | % su ST                       |
| 5450  | 100%                          |
| <b>ST Dotazioni pubbliche di progetto (mq)</b>              | <b>% su ST</b>                |
| <b>1700 (&gt; 960 = 80% della ST ai sensi art. 77 P.S.)</b> | <b>31%</b>                    |
| Superficie Fondiaria destinazioni d'uso di progetto         | % su ST                       |
| 3750  | 69%                           |
| <b>SUL direzionale (mq)</b>                                 | <b>di cui aggiuntivi (mq)</b> |
| 1200  | 1200                          |
| <b>ITdi progetto (mc/mq)</b>                                | <b>IT MAX da PS (mc/mq)</b>   |
| 0.66  | 2                             |

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

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| Superficie di cessione minima (mq) | 1700  |
| Destinazioni ammesse               | Direzionale. <i>(ammessi anche pubblici esercizi in quota non superiore al 20% della SUL complessiva)</i> |
| SUL max (mq)                       | 1200  |
| N. piani max                       | 2   |
| H max (ml)                         | 7   |
| Tipo edilizio                      | Specialistico direzionale-commerciale   |
| Distanza min da strade e confini   | Nei limiti dell'area di concentrazione dell'edificio indicato in planimetria                              |
| Categorie di intervento ammesse    | Demolizione e nuova costruzione;<br>Ristrutturazione urbanistica  |

## 7. Elementi prescrittivi e condizioni di sostenibilità per gli interventi edilizi

1. *Approvvigionamento idrico*: verificare l'adeguatezza della rete acquedottistica al carico urbanistico indotto dalle trasformazioni. Si prescrive di prevedere altre forme di recupero delle acque piovane per usi non potabili, ovvero di realizzare sistemi a ciclo chiuso per il recupero delle acque.

2. *Depurazione*: collegare il comparto alla fognatura nera e verificare l'adeguatezza della rete fognaria esistente al carico urbanistico indotto dalle trasformazioni.

3. *Inquinamento acustico*: si prescrive la valutazione previsionale dell'impatto acustico per le funzioni commerciali e direzionali, con particolare riferimento al traffico veicolare indotto.

3. *Fase di Cantiere*: si prescrive la redazione, in fase di presentazione del Piano Attuativo, di un Piano di Gestione Ambientale del Cantiere con misure di riduzione dell'impatto ambientale (in particolare polveri e rumore) sul contesto urbano di inserimento.

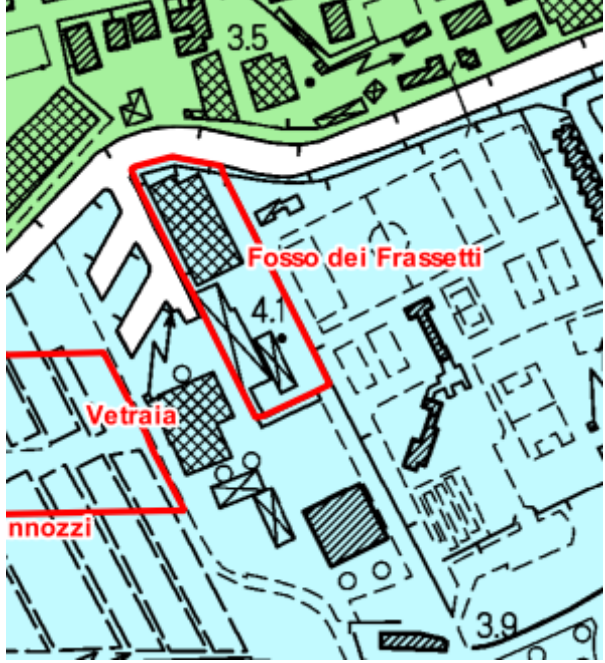
## 8. Elementi indicativi e condizioni di qualità paesaggistica

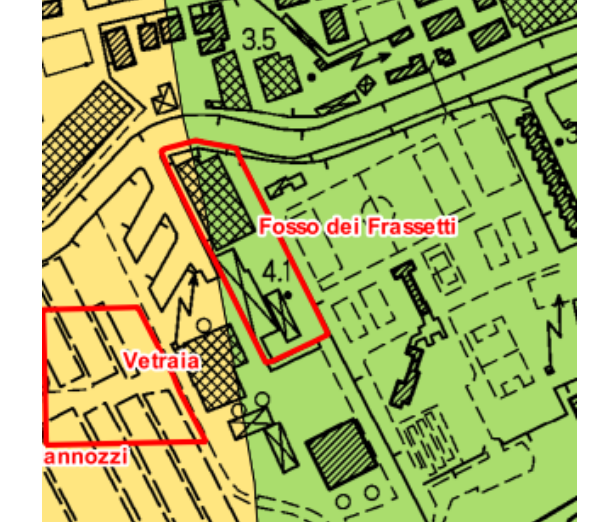
- a) Dovrà essere individuata una forma compositiva dell'immobile atta a richiamare le caratteristiche tradizionali dell'edificato presente nel tessuto e coerente con le qualità di connessione con le aree pubbliche.
- b) Non è ammesso l'inserimento di elementi edilizi e decorativi e di insegne e cartellonistica pubblicitaria estranei alla tipologia tradizionale dell'edificato.
- c) Negli interventi dovranno rispettare i seguenti parametri e prescrizioni:
- superficie permeabile minima pari a 35%;
  - rapporto di copertura nei limiti dell'area di concentrazione degli edifici privati.

**9. Prescrizioni sugli spazi aperti per la resilienza urbana**

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.

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

|  |   |   |     |   |     |                                   |  |
|--|---|---|-----|---|-----|-----------------------------------|--|
| <p style="text-align: center;"><b>PERICOLOSITA' IDRAULICA</b></p> <table border="1"> <tr> <td style="background-color: yellow;">I.4</td> <td>aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno <math>Tr \leq 30</math></td> </tr> <tr> <td style="background-color: lightgreen;">I.3</td> <td>aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno <math>30 &lt; Tr \leq 200</math></td> </tr> <tr> <td style="background-color: lightblue;">I.2</td> <td>aree di fondovalle con <math>Tr &gt; 200</math></td> </tr> </table> | I.4   | aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $Tr \leq 30$ | I.3 | aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $30 < Tr \leq 200$ | I.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> |
| I.4  | aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $Tr \leq 30$   |   |     |   |     |                                   |  |
| I.3  | aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $30 < Tr \leq 200$   |   |     |   |     |                                   |  |
| I.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>In relazione a quanto indicato dalle norme del P.A.I del Serchio, gli interventi di nuova costruzione dovranno contenere accorgimenti atti a ridurre la vulnerabilità delle opere stesse. Pertanto si prescrive che le quote di calpestio dei piani terra e delle soglie di accesso ai vani interrati (se ammessi) siano poste al di sopra della quota delle infrastrutture lineari (viarie o altre) eventualmente presenti a valle e favorevoli l'instaurarsi di locali condizioni di ristagno. 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 20 cm rispetto alle aree esterne.</p> |   |     |   |     |                                   |  |

|   |   |   |     |   |   |
|---|---|---|-----|---|---|
| <p style="text-align: center;"><b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA</b></p> <table border="1"> <tr> <td style="background-color: yellow;">G.1</td> <td>Are in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di movimenti di massa</td> </tr> <tr> <td style="background-color: lightgreen;">G.2</td> <td>Are con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto</td> </tr> </table> | G.1   | Are in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di movimenti di massa | G.2 | Are con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto | <p><b>Pericolosità</b></p> <p>L'area risulta interessata da una pericolosità bassa G1</p> |
| G.1   | Are in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di movimenti di massa   |   |     |   |   |
| G.2   | Are con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto   |   |     |   |   |
|    | <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" – e del DPGR n° 36/R, secondo quanto indicato nell'appendice 1.</p> |   |     |   |   |

| PERICOLOSITA' SISMICA   |                     | Pericolosità  |
|---|---------------------|---|
| <div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;"> <div style="background-color: #f4a460; padding: 5px; margin-bottom: 10px;">S3</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;">Cedimenti diffusi in terreni particolarmente scadenti (Zona 6, Zona 13)</div> <div style="background-color: #fff9c4; padding: 5px;">S2</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">Zone con possibile amplificazione stratigrafica in comuni a bassa sismicità (Zona 8)</div> </div> |                     | L'area risulta interessata da una pericolosità sismica media S2 nella parte ovest ed elevata nella parte est  |
|   | <b>Fattibilità</b>  | In funzione dell'intervento previsto e delle condizioni di pericolosità si individua una classe di fattibilità 2 – fattibilità con normali vincoli (OVEST) e Fattibilità 3 – Condizionata a est.  |
|   | <b>Prescrizioni</b> | Sono prescritte, sia nel caso di intervento diretto, sia di Piano Complesso di Intervento, sia di Piano Attuativo, indagini geofisiche sismiche, condotte secondo i criteri stabiliti dalle Istruzioni Tecniche del Progetto V.E.L. della Regione Toscana, opportunamente estese ad un intorno significativo, che definiscano spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica tra terreni di copertura (detrito, alluvioni) e bedrock sismico, ovvero alla definizione della "Categoria di sottosuolo" ex D.M.14 Gennaio 2008 – Norme tecniche per le costruzioni. Aggiornate con D.M. 17.01.2018: Aggiornamento norme tecniche per le costruzioni. |



Comune di Viareggio  
Ufficio di Piano

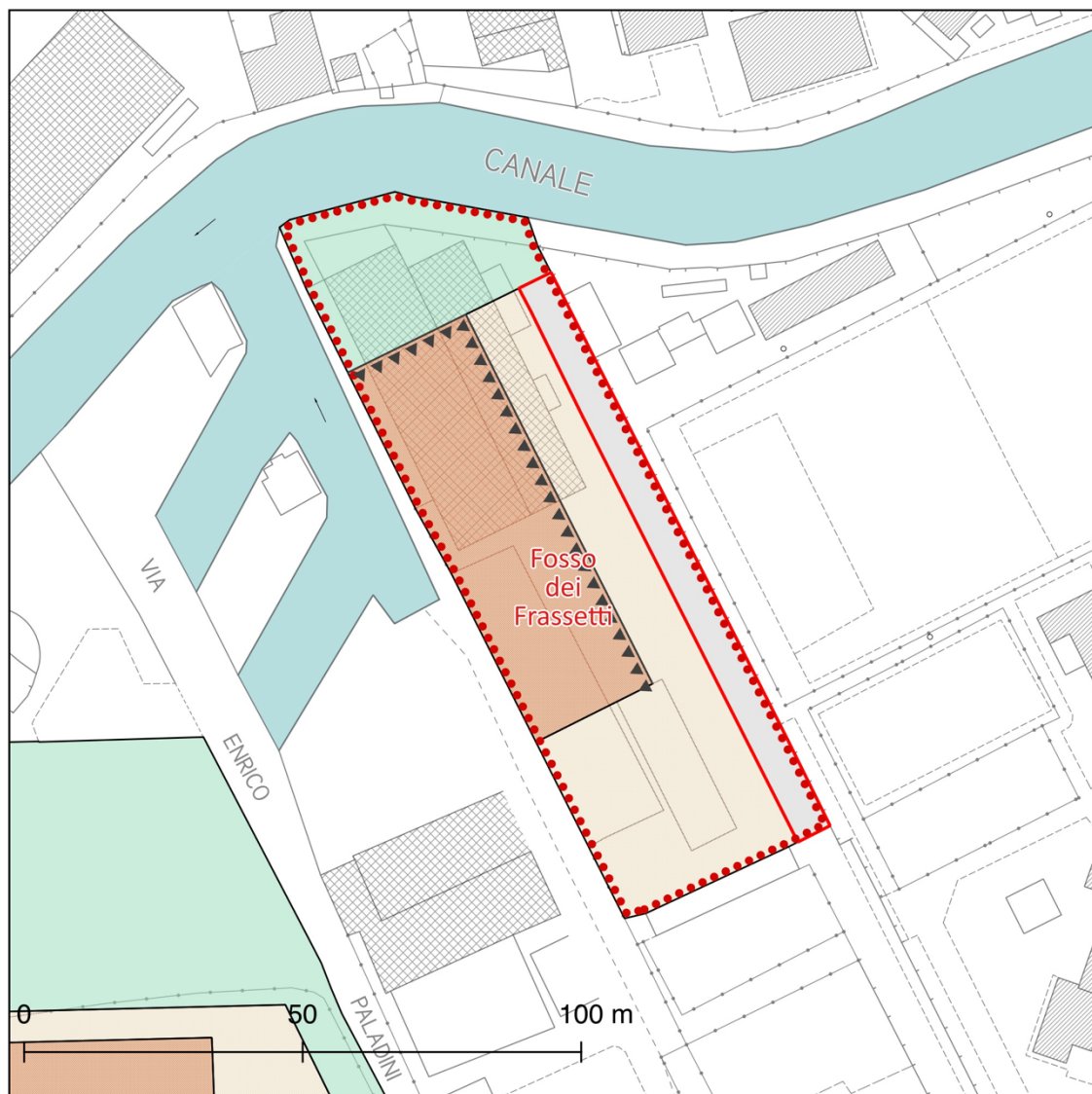
## Regolamento Urbanistico

Scheda-norma per le aree di trasformazione

|                  |      |                       |               |
|------------------|------|-----------------------|---------------|
| <b>Scheda n.</b> | 8.01 | <b>Nome dell'area</b> | Fosso Trogola |
|------------------|------|-----------------------|---------------|

D.M. 1444/68

Zona Omogenea D



### Legenda

- |      |  |                      |
|------|--|----------------------|
| ●●●● | perimetro area di trasformazione                 | disciplina dei suoli |
| ▲▲▲  | allineamento fronte                              |                      |
| ■    | Superficie fondiaria libera da edificato         |                      |
| ■    | Superficie fondiaria di concentrazione edificato | 10                   |
| ■    | Dotazioni pubbliche                              |                      |
| ■    | Viabilità di Progetto                            |                      |

## **1. Descrizione**

### *Contesto dell'area*

Area produttiva localizzata lungo il Canale Burlamacca nel quartiere Varignano, in prossimità di importanti infrastrutture sociali (la chiesa, il centro Zappelli, il Parco della Vetraia) e del nuovo intervento residenziale.

### *Condizioni attuali dell'area*

Area con immobili produttivi -SUL esistente (stimata) 2400 mq.

### *Condizioni ambientali*

In relazione agli aspetti di sostenibilità ambientale, l'area risulta servita sia dalla rete acquedottistica che fognaria. Per quanto riguarda la rete fognaria, l'infrastruttura è attualmente sviluppata solo a sud dell'area, che attualmente non risulta collegata.

Con riferimento alla precedente destinazione d'uso, l'area aveva una destinazione industriale ed attualmente è sottoposta a procedimento di caratterizzazione, finalizzato alla bonifica del suolo ex art. 245 D.Lgs 152/2006 (procedura cod. LU-1115).

Nella porzione est dell'area, in corrispondenza della strada di collegamento tra via della Gronda e via Bottego è presente il tracciato di un corso d'acqua tombato.

Nel Piano di Classificazione Acustica la zona è localizzata -per la porzione ovest- in CLASSE IV – “Aree di intensa attività umana: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie” per la presenza del tracciato ferroviario e - per la porzione est - in CLASSE III “Aree di tipo misto: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici”.

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

Foglio 22 – mapp. 180.

## **2. Tipologia della trasformazione**

Recupero – Demolizione e ricostruzione.

## **3. Modalità e programma di attuazione**

Progetto unitario convenzionato.

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

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

- Valorizzazione e organizzazione degli spazi pubblici lungo il canale Burlamacca per favorire la percorribilità pedonale e ciclabile.
- Il mantenimento della configurazione fisica e specializzazione funzionale e l'adeguamento ai criteri di sostenibilità urbana, la mitigazione degli effetti ambientali, nonché la possibilità di immettere servizi per l'impresa, gli addetti e gli utenti.

L'intervento è volto al recupero di aree da destinare a spazi aperti pubblici prospicienti il canale Burlamacca e prolungamento della viabilità pubblica di quartiere. In compensazione è consentito il

recupero di parte della volumetria esistente da destinare ad attività direzionali e servizi (ammessi anche pubblici esercizi in quota non superiore al 20% della SUL complessiva). Il volume esito della ristrutturazione volume dovrà essere allineato sul lato lungo del lotto nella direzione del fosso tombato (H max 7 ml, N. piani 2).

## 5. Dimensionamento di progetto

|   |                               |
|---|-------------------------------|
| Totale ST (mq)  | % su ST                       |
| 5450  | 100%                          |
| <b>ST Dotazioni pubbliche di progetto (mq)</b>              | <b>% su ST</b>                |
| <b>1700 (&gt; 960 = 80% della ST ai sensi art. 77 P.S.)</b> | <b>31%</b>                    |
| Superficie Fondiaria destinazioni d'uso di progetto         | % su ST                       |
| 3750  | 69%                           |
| <b>SUL direzionale (mq)</b>                                 | <b>di cui aggiuntivi (mq)</b> |
| 1200  | 1200                          |
| <b>ITdi progetto (mc/mq)</b>                                | <b>IT MAX da PS (mc/mq)</b>   |
| 0.66  | 2                             |

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

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| Superficie di cessione minima (mq) | 1700  |
| Destinazioni ammesse               | Direzionale. <i>(ammessi anche pubblici esercizi in quota non superiore al 20% della SUL complessiva)</i> |
| SUL max (mq)                       | 1200  |
| N. piani max                       | 2   |
| H max (ml)                         | 7   |
| Tipo edilizio                      | Specialistico direzionale-commerciale   |
| Distanza min da strade e confini   | Nei limiti dell'area di concentrazione dell'edificio indicato in planimetria                              |
| Categorie di intervento ammesse    | Demolizione e nuova costruzione;<br>Ristrutturazione urbanistica  |

## 7. Elementi prescrittivi e condizioni di sostenibilità per gli interventi edilizi

1. *Approvvigionamento idrico*: verificare l'adeguatezza della rete acquedottistica al carico urbanistico indotto dalle trasformazioni. Si prescrive di prevedere altre forme di recupero delle acque piovane per usi non potabili, ovvero di realizzare sistemi a ciclo chiuso per il recupero delle acque.

2. *Depurazione*: collegare il comparto alla fognatura nera e verificare l'adeguatezza della rete fognaria esistente al carico urbanistico indotto dalle trasformazioni.

3. *Inquinamento acustico*: si prescrive la valutazione previsionale dell'impatto acustico per le funzioni commerciali e direzionali, con particolare riferimento al traffico veicolare indotto.

3. *Fase di Cantiere*: si prescrive la redazione, in fase di presentazione del Piano Attuativo, di un Piano di Gestione Ambientale del Cantiere con misure di riduzione dell'impatto ambientale (in particolare polveri e rumore) sul contesto urbano di inserimento.

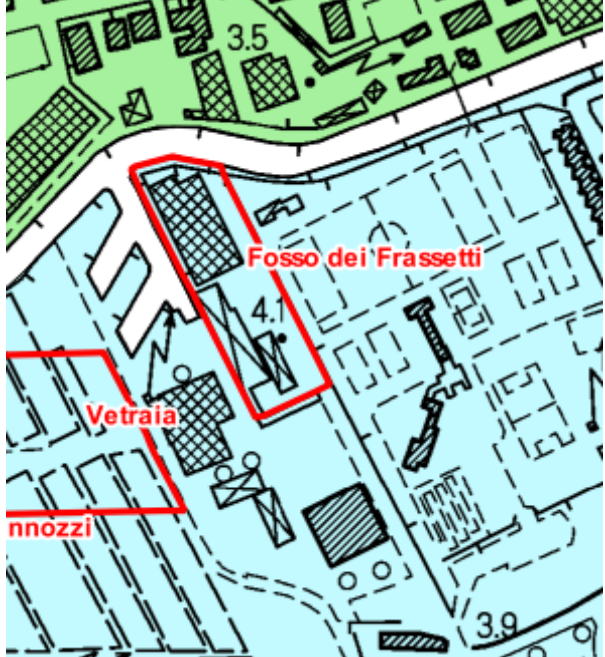
## 8. Elementi indicativi e condizioni di qualità paesaggistica


- a) Dovrà essere individuata una forma compositiva dell'immobile atta a richiamare le caratteristiche tradizionali dell'edificato presente nel tessuto e coerente con le qualità di connessione con le aree pubbliche.
- b) Non è ammesso l'inserimento di elementi edilizi e decorativi e di insegne e cartellonistica pubblicitaria estranei alla tipologia tradizionale dell'edificato.
- c) Negli interventi dovranno rispettare i seguenti parametri e prescrizioni:
  - superficie permeabile minima pari a 35%;
  - rapporto di copertura nei limiti dell'area di concentrazione degli edifici privati.

#### **9. Prescrizioni sugli spazi aperti per la resilienza urbana**

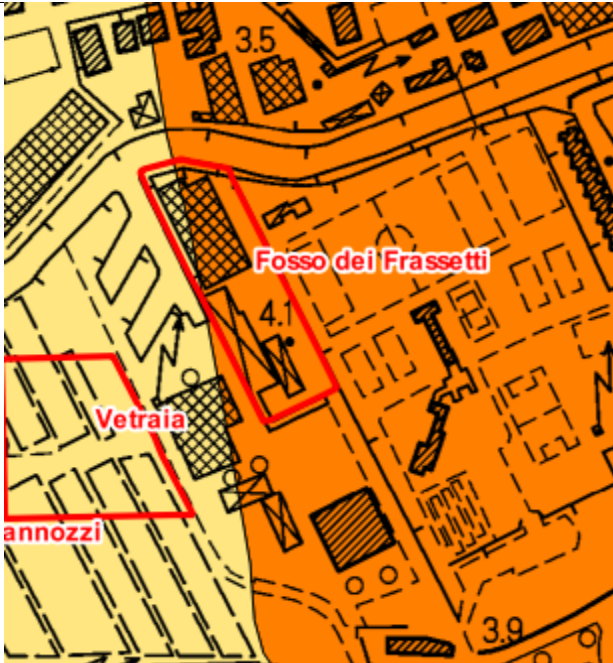
Le aree di pertinenza degli edifici interessati da interventi edilizi dovranno essere organizzate in modo da ridurre la frammentazione dei corpi di fabbrica addossando eventuali nuovi corpi di fabbrica agli edifici esistenti evitando così di occupare intensamente eventuali spazi aperti sistemati a verde o comunque permeabili.

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

|  |   |   |     |   |     |                                   |  |
|--|---|---|-----|---|-----|-----------------------------------|--|
| <p style="text-align: center;"><b>PERICOLOSITA' IDRAULICA</b></p> <table border="1"> <tr> <td style="background-color: yellow; text-align: center;">I.4</td> <td>aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno <math>Tr \leq 30</math></td> </tr> <tr> <td style="background-color: lightgreen; text-align: center;">I.3</td> <td>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;">I.2</td> <td>aree di fondovalle con <math>Tr &gt; 200</math></td> </tr> </table> | I.4   | aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $Tr \leq 30$ | I.3 | aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $30 < Tr \leq 200$ | I.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> |
| I.4  | aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $Tr \leq 30$   |   |     |   |     |                                   |  |
| I.3  | aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $30 < Tr \leq 200$   |   |     |   |     |                                   |  |
| I.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>In relazione a quanto indicato dalle norme del P.A.I del Serchio, gli interventi di nuova costruzione dovranno contenere accorgimenti atti a ridurre la vulnerabilità delle opere stesse. Pertanto si prescrive che le quote di calpestio dei piani terra e delle soglie di accesso ai vani interrati (se ammessi) siano poste al di sopra della quota delle infrastrutture lineari (viarie o altre) eventualmente presenti a valle e favorevoli l'instaurarsi di locali condizioni di ristagno. 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 20 cm rispetto alle aree esterne.</p> |   |     |   |     |                                   |  |

|   |  |   |     |   |   |
|---|--|---|-----|---|---|
| <p style="text-align: center;"><b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA</b></p> <table border="1"> <tr> <td style="background-color: yellow; text-align: center;">G.1</td> <td>Are in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di movimenti di massa</td> </tr> <tr> <td style="background-color: lightgreen; text-align: center;">G.2</td> <td>Are con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto</td> </tr> </table> | G.1  | Are in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di movimenti di massa | G.2 | Are con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto | <p><b>Pericolosità</b></p> <p>L'area risulta interessata da una pericolosità bassa G1</p> |
| G.1   | Are in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di movimenti di massa  |   |     |   |   |
| G.2   | Are con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto  |   |     |   |   |
|    | <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" – e del DPGR n° 36/R, secondo quanto indicato nell'appendice 1.</p> |   |     |   |   |



| PERICOLOSITA' SISMICA   |                     | Pericolosità   |
|---|---------------------|--|
| <div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;"> <div style="background-color: #f4a460; padding: 5px; margin-bottom: 10px;">S3</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 100%;">Cedimenti diffusi in terreni particolarmente scadenti (Zona 6, Zona 13)</div> <div style="background-color: #fff9c4; padding: 5px; margin-bottom: 10px;">S2</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 100%;">Zone con possibile amplificazione stratigrafica in comuni a bassa sismicità (Zona 8)</div> </div> |                     | L'area risulta interessata da una pericolosità sismica media S2 nella parte ovest ed elevata nella parte est   |
|   | <b>Fattibilità</b>  | In funzione dell'intervento previsto e delle condizioni di pericolosità si individua una classe di fattibilità 2 – fattibilità con normali vincoli (OVEST) e Fattibilità 3 – Condizionata (a esti.   |
|   | <b>Prescrizioni</b> | Sono prescritte, sia nel caso di intervento diretto, sia di Piano Complesso di Intervento, sia di Piano Attuativo, indagini geofisiche sismiche, condotte secondo i criteri stabiliti dalle Istruzioni Tecniche del Progetto V.E.L. della Regione Toscana, opportunamente estese ad un intorno significativo, che definiscano spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica tra terreni di copertura (detrito, alluvioni) e bedrock sismico, ovvero alla definizione della "Categoria di sottosuolo" ex D.M.14 Gennaio 2008– Norme tecniche per le costruzioni. Aggiornate con D.M. 17.01.2018: Aggiornamento norme tecniche per le costruzioni. |

Comune di Viareggio  
Ufficio di Piano

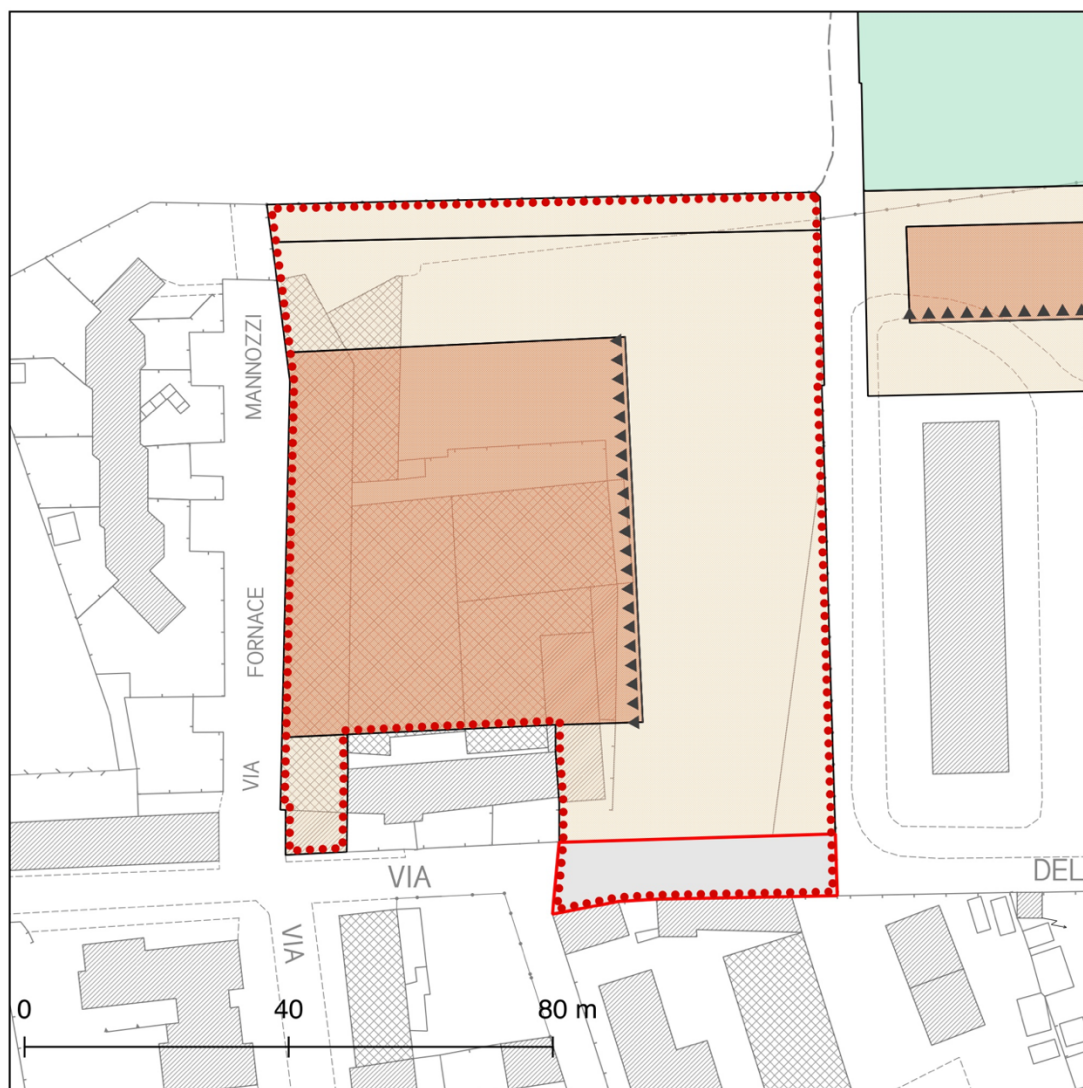
## Regolamento Urbanistico

Scheda-norma per le aree di trasformazione

|                  |      |                       |              |
|------------------|------|-----------------------|--------------|
| <b>Scheda n.</b> | 8.02 | <b>Nome dell'area</b> | Via Mannozzi |
|------------------|------|-----------------------|--------------|

D.M. 1444/68

Zona Omogenea D



### Legenda

- |                             |   |   |  |
|-----------------------------|---|---|--|
| ●●●●                        | perimetro area di trasformazione disciplina dei suoli |   |  |
| <i>elementi progettuali</i> |   |   |  |
| ▲▲▲                         | allineamento fronte                                   | ■ | Superficie fondiaria libera da edificato         |
| ▬▬▬                         | passerella pedonale                                   | ■ | Superficie fondiaria di concentrazione edificato |
| —                           |   | ■ | Dotazioni pubbliche                              |
|                             |   | ■ | Concrazione edificato pubblico                   |
|                             |   | ■ | Parcheggio Pubblico                              |
|                             |   | ■ | Parco Pubblico                                   |
|                             |   | ■ | Viabilità di Progetto                            |

31

## 1. Descrizione

### Contesto dell'area

Zona commerciale da riqualificare su cui insistono diverse tipologie di attività, priva dei caratteri di un moderno centro commerciale e non in grado di dialogare con il resto del quartiere.

### Condizioni attuali dell'area

Area con volumetria commerciale esistente - SUL (esistente) 2400 mq.

### Condizioni ambientali

In relazione agli aspetti di sostenibilità ambientale, l'area è servita dalla rete acquedottistica, tuttavia è necessario procedere all'allaccio del comparto. È inoltre servita dalla rete fognaria, ma non vi è un collegamento diretto con la fognatura nera.

La porzione est dell'area è prospiciente al Fosso Guidario, mentre la parte a nord è posta in prossimità del corso del Canale della Burlamacca, classificato come corpo idrico di transizione ai sensi del D. Lgs. 152/06, caratterizzato da Stato Ecologico 13-15 "Cattivo" e Stato Chimico 13-15 "Non Buono", principalmente a causa della presenza di attività produttive lungo il percorso del canale (le quali vi scaricano i propri reflui) e dal passaggio di imbarcazioni per l'accesso al mare.

Nel Piano di Classificazione Acustica la zona è localizzata in CLASSE III "Aree di tipo misto: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici".

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

Foglio 22 – mapp. 122, 180, 468, 568, 569, 570, 572, 616, 618, 620, 621, 727.

## 2. Tipologia della trasformazione

Recupero – Demolizione e ricostruzione.

## 3. Modalità e programma di attuazione

Progetto unitario convenzionato.

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

L'intervento è volto alla riorganizzazione della viabilità di accesso al quartiere con contestuale ristrutturazione urbanistica delle volumetrie commerciali finalizzata alla razionalizzazione della media struttura di vendita e spazi di relazione.

## 5. Dimensionamento di progetto

|   |                               |
|---|-------------------------------|
| Totale ST (mq)                                      | % su ST                       |
| 7400  | 100%                          |
| <b>ST Dotazioni pubbliche di progetto (mq)</b>      | <b>% su ST</b>                |
| <b>400</b>  | <b>5%</b>                     |
| Superficie Fondiaria destinazioni d'uso di progetto | % su ST                       |
| 7000  | 95%                           |
| <b>SUL commerciale (mq)</b>                         | <b>di cui aggiuntivi (mq)</b> |

|                              |                             |
|------------------------------|-----------------------------|
| Recupero SUL esistente       | 0                           |
| <b>ITdi progetto (mc/mq)</b> | <b>IT MAX da PS (mc/mq)</b> |
| 1.01                         | 2                           |

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

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| Superficie di cessione minima (mq) | 400  |
| Destinazioni ammesse               | Commerciale  |
| SUL max (mq)                       | 2400 (stimata) è ammesso il mantenimento della media superficie di vendita esistente |
| N. piani max                       | 1  |
| H max (ml)                         | 5  |
| Tipo edilizio                      | Specialistico commerciale  |
| Distanza min da strade e confini   | Nei limiti dell'area di concentrazione dell'edificato indicato in planimetria        |
| Categorie di intervento ammesse    | Demolizione e nuova costruzione;<br>Ristrutturazione urbanistica                     |

## 7. Elementi prescrittivi e condizioni di sostenibilità per gli interventi edilizi

1. *Approvvigionamento idrico*: verificare l'adeguatezza della rete acquedottistica all'incremento di carico urbanistico.
2. *Depurazione*: collegare il comparto alla fognatura nera e verificare l'adeguatezza della rete fognaria esistente al carico urbanistico indotto dalle trasformazioni.
3. *Inquinamento acustico*: si prescrive la valutazione previsionale dell'impatto acustico per le funzioni residenziali. Ai sensi della legge n.447/95, è fatto obbligo di produrre una valutazione previsionale del clima acustico delle aree interessate alla realizzazione di nuovi insediamenti residenziali. Gli interventi residenziali devono garantire l'applicazione del D.P.C.M. 5 dicembre 1997 "Determinazione dei requisiti acustici passivi".
4. *Fase di Cantiere*: si prescrive la redazione, in fase di presentazione del Piano Attuativo, di un Piano di Gestione Ambientale del Cantiere con misure di riduzione dell'impatto ambientale (in particolare polveri e rumore) sul contesto urbano di inserimento.

## 8. Elementi indicativi e condizioni di qualità paesaggistica

- a) Dovrà essere individuata una forma compositiva dell'immobile atta a richiamare le caratteristiche tradizionali dell'edificato presente nel tessuto e coerente con le qualità di connessione con le aree pubbliche.
- b) Dovranno essere rispettati gli allineamenti indicati in planimetria ammettendo un eventuale arretramento del fronte del fabbricato massimo di 5 ml.
- c) Non è ammesso l'inserimento di elementi edilizi e decorativi e di insegne e cartellonistica pubblicitaria estranei alla tipologia tradizionale dell'edificato.
- d) Negli interventi dovranno rispettare i seguenti parametri e prescrizioni:
  - superficie permeabile minima pari a 35%;
  - rapporto di copertura nei limiti dell'area di concentrazione degli edifici privati.

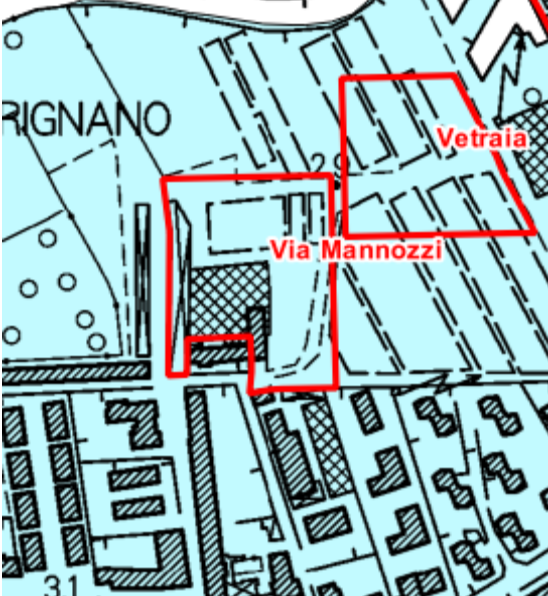
## 9. Prescrizioni sugli spazi aperti per la resilienza urbana

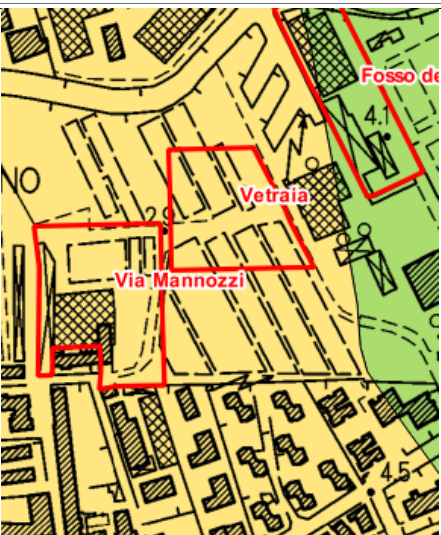
Gli spazi di pertinenza e/o relazione dovranno essere realizzati con superfici permeabili o semipermeabili. Dovrà inoltre essere prevista la messa a dimora di elementi arborei, arbustivi ed

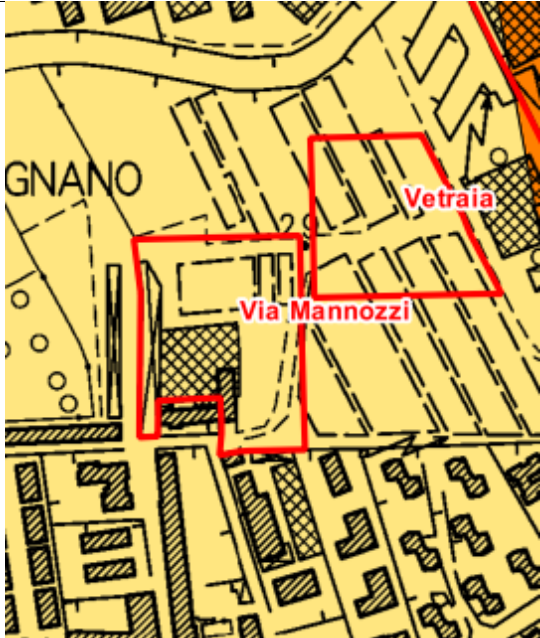
aiuole verdi. Tutti gli apparati vegetazionali ed arborei dovranno essere serviti, almeno nella fase di avvio, da idoneo impianto di irrigazione a goccia e di protezioni del tronco.



**10. 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%;"> <tr> <td style="background-color: yellow; text-align: center;">I.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;">I.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;">I.2</td> <td style="font-size: small;">aree di fondovalle con <math>Tr &gt; 200</math></td> </tr> </table> | I.4   | aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $Tr \leq 30$ | I.3 | aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $30 < Tr \leq 200$ | I.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> |
| I.4   | aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $Tr \leq 30$   |   |     |   |     |                                   |  |
| I.3   | aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $30 < Tr \leq 200$   |   |     |   |     |                                   |  |
| I.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>Gli interventi di nuova costruzione dovranno contenere accorgimenti atti a ridurre la vulnerabilità delle opere stesse. Pertanto si prescrive che le quote di calpestio dei piani terra e delle soglie di accesso ai vani interrati (se ammessi) siano poste al di sopra della quota delle infrastrutture lineari (viarie o altre) eventualmente presenti a valle e favorevoli l'instaurarsi di locali condizioni di ristagno. 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 20 cm rispetto alle aree esterne.</p> |   |     |   |     |                                   |  |

|  |  |  |     |  |   |
|--|--|--|-----|--|---|
| <p style="text-align: center;"><b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA</b></p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="background-color: yellow; text-align: center;">G.1</td> <td 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</td> </tr> <tr> <td style="background-color: lightgreen; text-align: center;">G.2</td> <td style="font-size: small;">Aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto</td> </tr> </table> | G.1  | Aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di movimenti di massa | G.2 | Aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto | <p><b>Pericolosità</b></p> <p>L'area risulta interessata da una pericolosità bassa G1 nella parte Est e media nella parte Ovest</p> |
| G.1  | Aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di movimenti di massa   |  |     |  |   |
| G.2  | Aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto   |  |     |  |   |
|   | <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" – e del DPGR n° 36/R, secondo quanto indicato nell'appendice 1.</p> |  |     |  |   |

|  |   |   |    |  |  |
|--|---|---|----|--|--|
| <p style="text-align: center;"><b>PERICOLOSITA' SISMICA</b></p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="background-color: #f4a460; color: white; text-align: center; width: 30px;">S3</td> <td style="padding: 5px;">Cedimenti diffusi in terreni particolarmente scadenti (Zona 6, Zona 13)</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #fff9c4; text-align: center;">S2</td> <td style="padding: 5px;">Zone con possibile amplificazione stratigrafica in comuni a bassa sismicità (Zona 8)</td> </tr> </table> | S3  | Cedimenti diffusi in terreni particolarmente scadenti (Zona 6, Zona 13) | S2 | Zone con possibile amplificazione stratigrafica in comuni a bassa sismicità (Zona 8) | <p><b>Pericolosità</b></p> <p>L'area risulta interessata da una pericolosità sismica media S2 nella parte ovest ed elevata nella parte est</p> |
| S3   | Cedimenti diffusi in terreni particolarmente scadenti (Zona 6, Zona 13)   |   |    |  |  |
| S2   | Zone con possibile amplificazione stratigrafica in comuni a bassa sismicità (Zona 8)  |   |    |  |  |
|    | <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 (OVEST) e Fattibilità 3 – Condizionata a est.</p>   |   |    |  |  |
|  | <p><b>Prescrizioni</b></p> <p>Sono prescritte, sia nel caso di intervento diretto, sia di Piano Complesso di Intervento, sia di Piano Attuativo, indagini geofisiche sismiche, condotte secondo i criteri stabiliti dalle Istruzioni Tecniche del Progetto V.E.L. della Regione Toscana, opportunamente estese ad un intorno significativo, che definiscano spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica tra terreni di copertura (detrito, alluvioni) e bedrock sismico, ovvero alla definizione della "Categoria di sottosuolo" ex D.M.14 Gennaio2008– Norme tecniche per le costruzioni. Aggiornate con D.M. 17.01.2018: Aggiornamento norme tecniche per le costruzioni.</p> |   |    |  |  |

Comune di Viareggio  
Ufficio di Piano

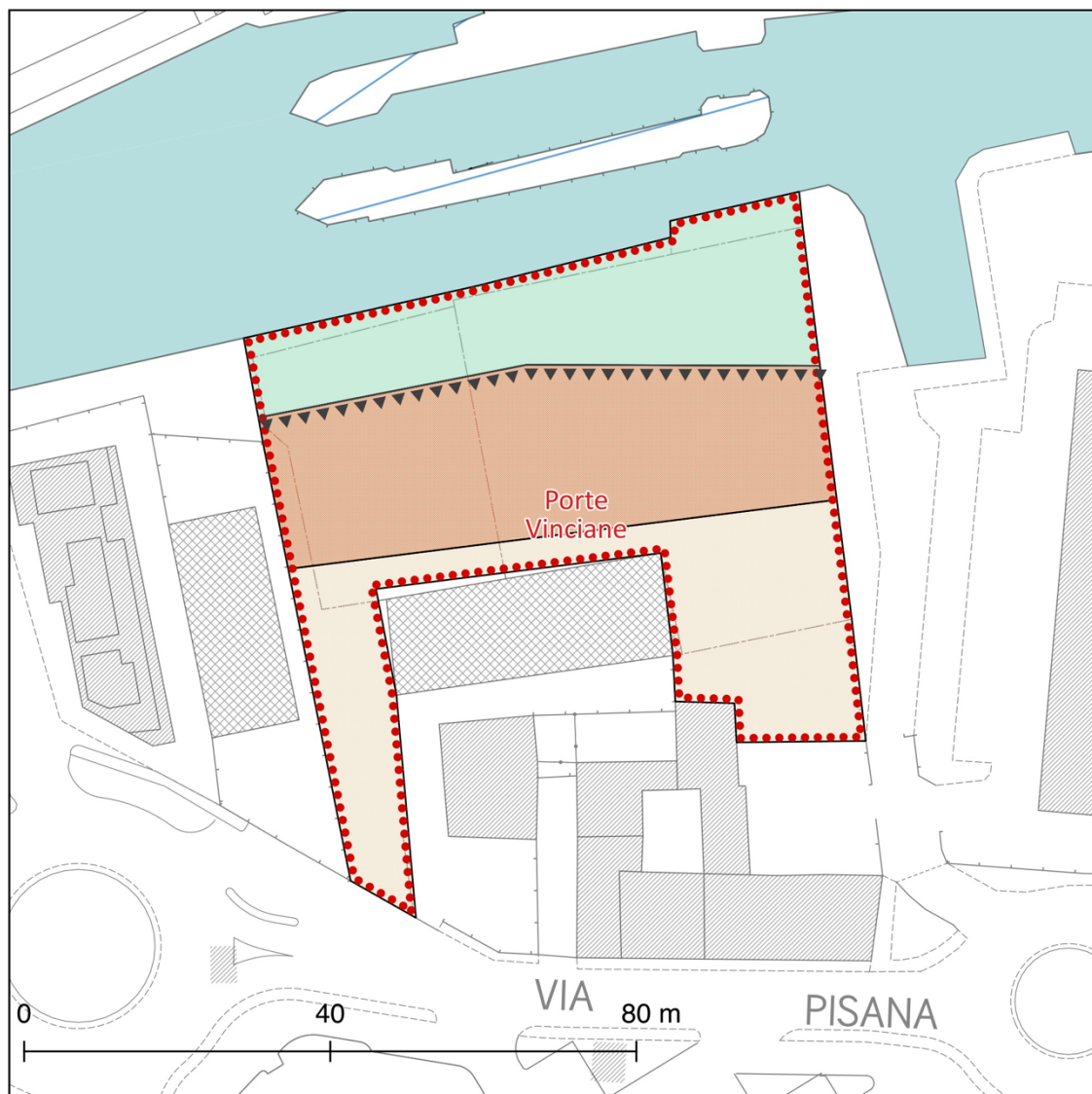
## Regolamento Urbanistico

Scheda-norma per le aree di trasformazione

|                  |      |                       |                |
|------------------|------|-----------------------|----------------|
| <b>Scheda n.</b> | 8.03 | <b>Nome dell'area</b> | Porte Vinciane |
|------------------|------|-----------------------|----------------|

D.M. 1444/68

Zona Omogenea D



### Legenda

- |      |                                  |  |
|------|----------------------------------|--|
| ●●●● | perimetro area di trasformazione | disciplina dei suoli                             |
| ■    | elementi progettuali             | Superficie fondiaria libera da edificato         |
| ▲▲▲  | allineamento fronte              | Superficie fondiaria di concentrazione edificato |
|      |                                  | Dotazioni pubbliche                              |

18

## 1. Descrizione

### Contesto dell'area

Zona localizzata sul Canale Burlamacca in un interessante contesto paesaggistico di fronte alle Porte Vinciane. Attualmente è caratterizzata dalla presenza di un complesso immobiliare produttivo in disuso ed in forte stato di degrado.

### Condizioni attuali dell'area

Area con volumetria artigianale dismessa - SUL (stimata) 2920 mq.

### Condizioni ambientali

In relazione agli aspetti di sostenibilità ambientale, l'area è attualmente servita sia dalla rete acquedottistica, che fognaria.

L'area, attualmente dismessa, era precedentemente destinata ad attività artigianale.

L'area è soggetta a inquinamento acustico per la presenza della ferrovia e per i flussi di traffico provenienti da L.go Risorgimento in direzione via Aurelia sud e cavalferrovia. Nel Piano di Classificazione Acustica la zona è pertanto localizzata in CLASSE IV – “Aree di intensa attività umana: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie”.

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

Foglio 21 – mapp. 472, 676, 849.

## 2. Tipologia della trasformazione

Recupero – Demolizione e ricostruzione.

## 3. Modalità e programma di attuazione

Progetto unitario convenzionato.

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

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

- valorizzazione e organizzazione degli spazi pubblici lungo il canale Burlamacca per favorire la percorribilità pedonale e ciclabile;
- il mantenimento della configurazione fisica e specializzazione funzionale e l'adeguamento ai criteri di sostenibilità urbana, la mitigazione degli effetti ambientali, nonché la possibilità di immettere servizi per l'impresa, gli addetti e gli utenti.

La trasformazione è volta al recupero delle aree degradate attualmente occupate da volumi produttivi mediante la realizzazione di spazi aperti pubblici anche utili alla continuità del percorso prospiciente il corso d'acqua in compensazione alla realizzazione di volumetrie direzionali e per negozi di vicinato (esclusa media struttura di vendita).

## 5. Dimensionamento di progetto

|  |                |
|--|----------------|
| Totale ST (mq)                                 | % su ST        |
| 3845   | 100%           |
| <b>ST Dotazioni pubbliche di progetto (mq)</b> | <b>% su ST</b> |

|  |                               |
|--|-------------------------------|
| <b>1200</b> (> 936 = 80% della SUL ai sensi dell'Art. 77 del P.S.) | <b>31%</b>                    |
| Superficie Fondiaria destinazioni d'uso di progetto                | % su ST                       |
| 2645   | 69%                           |
| <b>SUL commerciale (mq)</b>  | <b>di cui aggiuntivi (mq)</b> |
| <b>720</b>   | 720                           |
| <b>SUL direzionale (mq)</b>  | <b>di cui aggiuntivi (mq)</b> |
| <b>450</b>   | <b>450</b>                    |
| <b>IT di progetto (mc/mq)</b>                                      | <b>IT MAX da PS (mc/mq)</b>   |
| 1.00   | 2                             |

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

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| Superficie di cessione minima (mq) | 1200  |
| Destinazioni ammesse               | Commerciale e direzionale   |
| SUL max (mq)                       | 1170  |
| N. piani max                       | 2   |
| H max (ml)                         | 7   |
| Tipo edilizio                      | Specialistico commerciale   |
| Distanza min da strade e confini   | Nei limiti dell'area di concentrazione dell'edificio come indicato in planimetria |
| Categorie di intervento ammesse    | Demolizione e nuova costruzione;<br>Ristrutturazione urbanistica                  |

## 7. Elementi prescrittivi e condizioni di sostenibilità per gli interventi edilizi

- Approvvigionamento idrico:* verificare l'adeguatezza della rete acquedottistica all'incremento di carico urbanistico.
- Depurazione:* collegare il comparto alla fognatura nera e verificare l'adeguatezza della rete fognaria esistente al carico urbanistico indotto dalle trasformazioni.
- Inquinamento acustico:* si prescrive la valutazione previsionale dell'impatto acustico per le funzioni commerciali, con particolare riferimento al traffico veicolare indotto.
- Inquinamento del suolo.* In relazione all'attuale destinazione d'uso artigianale dell'area e delle attività ivi svolte, si prescrive in fase di redazione del progetto unitario convenzionato, di procedere a svolgere idonee indagini volte a verificare la presenza di eventuali episodi di contaminazione del suolo.
- Fase di Cantiere:* si prescrive la redazione, in fase di presentazione del Piano Attuativo, di un Piano di Gestione Ambientale del Cantiere con misure di riduzione dell'impatto ambientale (in particolare polveri e rumore) sul contesto urbano di inserimento.

## 8. Elementi indicativi e condizioni di qualità paesaggistica

- Dovrà essere individuata una forma compositiva dell'immobile atta a richiamare le caratteristiche tradizionali dell'edificato presente nel tessuto e coerente con le qualità di connessione con le aree pubbliche. Dovranno essere rispettati gli allineamenti indicati in planimetria ammettendo un eventuale arretramento del fronte del fabbricato massimo di 5 ml.
- Non è ammesso l'inserimento di elementi edilizi e decorativi e di insegne e cartellonistica pubblicitaria estranei alla tipologia tradizionale dell'edificato.
- Negli interventi dovranno rispettare i seguenti parametri e prescrizioni:
  - superficie permeabile minima pari a 35%;

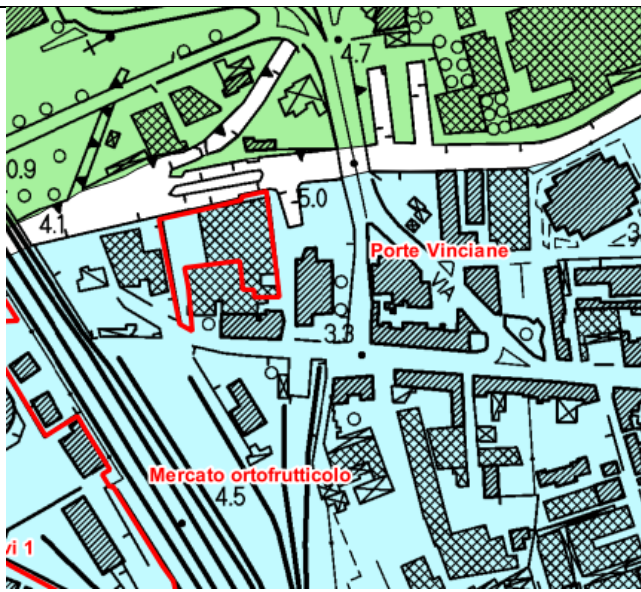
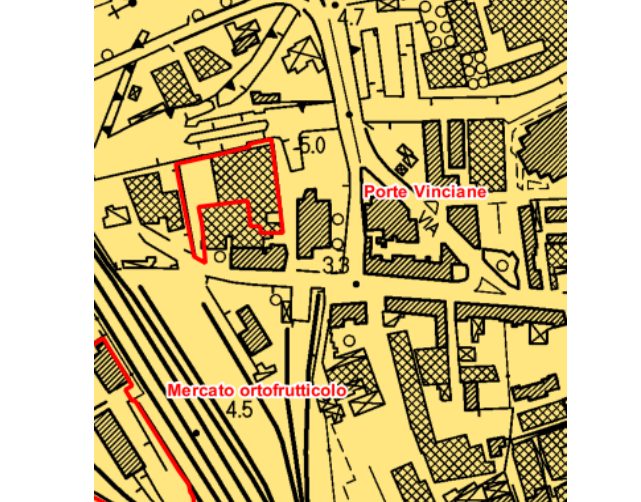


- rapporto di copertura nei limiti dell'area di concentrazione degli edifici privati.

**9. Prescrizioni sugli spazi aperti per la resilienza urbana**

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.

**10. 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%;"> <tr> <td style="background-color: yellow; text-align: center;">I.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;">I.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;">I.2</td> <td style="font-size: small;">aree di fondovalle con <math>Tr &gt; 200</math></td> </tr> </table> | I.4   | aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $Tr \leq 30$  | I.3 | aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $30 < Tr \leq 200$  | I.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> |
| I.4   | aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $Tr \leq 30$   |  |     |  |   |                                   |  |
| I.3   | aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $30 < Tr \leq 200$   |  |     |  |   |                                   |  |
| I.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>Gli interventi di nuova costruzione dovranno contenere accorgimenti atti a ridurre la vulnerabilità delle opere stesse. Pertanto si prescrive che le quote di calpestio dei piani terra e delle soglie di accesso ai vani interrati (se ammessi) siano poste al di sopra della quota delle infrastrutture lineari (viarie o altre) eventualmente presenti a valle e favorevoli l'instaurarsi di locali condizioni di ristagno. 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 20 cm rispetto alle aree esterne.</p> |  |     |  |   |                                   |  |
| <p style="text-align: center;"><b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA</b></p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="background-color: yellow; text-align: center;">G.1</td> <td 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</td> </tr> <tr> <td style="background-color: lightgreen; text-align: center;">G.2</td> <td style="font-size: small;">Aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto</td> </tr> </table>  | G.1   | Aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di movimenti di massa | G.2 | Aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto | <p><b>Pericolosità</b></p> <p>L'area risulta interessata da una pericolosità bassa G1</p> |                                   |  |
| G.1   | Aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di movimenti di massa  |  |     |  |   |                                   |  |
| G.2   | Aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto  |  |     |  |   |                                   |  |
|    | <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 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" – e del DPGR n° 36/R, secondo quanto indicato nell'appendice 1.</p>  |  |     |  |   |                                   |  |

| PERICOLOSITA' SISMICA |  | Pericolosità | L'area risulta interessata da una pericolosità sismica media S2  |
|-----------------------|--|--------------|--|
| S3                    | Cedimenti diffusi in terreni particolarmente scadenti (Zona 6, Zona 13)              | Fattibilità  | In funzione dell'intervento previsto e delle condizioni di pericolosità si individua una classe di fattibilità 2 – fattibilità con normali vincoli.  |
| S2                    | Zone con possibile amplificazione stratigrafica in comuni a bassa sismicità (Zona 8) |              |  |
|                       |  | Prescrizioni | Sono prescritte indagini geofisiche sismiche, condotte secondo i criteri stabiliti dalle istruzioni tecniche del Progetto V.E.L. della regione Toscana, che definiscano spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare la "Categoria di sottosuolo" D.M. 14 gennaio 2008 – norme tecniche per le costruzioni aggiornate con D.M. 17.01.2018: "Aggiornamento norme tecniche per le costruzioni" – o più in generale alla definizione dell'azione sismica. |

Comune di Viareggio  
Ufficio di Piano

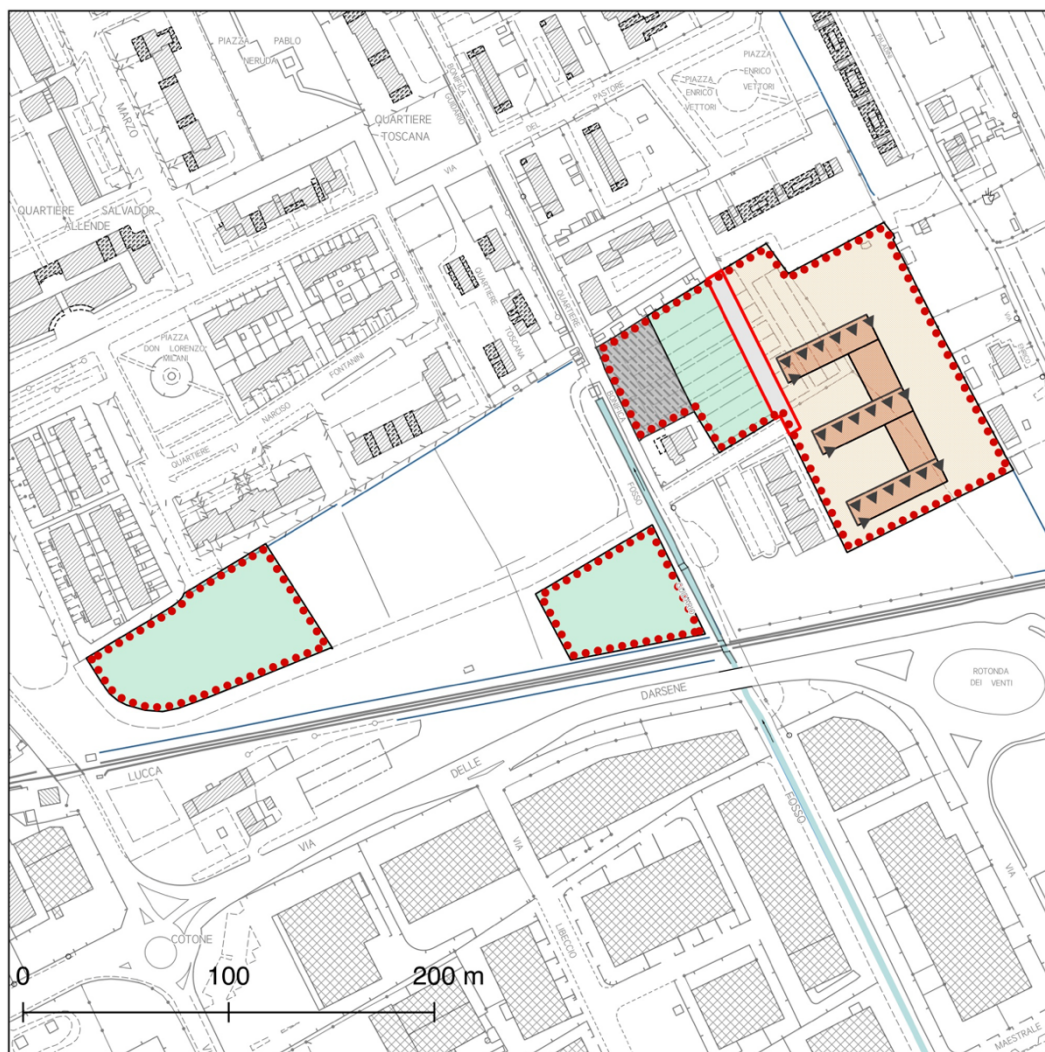
## Regolamento Urbanistico

Scheda-norma per le aree di trasformazione

|                    |      |                       |         |
|--------------------|------|-----------------------|---------|
| <b>Scheda n.</b>   | 8.04 | <b>Nome dell'area</b> | Forcone |
| ambito di progetto |      | ubicazione            |         |

D.M. 1444/68

Zona Omogenea C oltre a spazi pubblici.



### Legenda

- |                      |                                  |  |
|----------------------|----------------------------------|--|
| ●●●●                 | perimetro area di trasformazione | disciplina dei suoli                             |
| elementi progettuali |                                  |  |
| ▲▲▲                  | allineamento fronte              | Superficie fondiaria libera da edificato         |
| ■                    | passerella pedonale              | Superficie fondiaria di concentrazione edificato |
| —                    |                                  | Dotazioni pubbliche                              |
|                      |                                  | Concettazione edificato pubblico                 |
|                      |                                  | Parcheggio Pubblico                              |
|                      |                                  | Parco Pubblico                                   |
|                      |                                  | Viabilità di Progetto                            |

7

## **1. Descrizione**

### *Contesto dell'area*

Aree ubicate in zona delimitata a sud dalla ferrovia e a nord dall'edificato dei quartieri residenziali Fontanini e Toscana.

### *Condizioni attuali dell'area*

Aree parzialmente occupate da serre.

### *Condizioni ambientali*

L'area si presenta in parte libera e in parte occupata da serre produttive. In relazione agli aspetti di sostenibilità ambientale, l'area è servita dalla rete acquedottistica, ma non è allacciata alla rete fognaria che comunque è presente solo a nord del comparto.

Ad ovest dell'area è presente il corso del fosso Guidario, caratterizzato da regime torrentizio ed apporti da aree agricole. Le caratteristiche qualitative delle acque sono notevolmente influenzate da scarichi di reflui non depurati.

La zona è fortemente compromessa anche in relazione al clima acustico, per la presenza di una viabilità caratterizzata da alti flussi di traffico (variante Aurelia) e dalla linea ferroviaria Parma Roma, entrambe poste in diretta prossimità.

In relazione alla mappatura acustica delle infrastrutture stradali, la presenza del tracciato della Variante Aurelia e dell'Autostrada Genova Livorno determina livelli di rumore LDEN da 55 a 65 dB.

Nel Piano di Classificazione Acustica la zona è localizzata -per la porzione sud- in CLASSE IV – *“Aree di intensa attività umana: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie”* per la presenza del tracciato ferroviario e - per la porzione nord- in CLASSE III *“Aree di tipo misto: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici”*.

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

Foglio 31 – mapp. 45, 46, 377, 605, 607, 608, 611, 612, 694, 700, 1496, 1519, 1521, 1523, 1525, 1526, 1527, 1528, 1530, 1532, 1534, 1535, 1536, 1537, 1590, 1591, 1593.

## **2. Tipologia della trasformazione**

Nuova costruzione.

## **3. Modalità e programma di attuazione**

Piano attuativo di iniziativa pubblica o 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 nuovi spazi aperti pubblici in località Forcone e completamento della viabilità di quartiere in compensazione alla realizzazione di tre strutture per Residenza Sanitaria Assistenziale (h max 12 m - max 4 piani) orientati secondo la direttrice montimare e collegata da un volume trasversale di connessione per servizi comuni. Al piano terreno di detti edifici si dovranno reperire spazi pubblici per attività sociali e culturali. (SUL pubblica 700 mq).

## 5. Dimensionamento di progetto

|   |                               |
|---|-------------------------------|
| Totale ST (mq)  | % su ST                       |
| 24.843  | 100%                          |
| <b>ST Dotazioni pubbliche di progetto (mq)</b>                          | <b>% su ST</b>                |
| <b>12.500 (&gt; 4.800 = 80% della SUL ai sensi dell'Art. 77 del PS)</b> | <b>50%</b>                    |
| Superficie Fondiaria destinazioni d'uso di progetto                     | % su ST                       |
| 12.343  | 50%                           |
| <b>SUL direzionale (mq)</b>   | <b>di cui aggiuntivi (mq)</b> |
| 6000  | 6000                          |
| <b>IT di progetto (mc/mq)</b>   | <b>IT MAX da PS (mc/mq)</b>   |
| 0.93  | 2                             |

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

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| Superficie di cessione minima (mq) | 12.500   |
| Destinazioni ammesse               | Direzionale e servizi– Residenza Sanitaria Assistenziale |
| SUL max (mq)                       | 6.000  |
| N. piani max                       | 4  |
| H max (ml)                         | 12   |
| Tipo edilizio                      | Specialistico R.S.A.                                     |
| Distanza min da strade e confini   | Nei limiti delle aree di concentrazione dell'edificato   |
| Categorie di intervento ammesse    | Nuova costruzione;                                       |

## 7. Elementi prescrittivi e condizioni di sostenibilità per gli interventi edilizi

- Approvvigionamento idrico:* verificare l'adeguatezza della rete acquedottistica all'incremento di carico urbanistico.
- Depurazione:* collegare il comparto alla fognatura nera e verificare l'adeguatezza della rete fognaria esistente al carico urbanistico indotto dalle trasformazioni.
- Inquinamento acustico:* si prescrive la valutazione del clima acustico delle aree interessate alla realizzazione di nuovi insediamenti in prossimità della linea ferroviaria. Gli interventi devono garantire l'applicazione del D.P.C.M. 5 dicembre 1997 "Determinazione dei requisiti acustici passivi". I limiti di classificazione acustica dovranno essere garantiti anche mediante dispositivi di riduzione del rumore da applicarsi anche in prossimità alle sedi ferroviarie (previo accordo con il gestore) al fine di garantire la fruizione degli spazi a verde.

## 8. Elementi indicativi e condizioni di qualità paesaggistica

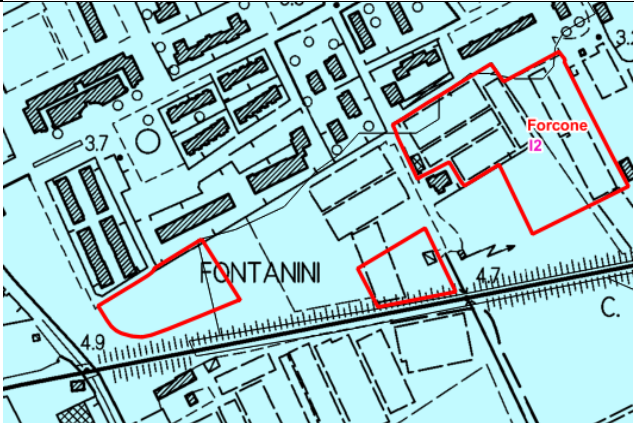
- a) Dovrà essere individuata una forma compositiva degli immobili atta a richiamare le caratteristiche tradizionali dell'edificato presente nel tessuto e coerente con le qualità di connessione con le aree pubbliche.
- b) Non è ammesso l'inserimento di elementi edilizi e decorativi e di insegne e cartellonistica pubblicitaria estranei alla tipologia tradizionale dell'edificato.
- c) Negli interventi dovranno rispettare i seguenti parametri e prescrizioni:
- superficie permeabile minima pari a 35%;
  - rapporto di copertura nei limiti dell'area di concentrazione degli edifici privati.

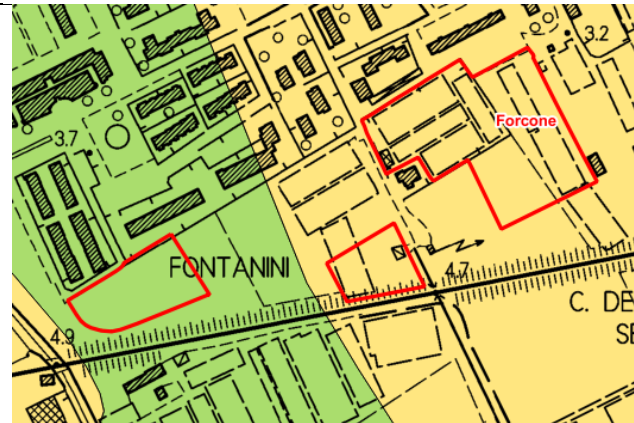
#### **9. Prescrizioni sugli spazi aperti per la resilienza urbana**

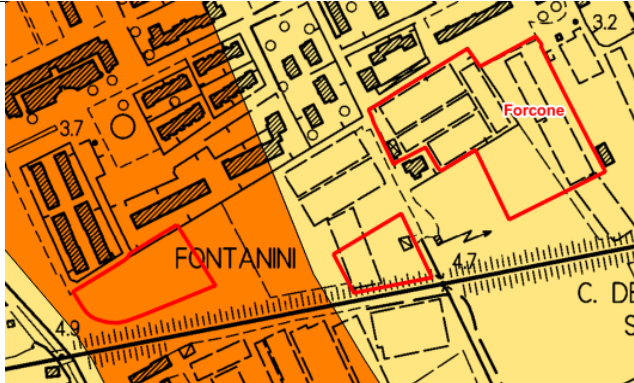
Nelle superfici destinate a parcheggio dovranno essere impiegati materiali permeabili o semipermeabili, con la possibilità di utilizzo del fondo asfaltato nelle aree di accesso e/o di manovra. Si devono prevedere sistemi di raccolta e ritenzione, anche temporanea, delle acque meteoriche quali piccoli avvallamenti inerbiti, canalette o consimili.

Il parcheggio deve essere alberato nel limite che confina con la strada, negli altri margini a confine con altre proprietà o con l'area destinata a superficie pubblica verde, si prevede l'inserimento di siepi. L'area di superficie di uso pubblico deve essere almeno per il 70% inerbita, il restante 30% coperto da superfici permeabili o semipermeabili in stabilizzato o consimili; sull'area inerbita devono essere messi a dimora arbusti, fiori e alberature, le superfici permeabili devono invece essere dedicate alla progettazione di percorsi e piazzette e larghi. La strada di progetto deve essere dotata di alberature o aiuole e deve garantire continuità di fruizione sia all'interno che all'esterno dell'area.

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

| PERICOLOSITA' IDRAULICA   |   | Pericolosità | L'area risulta interessata da una pericolosità idraulica media I.2  |
|---|---|--------------|---|
| I.4   | aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $Tr \leq 30$       |              |   |
| I.3   | aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $30 < Tr \leq 200$ |              |   |
| I.2   | aree di fondovalle con $Tr > 200$                                       |              |   |
|  |   | Prescrizioni | Gli interventi di nuova costruzione dovranno contenere accorgimenti atti a ridurre la vulnerabilità delle opere stesse. Pertanto si prescrive che le quote di calpestio dei piani terra e delle soglie di accesso ai vani interrati (se ammessi) siano poste al di sopra della quota delle infrastrutture lineari (viarie o altre) eventualmente presenti a valle e favorevoli l'instaurarsi di locali condizioni di ristagno. 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 20 cm rispetto alle aree esterne. |

| PERICOLOSITA' GEOLOGICA   |  | Pericolosità | L'area risulta interessata da una pericolosità bassa G1 nella parte Este e media nella parte Ovest   |
|---|--|--------------|--|
| G.1   | Aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di movimenti di massa |              |  |
| G.2   | Aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto                                       |              |  |
|  |  | Prescrizioni | 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" – e del DPGR n° 36/R, secondo quanto indicato nell'appendice 1. |

|   |  |
|---|--|
| <p style="text-align: center;"><b>PERICOLOSITA' SISMICA</b></p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 40%;"> <p style="text-align: center; background-color: #f4a460; color: white; margin: 0;">S3</p> <p style="font-size: small; margin: 5px 0;">Cedimenti diffusi in terreni particolarmente scadenti (Zona 6, Zona 13)</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 40%;"> <p style="font-size: small; margin: 5px 0;">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 nella parte Est ed elevata nella parte Ovest</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 (EST) e Fattibilità 3 – Condizionata (a ovest).</p> <p><b>Prescrizioni</b></p> <p>Sono prescritte, sia nel caso di intervento diretto, sia di Piano Complesso di Intervento, sia di Piano Attuativo, indagini geofisiche sismiche, condotte secondo i criteri stabiliti dalle Istruzioni Tecniche del Progetto V.E.L. della Regione Toscana, opportunamente estese ad un intorno significativo, che definiscano spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica tra terreni di copertura (detrito, alluvioni) e bedrock sismico, ovvero alla definizione della "Categoria di sottosuolo" ex D.M.14 Gennaio 2008– Norme tecniche per le costruzioni. Aggiornate con D.M. 17.01.2018: Aggiornamento norme tecniche per le costruzioni.</p> |

Comune di Viareggio  
Ufficio di Piano

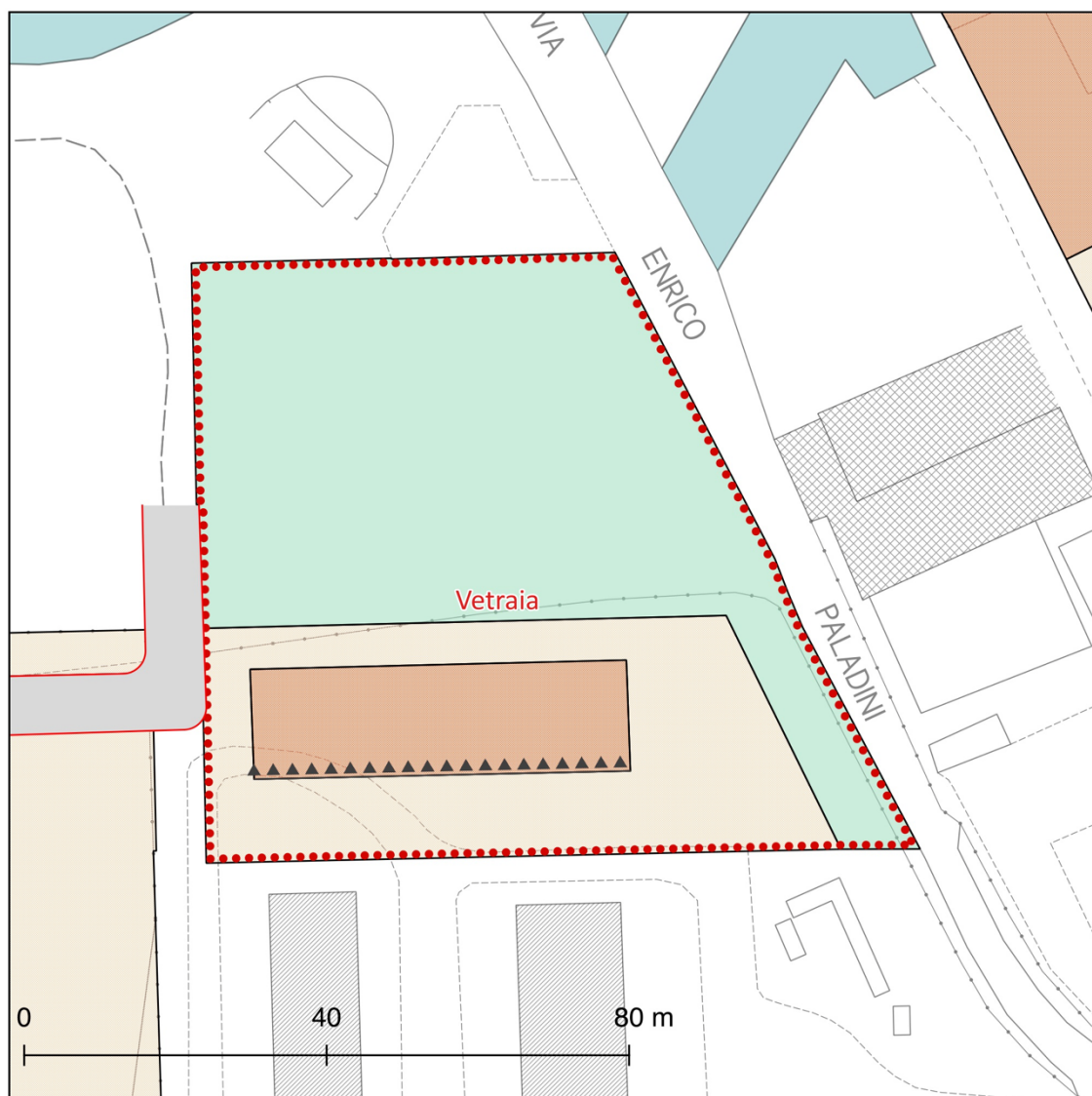
## Regolamento Urbanistico

Scheda-norma per le aree di trasformazione

|                  |      |                       |         |
|------------------|------|-----------------------|---------|
| <b>Scheda n.</b> | 8.05 | <b>Nome dell'area</b> | Vetraia |
|------------------|------|-----------------------|---------|

D.M. 1444/68

Zona Omogenea B



### Legenda

- |               |  |                      |
|---------------|--|----------------------|
| ●●●●          | perimetro area di trasformazione                 | disciplina dei suoli |
| —             | elementi progettuali                             |                      |
| ▲▲▲           | allineamento fronte                              |                      |
| □ (light tan) | Superficie fondiaria libera da edificato         |                      |
| □ (brown)     | Superficie fondiaria di concentrazione edificato |                      |
| □ (green)     | Dotazioni pubbliche                              | 22                   |



## 1. Descrizione

### Contesto dell'area

Aree libere localizzate sul lato nord del nuovo complesso residenziale (PCS – Comparto A) a diretto contatto con le aree del parco della Vetraia.

### Condizioni attuali dell'area

Aree libere a contatto con complessi edilizi di recente costruzione.

### Condizioni ambientali

In relazione agli aspetti di sostenibilità ambientale, l'area è servita dalla rete acquedottistica, tuttavia è necessario procedere all'allaccio del comparto. È inoltre servita dalla rete fognaria, ma non vi è un collegamento diretto con la fognatura nera.

La porzione est dell'area è prospiciente al Fosso Guidario, mentre la parte a nord è posta in prossimità del corso del Canale della Burlamacca, classificato come corpo idrico di transizione ai sensi del D. Lgs. 152/06, caratterizzato da Stato Ecologico 13-15 "Cattivo" e Stato Chimico 13-15 "Non Buono", principalmente a causa della presenza di attività produttive lungo il percorso del canale (le quali vi scaricano i propri reflui) e dal passaggio di imbarcazioni per l'accesso al mare.

Nel Piano di Classificazione Acustica la zona è localizzata in CLASSE III "Aree di tipo misto: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici".

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

Foglio 22 – mapp. 655, 681, 692, 693, 695, 696, 718, 723, 724.

## 2. Tipologia della trasformazione

Nuova costruzione.

## 3. Modalità e programma di attuazione

Piano attuativo di iniziativa pubblica o 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 al recupero di aree contermini al Parco della Vetraia per il suo ampliamento in compensazione al completamento della edificazione del complesso residenziale mediante la realizzazione di nuovi alloggi con tipologia a schiera con le medesime caratteristiche morfologiche dell'edificio a schiera già realizzato.

## 5. Dimensionamento di progetto

|  |                |
|--|----------------|
| Totale ST (mq)                                 | % su ST        |
| 5981   | 100%           |
| <b>ST Dotazioni pubbliche di progetto (mq)</b> | <b>% su ST</b> |
| <b>3500</b>                                    | <b>58%</b>     |

|   |                               |
|---|-------------------------------|
| Superficie Fondiaria destinazioni d'uso di progetto | % su ST                       |
| 2481  | 42%                           |
| <b>SUL residenziale (mq)</b>                        | <b>di cui aggiuntivi (mq)</b> |
| <b>670</b>  | <b>670</b>                    |
| <b>N MAX alloggi</b>                                | <b>di cui aggiuntivi</b>      |
| <b>7</b>  | <b>7</b>                      |
| <b>IT di progetto (mc/mq)</b>                       | <b>IT MAX da PS (mc/mq)</b>   |
| 0.42  | 2                             |

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

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| Superficie di cessione minima (mq)  | 3500  |
| Destinazioni ammesse                | residenziale  |
| Sul max (mq)                        | 670   |
| N. alloggi max                      | 7   |
| N. piani max                        | 2   |
| H max (ml)                          | 7   |
| Tipo edilizio                       | Casa a schiera  |
| 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     | Demolizione e nuova costruzione;  |

## 7. Elementi prescrittivi e condizioni di sostenibilità per gli interventi edilizi

- 1. Approvvigionamento idrico:* verificare l'adeguatezza della rete acquedottistica all'incremento di carico urbanistico.
- 2. Depurazione:* collegare il comparto alla fognatura nera e verificare l'adeguatezza della rete fognaria esistente al carico urbanistico indotto dalle trasformazioni.
- 3. Inquinamento acustico:* si prescrive la valutazione previsionale dell'impatto acustico per le funzioni residenziali. Ai sensi della legge n.447/95, è fatto obbligo di produrre una valutazione previsionale del clima acustico delle aree interessate alla realizzazione di nuovi insediamenti residenziali. Gli interventi residenziali devono garantire l'applicazione del D.P.C.M. 5 dicembre 1997 "Determinazione dei requisiti acustici passivi".
- 4. Fase di Cantiere:* si prescrive la redazione, in fase di presentazione del Piano Attuativo, di un Piano di Gestione Ambientale del Cantiere con misure di riduzione dell'impatto ambientale (in particolare polveri e rumore) sul contesto urbano di inserimento.

## 8. Elementi indicativi e condizioni di qualità paesaggistica

- È prescritta la realizzazione del nuovo volume residenziale in continuità morfologica e distributiva con l'edificio a schiera già realizzato.
- Non è ammesso l'inserimento di elementi edilizi e decorativi e di insegne e cartellonistica pubblicitaria estranei alla tipologia tradizionale dell'edificato.

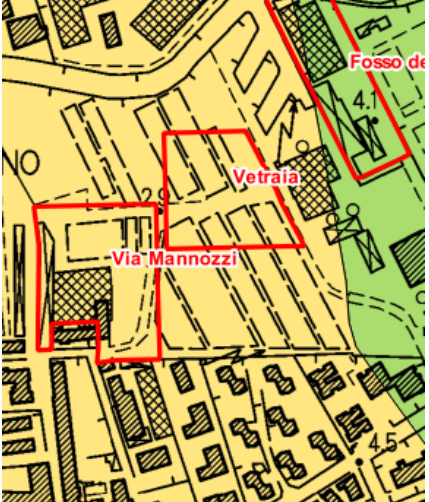
c) È prescritto il mantenimento a verde della superficie fondiaria non indicata come di concentrazione dell'edificato.

**9. Prescrizioni sugli spazi aperti per la resilienza urbana**

L'area verde ceduta al pubblico, previa realizzazione dell'intervento, andrà ad incrementare l'area del Parco della Vetraia. Deve essere mantenuta verde e dovrà essere oggetto di una progettazione di insieme e di dettaglio attraverso un progetto integrato di paesaggio, anche ricorrendo a tecniche di progettazione naturalistica considerata la vicinanza e la stretta connessione con il canale Burlamacca.

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

|  |   |   |     |   |     |                                   |  |
|--|---|---|-----|---|-----|-----------------------------------|--|
| <p style="text-align: center;"><b>PERICOLOSITA' IDRAULICA</b></p> <table border="1"> <tr> <td style="background-color: yellow; text-align: center;">I.4</td> <td>aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno <math>Tr \leq 30</math></td> </tr> <tr> <td style="background-color: lightgreen; text-align: center;">I.3</td> <td>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;">I.2</td> <td>aree di fondovalle con <math>Tr &gt; 200</math></td> </tr> </table> | I.4   | aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $Tr \leq 30$ | I.3 | aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $30 < Tr \leq 200$ | I.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> |
| I.4  | aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $Tr \leq 30$   |   |     |   |     |                                   |  |
| I.3  | aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $30 < Tr \leq 200$   |   |     |   |     |                                   |  |
| I.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>In relazione a quanto indicato dalle norme del P.A.I del Serchio, gli interventi di nuova costruzione dovranno contenere accorgimenti atti a ridurre la vulnerabilità delle opere stesse. Pertanto si prescrive che le quote di calpestio dei piani terra e delle soglie di accesso ai vani interrati (se ammessi) siano poste al di sopra della quota delle infrastrutture lineari (viarie o altre) eventualmente presenti a valle e favorevoli l'instaurarsi di locali condizioni di ristagno. 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 20 cm rispetto alle aree esterne.</p> |   |     |   |     |                                   |  |

|   |  |   |     |   |   |
|---|--|---|-----|---|---|
| <p style="text-align: center;"><b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA</b></p> <table border="1"> <tr> <td style="background-color: yellow; text-align: center;">G.1</td> <td>Are in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di movimenti di massa</td> </tr> <tr> <td style="background-color: lightgreen; text-align: center;">G.2</td> <td>Are con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto</td> </tr> </table> | G.1  | Are in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di movimenti di massa | G.2 | Are con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto | <p><b>Pericolosità</b></p> <p>L'area risulta interessata da una pericolosità bassa G1 nella parte Est e media nella parte Ovest</p> |
| G.1   | Are in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di movimenti di massa  |   |     |   |   |
| G.2   | Are con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto  |   |     |   |   |
|    | <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" – e del DPGR n° 36/R, secondo quanto indicato nell'appendice 1.</p> |   |     |   |   |

| PERICOLOSITA' SISMICA   |                     | Pericolosità  |
|---|---------------------|---|
| <div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;"> <div style="background-color: orange; color: white; padding: 5px; margin-bottom: 10px;">S3</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: left; width: 100%;">Cedimenti diffusi in terreni particolarmente scadenti (Zona 6, Zona 13)</div> <div style="background-color: yellow; color: black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;">S2</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: left; width: 100%;">Zone con possibile amplificazione stratigrafica in comuni a bassa sismicità (Zona 8)</div> </div> |                     | L'area risulta interessata da una pericolosità sismica media S2 nella parte ovest ed elevata nella parte est  |
|   | <b>Fattibilità</b>  | In funzione dell'intervento previsto e delle condizioni di pericolosità si individua una classe di fattibilità 2 – fattibilità con normali vincoli (OVEST) e Fattibilità 3 – Condizionata a est.  |
|   | <b>Prescrizioni</b> | Sono prescritte, sia nel caso di intervento diretto, sia di Piano Complesso di Intervento, sia di Piano Attuativo, indagini geofisiche sismiche, condotte secondo i criteri stabiliti dalle Istruzioni Tecniche del Progetto V.E.L. della Regione Toscana, opportunamente estese ad un intorno significativo, che definiscano spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica tra terreni di copertura (detrito, alluvioni) e bedrock sismico, ovvero alla definizione della "Categoria di sottosuolo" ex D.M.14 Gennaio2008– Norme tecniche per le costruzioni. Aggiornate con D.M. 17.01.2018: Aggiornamento norme tecniche per le costruzioni. |



Comune di Viareggio  
Ufficio di Piano

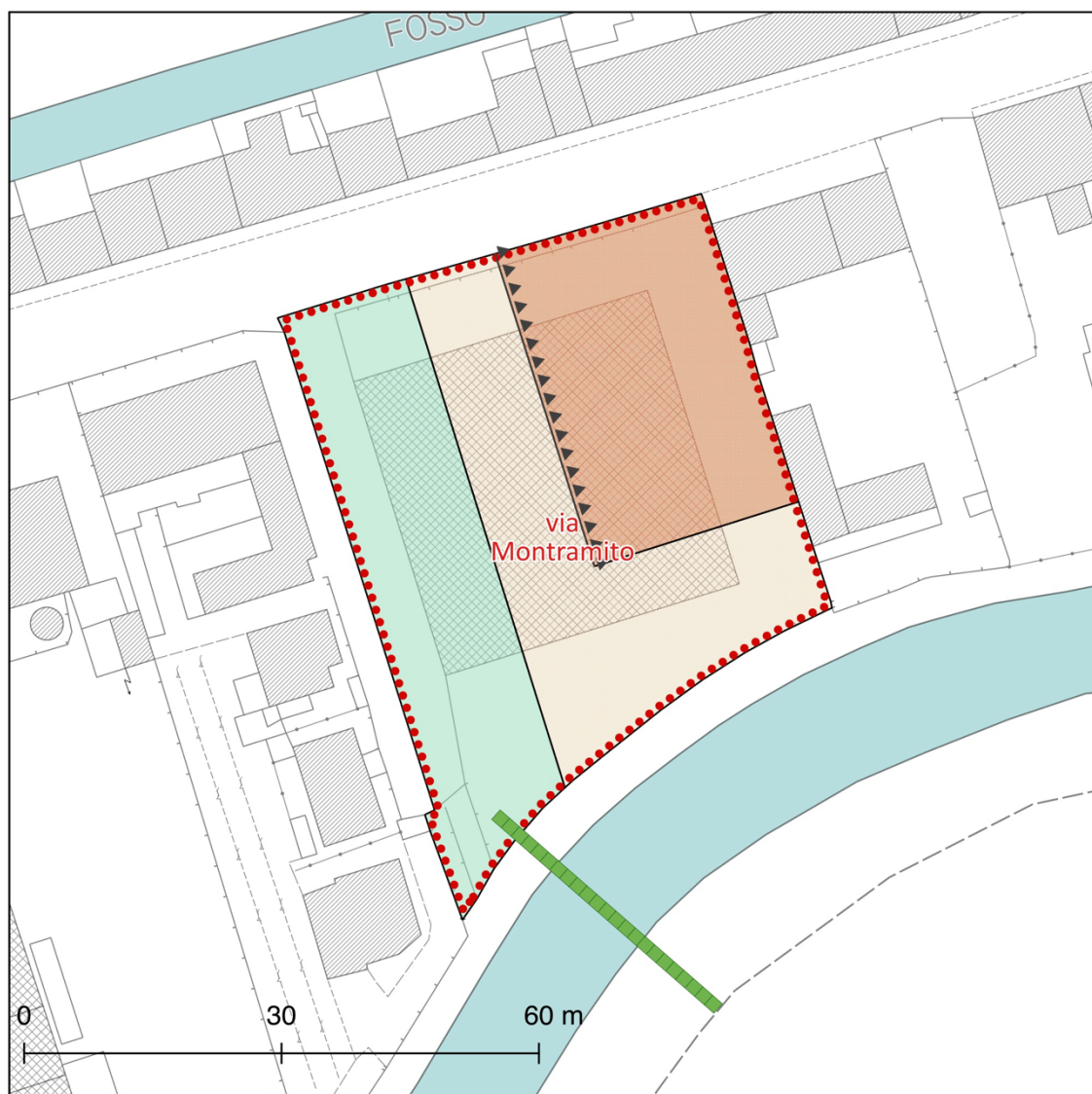
## Regolamento Urbanistico

Scheda-norma per le aree di trasformazione







|                  |      |                       |                |
|------------------|------|-----------------------|----------------|
| <b>Scheda n.</b> | 9.01 | <b>Nome dell'area</b> | Via Montramito |
|------------------|------|-----------------------|----------------|

D.M. 1444/68

Zona Omogenea B



### Legenda

|   |   |
|---|---|
|  <i>perimetro area di trasformazione</i> | <i>disciplina dei suoli</i>   |
| <i>elementi progettuali</i>   |  <i>Superficie fondiaria libera da edificato</i>         |
|  <i>allineamento fronte</i>              |  <i>Superficie fondiaria di concentrazione edificato</i> |
|  <i>passerella pedonale</i>              |  <i>Dotazioni pubbliche</i>                              |

33

## 1. Descrizione

### Contesto dell'area

Zona artigianale dismessa compresa tra via di Montramito e il Canale Burlamacca localizzata in ambito misto produttivo-residenziale.

### Condizioni attuali dell'area

Area con immobili artigianali dismessi - SUL (stimata) 1280 mq (h 10 ml)

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

Foglio 22 – mapp. 58.

## 2. Tipologia della trasformazione

Recupero – Demolizione e Ricostruzione.

## 3. Modalità e programma di attuazione

Progetto unitario convenzionato.

## 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 area verde attrezzata, viabilità e parcheggio pubblico mediante recupero di volumetrie artigianali/industriali da destinare a residenza con tipologia a schiera con affacci su nuovo spazio pubblico. Risulta a carico dell'attuatore la realizzazione di una nuova passerella pedonale e ciclabile di attraversamento del canale per il raggiungimento del Parco della Vetraia.

## 5. Dimensionamento di progetto

|   |                               |
|---|-------------------------------|
| Totale ST (mq)                                      | % su ST                       |
| 3032  | 100%                          |
| <b>ST Dotazioni pubbliche di progetto (mq)</b>      | <b>% su ST</b>                |
| <b>1050</b>   | <b>35%</b>                    |
| Superficie Fondiaria destinazioni d'uso di progetto | % su ST                       |
| 1982  | 65%                           |
| <b>SUL residenziale (mq)</b>                        | <b>di cui aggiuntivi (mq)</b> |
| 550   | 550                           |
| <b>N MAX alloggi</b>                                | <b>di cui aggiuntivi (mq)</b> |
| <b>6</b>  | <b>6</b>                      |
| <b>ITdi progetto (mc/mq)</b>                        | <b>IT MAX da PS (mc/mq)</b>   |
| 0.54  | 2                             |

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



|                                    |                     |
|------------------------------------|---------------------|
| Superficie di cessione minima (mq) | <b>1050</b>         |
| Destinazioni ammesse               | <i>residenziale</i> |


|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| SUL max (mq)                        | 550  |
| N. piani max                        | 2  |
| H max (ml)                          | 7  |
| Tipo edilizio                       | Casa a schiera   |
| Distanze minime                     | È ammessa la costruzione fino al confine dell'area destinata alla concentrazione dell'edificio 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     | Demolizione e nuova costruzione;   |

### **7. Elementi indicativi e condizioni di qualità paesaggistica**

- a) È prescritta la realizzazione del nuovo volume residenziale in continuità morfologica e distributiva con l'edificio a schiera già realizzato.
- b) Non è ammesso l'inserimento di elementi edilizi e decorativi e di insegne e cartellonistica pubblicitaria estranei alla tipologia tradizionale dell'edificio.
- c) È prescritto il mantenimento a verde della superficie fondiaria non indicata come di concentrazione dell'edificio.

### 8. 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%;"> <tr> <td style="background-color: yellow; text-align: center;">I.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;">I.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;">I.2</td> <td style="font-size: small;">aree di fondovalle con <math>Tr &gt; 200</math></td> </tr> </table> | I.4  | aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $Tr \leq 30$   | I.3 | aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $30 < Tr \leq 200$  | I.2                        | aree di fondovalle con $Tr > 200$                              | <p><b>Pericolosità</b></p> | <p>L'area risulta interessata da una pericolosità idraulica elevata I.3</p> |
| I.4   | aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $Tr \leq 30$  |   |     |  |                            |  |                            |   |
| I.3   | aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $30 < Tr \leq 200$  |   |     |  |                            |  |                            |   |
| I.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 3 - condizionata</p>  |     |  |                            |  |                            |   |
|   | <p><b>Prescrizioni</b></p>   | <p>Al fine della valutazione della compatibilità delle opere previste con le condizioni di pericolosità accertate, sono prescritti approfondimenti d'indagine volti a definire l'incremento di rischio indotto e, conseguentemente, ad individuare gli eventuali interventi e/o accorgimenti costruttivi necessari sia a raggiungere condizioni di sicurezza adeguate alla tipologia dell'opera, sia ad escludere – anche ricorrendo all'ausilio di interventi compensativi - che si accresca il livello di pericolosità in altre aree.</p> |     |  |                            |  |                            |   |
| <p style="text-align: center;"><b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA</b></p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="background-color: yellow; text-align: center;">G.1</td> <td 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</td> </tr> <tr> <td style="background-color: lightgreen; text-align: center;">G.2</td> <td style="font-size: small;">Aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto</td> </tr> </table>  | G.1  | Aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di movimenti di massa  | G.2 | Aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto | <p><b>Pericolosità</b></p> | <p>L'area risulta interessata da una pericolosità bassa G1</p> |                            |   |
| G.1   | Aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di movimenti di massa |   |     |  |                            |  |                            |   |
| G.2   | Aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto                                       |   |     |  |                            |  |                            |   |
|    | <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" – 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; justify-content: space-around;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 40%;"> <p style="text-align: center; background-color: orange; color: white; margin: 0;">S3</p> <p style="font-size: small; margin: 5px 0;">Cedimenti diffusi in terreni particolarmente scadenti (Zona 6, Zona 13)</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 40%;"> <p style="text-align: center; background-color: yellow; margin: 0;">S2</p> <p style="font-size: small; margin: 5px 0;">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>Sono prescritte indagini geofisiche sismiche, condotte secondo i criteri stabiliti dalle istruzioni tecniche del Progetto V.E.L. della regione Toscana, che definiscano spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare la "Categoria di sottosuolo" D.M. 14 gennaio 2008 – norme tecniche per le costruzioni aggiornate con D.M. 17.01.2018: "Aggiornamento norme tecniche per le costruzioni" – o più in generale alla definizione dell'azione sismica.</p> |



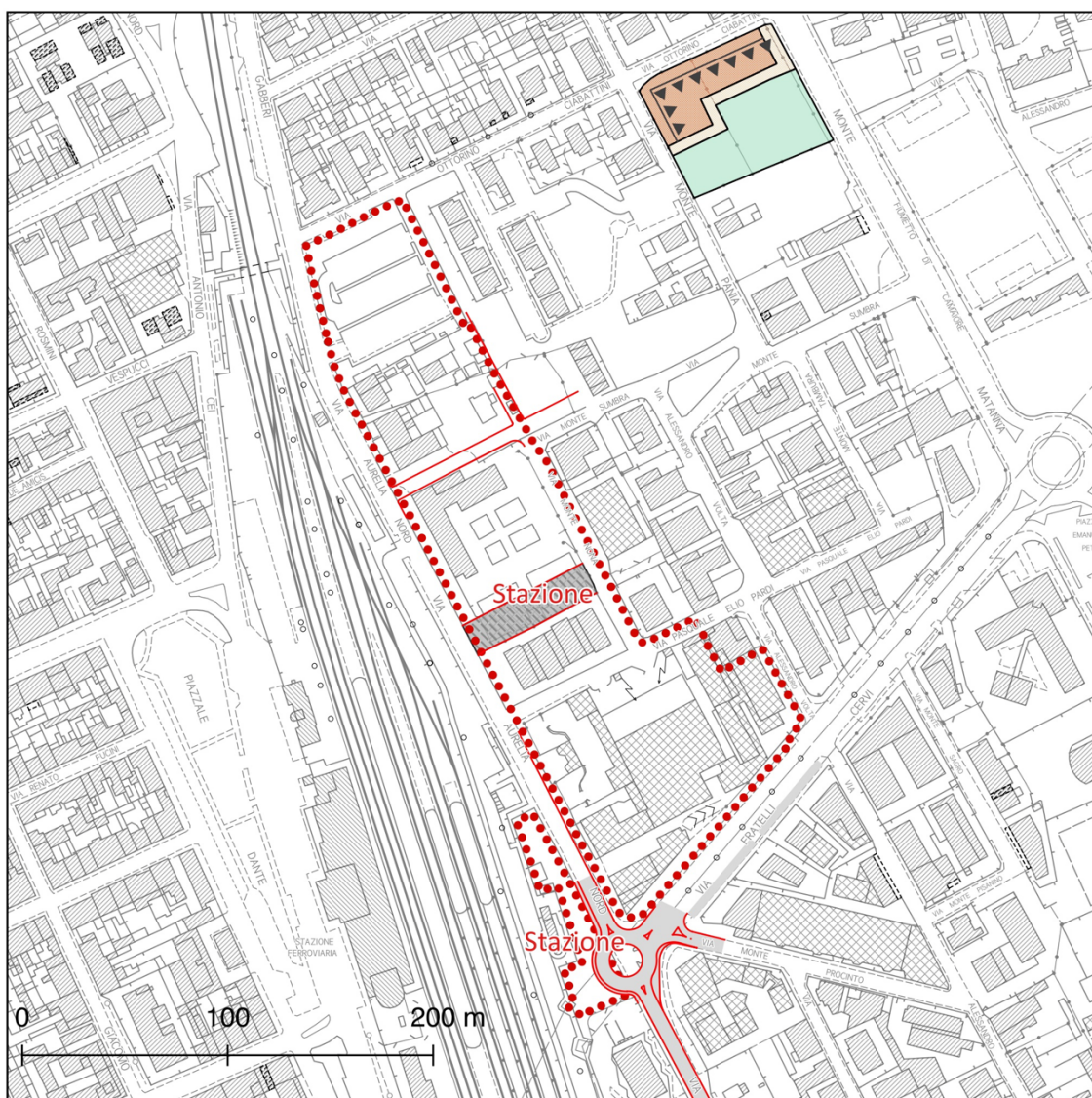
Comune di Viareggio  
Ufficio di Piano

## Regolamento Urbanistico

Scheda-norma per le aree di trasformazione

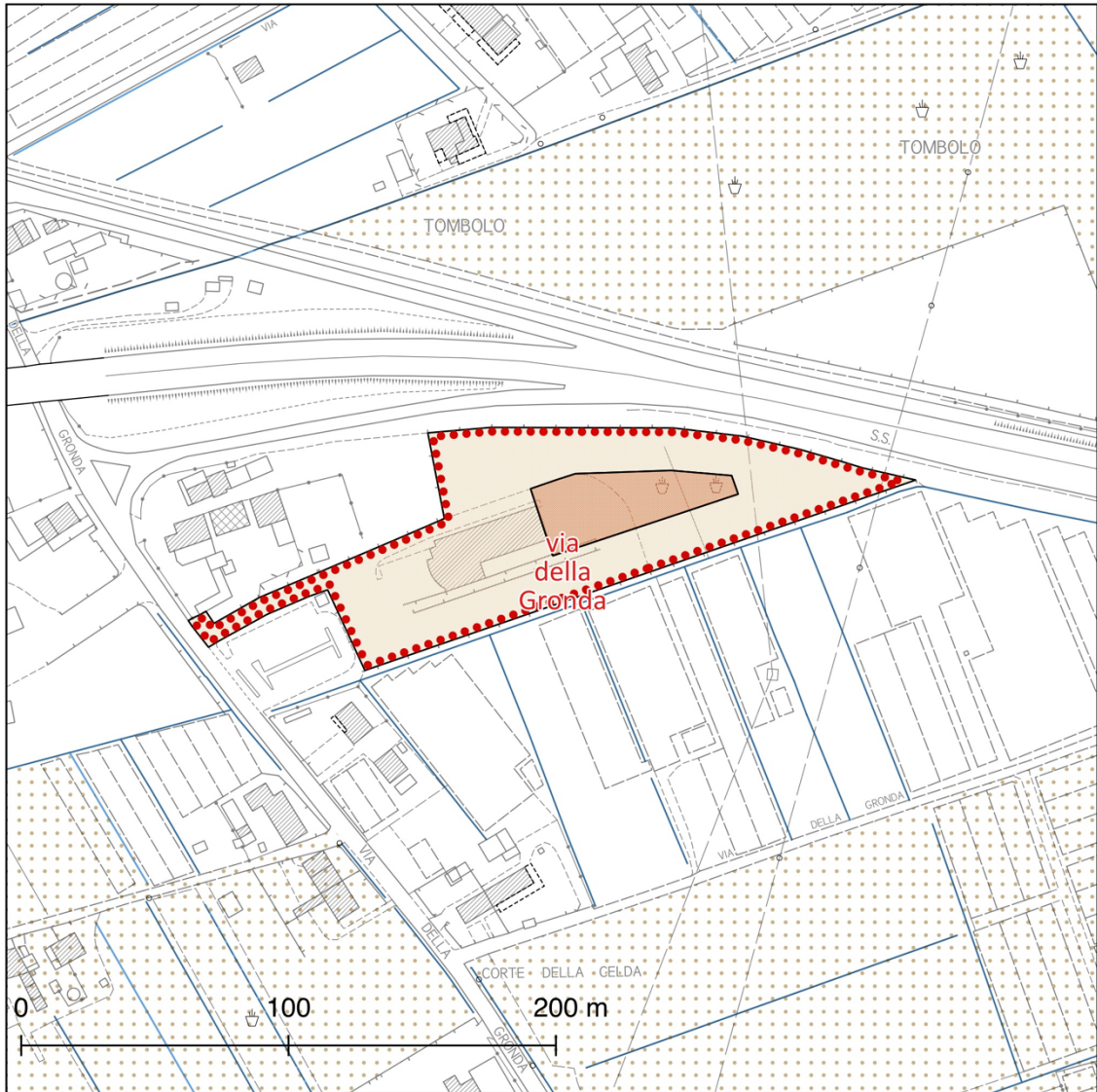
| Scheda n. | 9_2.01 | Nome dell'area | Stazione Centrale/Via della Gronda |
|-----------|--------|----------------|------------------------------------|
|-----------|--------|----------------|------------------------------------|

D.M. 1444/68      Zona Omogenea D per la parte collocata in Via della Gronda, Zona omogenea B, D ed F per la parte della Stazione.



### Legenda

- perimetro area di trasformazione disciplina dei suoli
- ▨ Parcheggio Pubblico



**Legenda**

••••• perimetro area di trasformazione disciplina dei suoli

■ Superficie fondiaria libera da edificato

■ Superficie fondiaria di concentrazione edificato

## 1. Descrizione

### *Contesto dell'area*

Trattasi di due aree ubicate in zone diverse. La prima è localizzata tra via della Gronda e lo svincolo della Variante Aurelia ed ha destinazione commerciale, l'altra comprende un'ampia zona a prevalente destinazione commerciale-artigianale lungo la via Aurelia Nord nei pressi della Stazione ed è delimitata da via Fratelli Cervi e via Ottone Ciabattini. L'area retrostante la stazione riveste un ruolo strategico per l'utilizzo della linea ferroviaria.

### *Condizioni attuali dell'area*

Aree con volumetrie residenziali, commerciali, artigianali e di servizio prevalentemente dismesse.

### *Condizioni ambientali*

La zona è caratterizzata dalla presenza di volumetrie residenziali nonché commerciali, artigianali e di servizio prevalentemente dismesse. La scheda riguarda due aree che si caratterizzano per contesti differenti, di cui di seguito sono sintetizzate le principali caratteristiche.

**STAZIONE:** In relazione agli aspetti di sostenibilità ambientale, l'area è servita dalla rete acquedottistica e dalla rete fognaria. L'area si presenta critica dal punto di vista acustico ed è soggetta a notevole inquinamento acustico per la presenza della linea ferroviaria Parma-Roma ed il tracciato dell'Aurelia. Nel Piano di Classificazione Acustica la zona è localizzata in CLASSE IV – *“Aree di intensa attività umana: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie”*. In relazione alla mappatura acustica del rumore ferroviario, per quanto riguarda l'indicatore LDEN, l'area è interessata da livelli prossimi ai 65 dB. In relazione all'inquinamento elettromagnetico è presente, in corrispondenza del confine sud, il tracciato della linea AT 132 kV Pietrasanta Viareggio gestita da ENEL e della linea AT Cascina Viareggio gestita da RFI.

A sud ovest, in area esterna ma in diretta prossimità, è presente un sito di futura localizzazione di impianti SRB, codice Area Preferenziale AP5.

**VIA DELLA GRONDA:** la zona non è servita dalla rete fognaria e, sebbene vi sia la rete acquedottistica, è necessario procedere all'allaccio del comparto alla rete. L'area si presenta critica dal punto di vista acustico ed è soggetta a notevole inquinamento acustico per la presenza del tracciato della Variante Aurelia.

Nel Piano di Classificazione Acustica la zona è localizzata in CLASSE IV – *“Aree di intensa attività umana: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie”*.

In relazione alla mappatura acustica del rumore ferroviario, per quanto riguarda l'indicatore LDEN, l'area è interessata da livelli prossimi ai 60 dB.

In relazione all'inquinamento elettromagnetico è presente, in corrispondenza del confine est, il tracciato della linea AT 132 kV Viareggio Strettoia.

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

Foglio 15 – mapp. 106, 110, 178, 179, 188, 195, 196, 215, 217, 237, 238, 271, 287, 407, 411, 430, 454, 465, 616, 644, 676, 728, 760, 769, 770, 833, 1020, 1100, 1218, 1219, 1220, 1221, 1463, 1504, 4260, 4406.

## 2. Tipologia della trasformazione

Recupero – Ristrutturazione Urbanistica nella porzione stazione – Nuova edificazione nella porzione.

## 3. Modalità e programma di attuazione

Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica.

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

All'interno dell'area denominata "Stazione" è prevista la realizzazione di un nodo d'interscambio modale gomma-ferro (hub), comprendente il terminal delle autolinee urbane ed extraurbane, un parcheggio scambiatore e postazioni dedicate al *car* e *bike sharing*, collegati alla stazione ferroviaria di Viareggio attraverso il sottopasso ciclopedonale esistente di Via Aurelia nord, eventualmente prolungato al di là della strada. La definizione delle caratteristiche funzionali del nodo è demandata al Piano attuativo d'iniziativa pubblica relativo all'intera area di trasformazione. Il Piano particolareggiato di iniziativa pubblica è finalizzato alla razionalizzazione degli spazi e dei servizi utili alla fruizione della stazione. La riorganizzazione degli immobili dovrà garantire il mantenimento dei caratteri architettonici dell'ex distributore di benzina e dovrà procedere alla definizione di uno spazio prospiciente la ferrovia il cui aspetto dovrà essere coordinato e coerente con i caratteri di un fronte urbano dallo stile contemporaneo. Le volumetrie dovranno limitarsi ad un'altezza max di 10 m. e una SUL massima pari al 75% di quella complessiva esistente. La porzione in aderenza all'area ferroviaria dovrà essere lasciata libera da edificazione e sistemata a spazio pubblico. Nelle more della predisposizione del Piano Particolareggiato è ammesso l'intervento diretto convenzionato di demolizione delle volumetrie indicate in cartografia e realizzazione di parcheggio pubblico a fronte della possibilità di ampliare l'edificio commerciale all'ingrosso presente nell'area denominata "Via della Gronda" di mq. 1400 di SUL a condizione che tale ampliamento avvenga in continuità con le forme e caratteristiche del fabbricato esistente e che si concentri nell'area di concentrazione dell'edificato indicato in planimetria (H max come da edificio esistente).

## 5. Dimensionamento di progetto

|                |         |
|----------------|---------|
| Totale ST (mq) | % su ST |
| 31593          | 100%    |

## 6. Elementi prescrittivi e condizioni di sostenibilità per gli interventi edilizi

### STAZIONE

1. *Approvvigionamento idrico*: verificare l'adeguatezza della rete acquedottistica all'incremento di carico urbanistico.
2. *Depurazione*: collegare il comparto alla fognatura nera e verificare l'adeguatezza della rete fognaria esistente al carico urbanistico indotto dalle trasformazioni.
3. *Inquinamento elettromagnetico*: la localizzazione dei fabbricati dovrà rispettare le DPA dalle linee AT.

### VIA DELLA GRONDA

1. *Approvvigionamento idrico*: verificare l'adeguatezza della rete acquedottistica all'incremento di carico urbanistico.



2. *Depurazione*: realizzare sistemi autonomi di depurazione dei reflui, anche mediante trattamento tricamerale e recapito finale in corpo idrico superficiale, previa acquisizione delle prescritte autorizzazioni.

3. *Inquinamento elettromagnetico*: la localizzazione dei fabbricati dovrà rispettare le DPA dalle linee AT.

#### **7. Elementi indicativi e condizioni di qualità paesaggistica**

a) Le aree di pertinenza degli edifici eventualmente interessati da interventi edilizi previsti dal Piano Particolareggiato 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 ove compatibili con le attività svolte; le recinzioni dovranno rispettare i caratteri tipici dell'attuale tessuto in cui si inserisce l'area in oggetto.

b) Le aree di pertinenza degli immobili dovranno essere dotate di alberature disposte lungo i confini ed a contatto con la viabilità ove compatibili con le attività svolte.

c) Il Piano Particolareggiato potrà inserire nuove attrezzature pubbliche che abbiano caratteristiche coerenti e compatibili con i caratteri paesaggistici propri del contesto urbano in cui si inserisce l'area in oggetto.

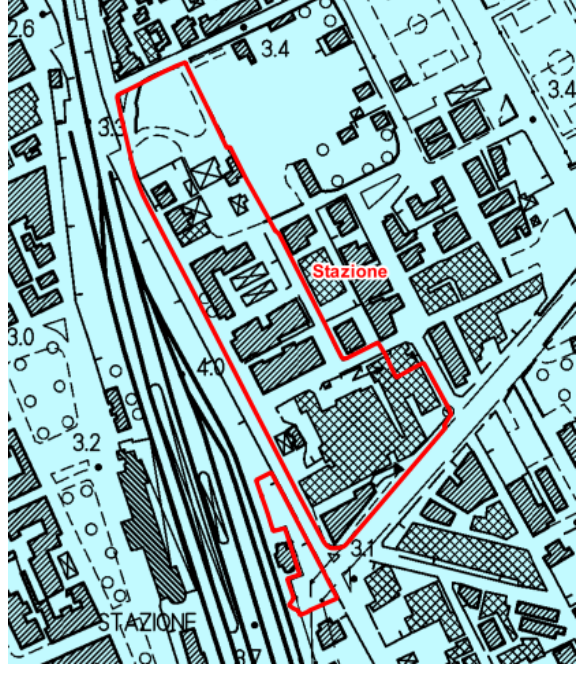
d) Il Piano Particolareggiato dovrà stabilire regole volte ad un corretto inserimento paesaggistico articolando nel dettaglio le direttive correlate alla Scheda dell'Ambito di Paesaggio Versilia e Costa Apuana del PIT-PPR.


#### **8. Prescrizioni sugli spazi aperti per la resilienza urbana**


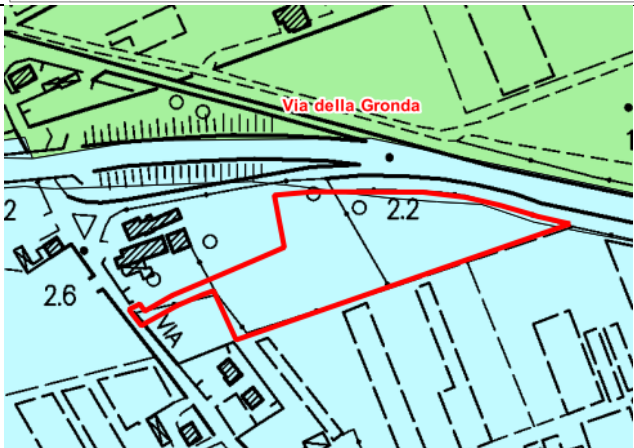
Nelle aree a parcheggio e in quelle pertinenziali dovrà essere verificata puntualmente la necessità di superfici permeabili o semipermeabili.

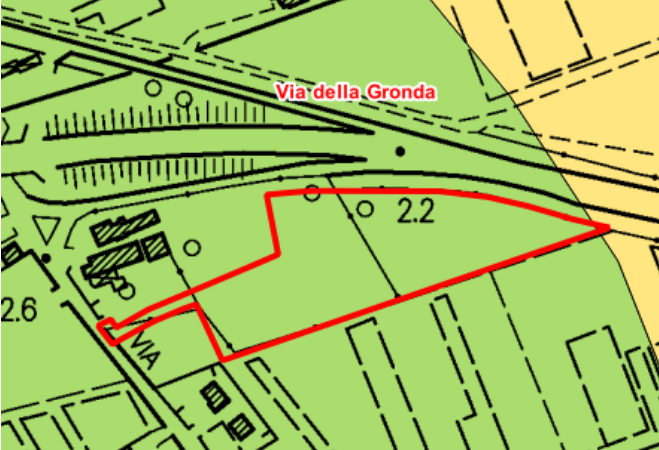


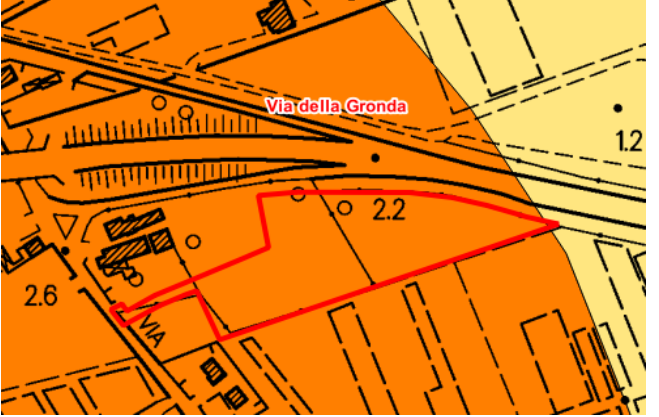
**9. Prescrizioni inerenti alla compatibilità dell'intervento con la vulnerabilità del sito**

|   |   |   |     |   |     |                                   |  |
|---|---|---|-----|---|-----|-----------------------------------|--|
| <p style="text-align: center;"><b>PERICOLOSITA' IDRAULICA</b></p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="background-color: yellow; text-align: center;">I.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;">I.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;">I.2</td> <td style="font-size: small;">aree di fondovalle con <math>Tr &gt; 200</math></td> </tr> </table> | I.4   | aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $Tr \leq 30$ | I.3 | aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $30 < Tr \leq 200$ | I.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> |
| I.4   | aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $Tr \leq 30$   |   |     |   |     |                                   |  |
| I.3   | aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $30 < Tr \leq 200$   |   |     |   |     |                                   |  |
| I.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>Gli interventi di nuova costruzione dovranno contenere accorgimenti atti a ridurre la vulnerabilità delle opere stesse. Pertanto si prescrive che le quote di calpestio dei piani terra e delle soglie di accesso ai vani interrati (se ammessi) siano poste al di sopra della quota delle infrastrutture lineari (viarie o altre) eventualmente presenti a valle e favorevoli l'instaurarsi di locali condizioni di ristagno. 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 20 cm rispetto alle aree esterne.</p> |   |     |   |     |                                   |  |

|  |  |  |     |  |   |
|--|--|--|-----|--|---|
| <p style="text-align: center;"><b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA</b></p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="background-color: yellow; text-align: center;">G.1</td> <td 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</td> </tr> <tr> <td style="background-color: lightgreen; text-align: center;">G.2</td> <td style="font-size: small;">Aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto</td> </tr> </table> | G.1  | Aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di movimenti di massa | G.2 | Aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto | <p><b>Pericolosità</b></p> <p>L'area risulta interessata da una pericolosità bassa G1</p> |
| G.1  | Aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di movimenti di massa   |  |     |  |   |
| G.2  | Aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto   |  |     |  |   |
|   | <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" – e del DPGR n° 36/R, secondo quanto indicato nell'appendice 1.</p> |  |     |  |   |

|  |   |   |            |  |   |                                   |  |
|--|---|---|------------|--|---|-----------------------------------|--|
| <p style="text-align: center;"><b>PERICOLOSITA' SISMICA</b></p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="background-color: #f4a460; text-align: center; width: 15%;"><b>S3</b></td> <td style="padding: 5px;">Cedimenti diffusi in terreni particolarmente scadenti (Zona 6, Zona 13)</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #fff9c4; text-align: center;"><b>S2</b></td> <td style="padding: 5px;">Zone con possibile amplificazione stratigrafica in comuni a bassa sismicità (Zona 8)</td> </tr> </table>  | <b>S3</b>   | Cedimenti diffusi in terreni particolarmente scadenti (Zona 6, Zona 13) | <b>S2</b>  | Zone con possibile amplificazione stratigrafica in comuni a bassa sismicità (Zona 8) | <p><b>Pericolosità</b></p> <p>L'area risulta interessata da una pericolosità sismica media S2</p> |                                   |  |
| <b>S3</b>  | Cedimenti diffusi in terreni particolarmente scadenti (Zona 6, Zona 13)   |   |            |  |   |                                   |  |
| <b>S2</b>  | Zone con possibile amplificazione stratigrafica in comuni a bassa sismicità (Zona 8)  |   |            |  |   |                                   |  |
|    | <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 geofisiche sismiche, condotte secondo i criteri stabiliti dalle istruzioni tecniche del Progetto V.E.L. della regione Toscana, che definiscano spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare la "Categoria di sottosuolo" D.M. 14 gennaio 2008 – norme tecniche per le costruzioni aggiornate con D.M. 17.01.2018: "Aggiornamento norme tecniche per le costruzioni"</p>  |   |            |  |   |                                   |  |
| <p style="text-align: center;"><b>PERICOLOSITA' IDRAULICA</b></p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="background-color: #ffff00; text-align: center; width: 15%;"><b>I.4</b></td> <td style="padding: 5px;">aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno <math>Tr \leq 30</math></td> </tr> <tr> <td style="background-color: #90ee90; text-align: center;"><b>I.3</b></td> <td style="padding: 5px;">aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno <math>30 &lt; Tr \leq 200</math></td> </tr> <tr> <td style="background-color: #add8e6; text-align: center;"><b>I.2</b></td> <td style="padding: 5px;">aree di fondovalle con <math>Tr &gt; 200</math></td> </tr> </table> | <b>I.4</b>  | aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $Tr \leq 30$       | <b>I.3</b> | aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $30 < Tr \leq 200$              | <b>I.2</b>  | aree di fondovalle con $Tr > 200$ | <p><b>Pericolosità</b></p> <p>L'area risulta interessata da una pericolosità idraulica media I.2</p> |
| <b>I.4</b>   | aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $Tr \leq 30$   |   |            |  |   |                                   |  |
| <b>I.3</b>   | aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $30 < Tr \leq 200$   |   |            |  |   |                                   |  |
| <b>I.2</b>   | 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>Gli interventi di nuova costruzione dovranno contenere accorgimenti atti a ridurre la vulnerabilità delle opere stesse. Pertanto si prescrive che le quote di calpestio dei piani terra e delle soglie di accesso ai vani interrati (se ammessi) siano poste al di sopra della quota delle infrastrutture lineari (viarie o altre) eventualmente presenti a valle e favorevoli l'instaurarsi di locali condizioni di ristagno. 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 20 cm rispetto alle aree esterne.</p> |   |            |  |   |                                   |  |

|  |   |
|--|---|
| <p style="text-align: center;"><b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA</b></p> <div style="display: flex; flex-direction: column; gap: 10px;"> <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: #ccffcc;"> <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> L'area risulta interessata da una pericolosità <b>media G2</b></p>   |
|   | <p><b>Fattibilità</b> 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> 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" – 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: 10px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; background-color: #ffcc99;"> <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> L'area risulta interessata da una pericolosità sismica <b>elevata S3</b></p>  |
|    | <p><b>Fattibilità</b> In funzione dell'intervento previsto e delle condizioni di pericolosità si individua una classe di <b>fattibilità 3–fattibilità condizionata</b></p>   |
|   | <p><b>Prescrizioni</b> Sono prescritte, sia nel caso di intervento diretto, sia di Piano Complesso di Intervento, sia di Piano Attuativo, indagini geofisiche sismiche, condotte secondo i criteri stabiliti dalle Istruzioni Tecniche del Progetto V.E.L. della Regione Toscana, opportunamente estese ad un intorno significativo, che definiscano spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica tra terreni di copertura (detrito, alluvioni) e bedrock sismico, ovvero alla definizione della "Categoria di sottosuolo" ex D.M.14 Gennaio2008– Norme tecniche per le costruzioni, o più ingenerale, alla definizione dell'azione sismica. Aggiornate con D.M. 17.01.2018: Aggiornamento norme tecniche per le costruzioni.</p> |



Comune di Viareggio  
Ufficio di Piano

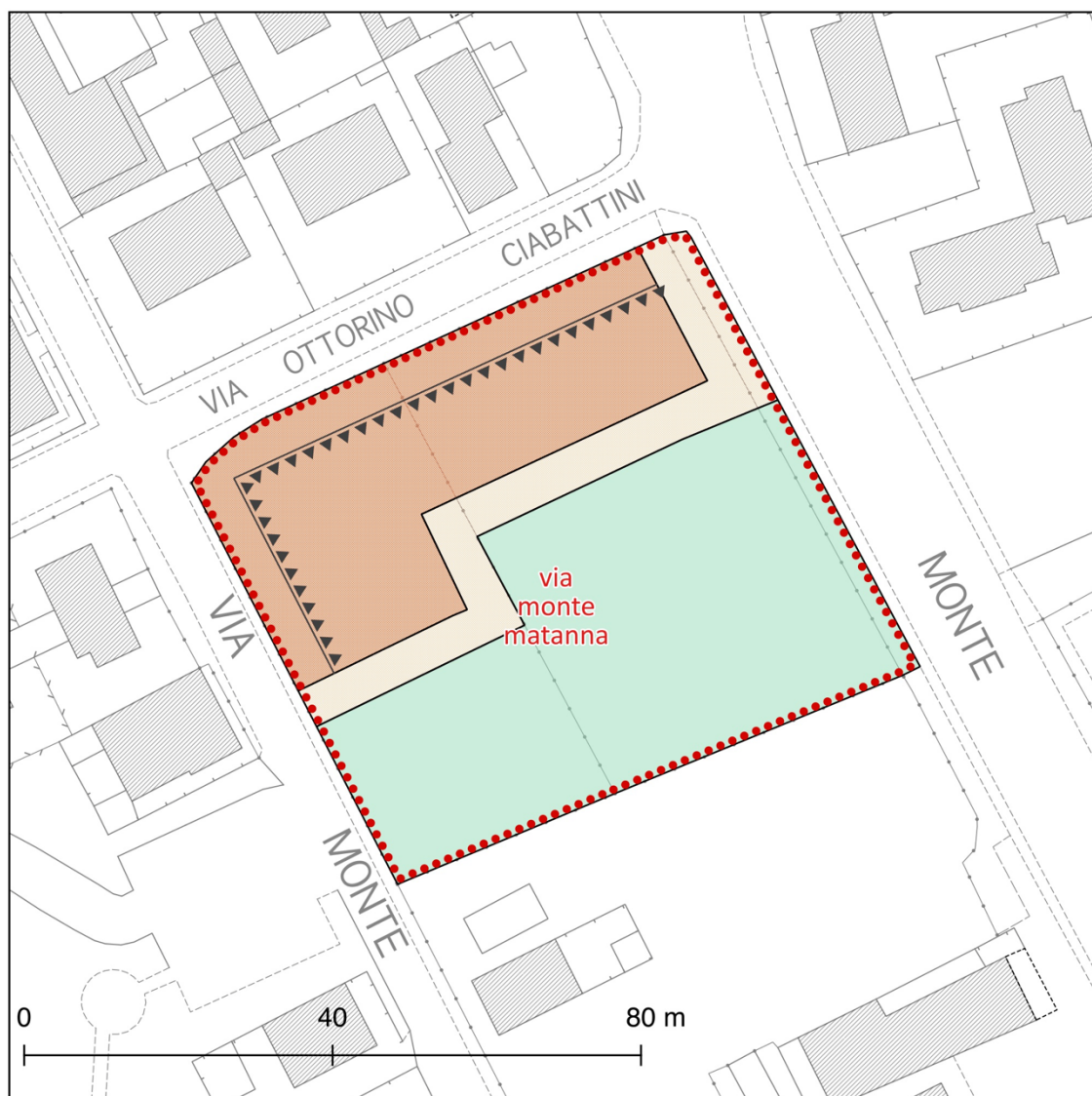
## Regolamento Urbanistico

Scheda-norma per le aree di trasformazione

|                    |      |                       |                   |
|--------------------|------|-----------------------|-------------------|
| <b>Scheda n.</b>   | 9.02 | <b>Nome dell'area</b> | Via Monte Matanna |
| ambito di progetto |      | ubicazione            |                   |

D.M. 1444/68

Zona Omogenea B



### Legenda

|      |  |                      |
|------|--|----------------------|
| ●●●● | perimetro area di trasformazione                 | disciplina dei suoli |
| ▲▲▲  | allineamento fronte                              |                      |
| ■    | Superficie fondiaria libera da edificato         |                      |
| ■    | Superficie fondiaria di concentrazione edificato |                      |
| ■    | Dotazioni pubbliche                              | 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

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

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

|                                    |                     |
|------------------------------------|---------------------|
| Superficie di cessione minima (mq) | <b>2300</b>         |
| Destinazioni ammesse               | <i>residenziale</i> |
| Sul 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   |

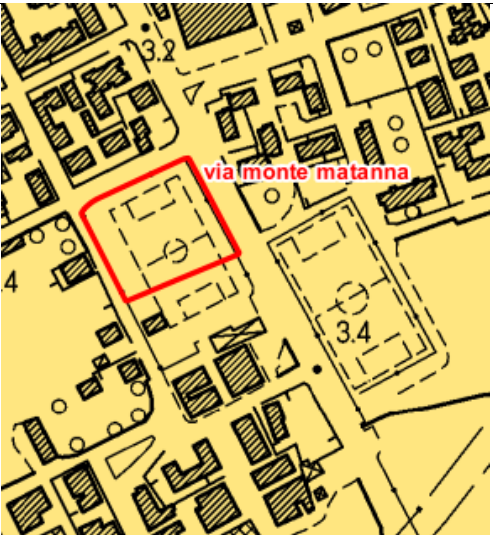
### **7. Elementi indicativi e condizioni di qualità paesaggistica**

- 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. 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%;"> <tr> <td style="background-color: yellow; text-align: center;">I.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;">I.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;">I.2</td> <td style="font-size: small;">aree di fondovalle con <math>Tr &gt; 200</math></td> </tr> </table> | I.4   | aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $Tr \leq 30$ | I.3 | aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $30 < Tr \leq 200$ | I.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> |
| I.4   | aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $Tr \leq 30$   |   |     |   |     |                                   |  |
| I.3   | aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $30 < Tr \leq 200$   |   |     |   |     |                                   |  |
| I.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>Gli interventi di nuova costruzione dovranno contenere accorgimenti atti a ridurre la vulnerabilità delle opere stesse. Pertanto si prescrive che le quote di calpestio dei piani terra e delle soglie di accesso ai vani interrati (se ammessi) siano poste al di sopra della quota delle infrastrutture lineari (viarie o altre) eventualmente presenti a valle e favorevoli l'instaurarsi di locali condizioni di ristagno. 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 20 cm rispetto alle aree esterne.</p> |   |     |   |     |                                   |  |

|  |   |  |     |  |   |
|--|---|--|-----|--|---|
| <p style="text-align: center;"><b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA</b></p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="background-color: yellow; text-align: center;">G.1</td> <td 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</td> </tr> <tr> <td style="background-color: lightgreen; text-align: center;">G.2</td> <td style="font-size: small;">Aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto</td> </tr> </table> | G.1   | Aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di movimenti di massa | G.2 | Aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto | <p><b>Pericolosità</b></p> <p>L'area risulta interessata da una pericolosità sismica media S2</p> |
| G.1  | Aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di movimenti di massa  |  |     |  |   |
| G.2  | Aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto  |  |     |  |   |
|   | <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 geofisiche sismiche, condotte secondo i criteri stabiliti dalle istruzioni tecniche del Progetto V.E.L. della regione Toscana, che definiscano spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare la "Categoria di sottosuolo" D.M. 14 gennaio 2008 – norme tecniche per le costruzioni aggiornate con D.M. 17.01.2018: "Aggiornamento norme tecniche per le costruzioni" – o più in</p> |  |     |  |   |

|   |  |   |    |  |   |
|---|--|---|----|--|---|
|   | <p>generale alla definizione dell'azione sismica.</p>  |   |    |  |   |
| <p style="text-align: center;"><b>PERICOLOSITA' SISMICA</b></p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="background-color: orange; color: white; text-align: center; width: 15%;">S3</td> <td style="padding: 5px;">Cedimenti diffusi in terreni particolarmente scadenti (Zona 6, Zona 13)</td> </tr> <tr> <td style="background-color: yellow; text-align: center;">S2</td> <td style="padding: 5px;">Zone con possibile amplificazione stratigrafica in comuni a bassa sismicità (Zona 8)</td> </tr> </table> | S3   | Cedimenti diffusi in terreni particolarmente scadenti (Zona 6, Zona 13) | S2 | Zone con possibile amplificazione stratigrafica in comuni a bassa sismicità (Zona 8) | <p><b>Pericolosità</b></p> <p>L'area risulta interessata da una pericolosità sismica media S2</p> |
| S3  | Cedimenti diffusi in terreni particolarmente scadenti (Zona 6, Zona 13)  |   |    |  |   |
| S2  | Zone con possibile amplificazione stratigrafica in comuni a bassa sismicità (Zona 8)   |   |    |  |   |
|   | <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 geofisiche sismiche, condotte secondo i criteri stabiliti dalle istruzioni tecniche del Progetto V.E.L. della regione Toscana, che definiscano spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare la "Categoria di sottosuolo" D.M. 14 gennaio 2008 – norme tecniche per le costruzioni – o più in generale alla definizione dell'azione sismica.</p> |   |    |  |   |

Comune di Viareggio  
Ufficio di Piano

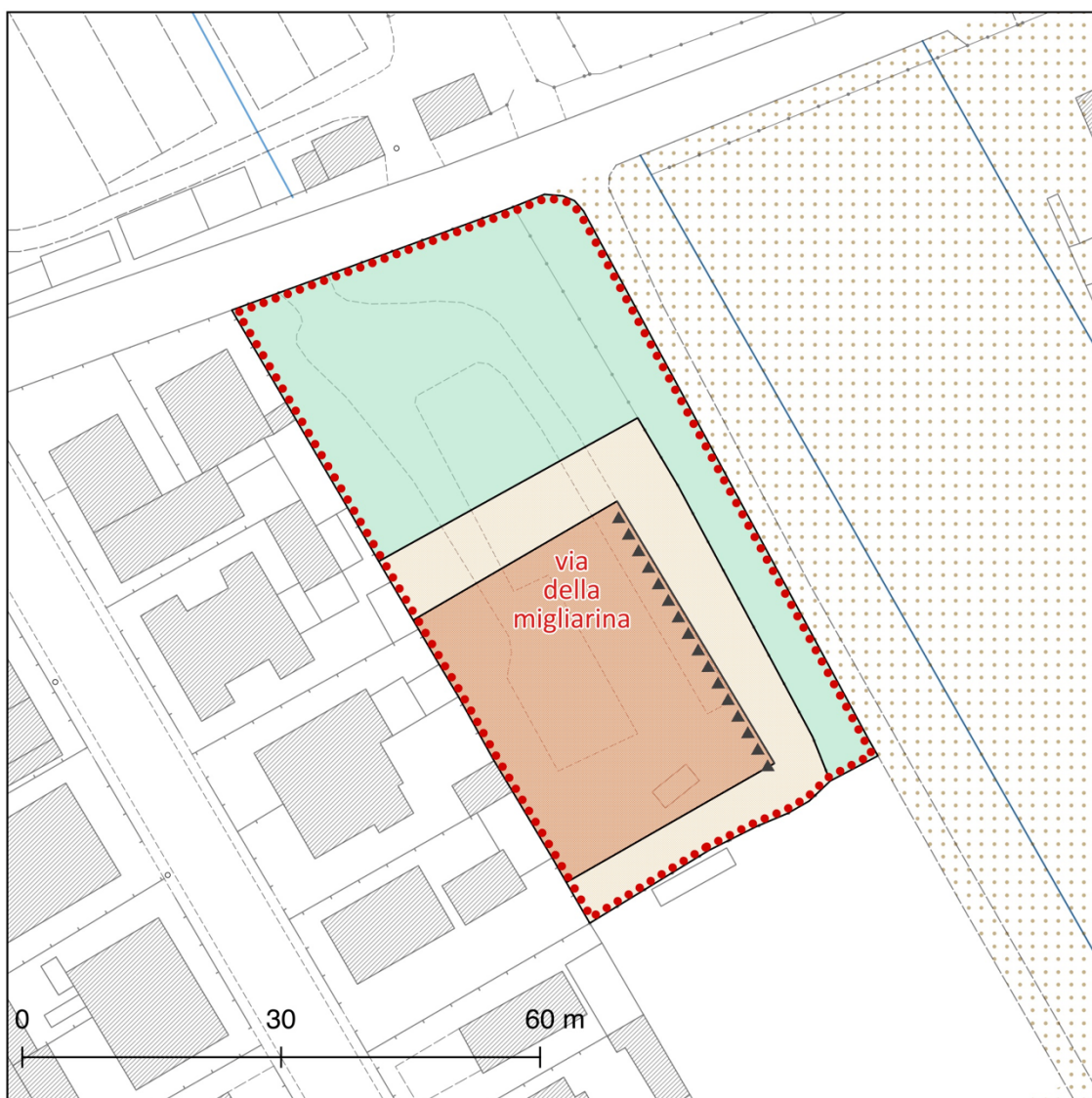
## Regolamento Urbanistico

Scheda-norma per le aree di trasformazione

|                    |      |                       |                      |
|--------------------|------|-----------------------|----------------------|
| <b>Scheda n.</b>   | 9.03 | <b>Nome dell'area</b> | Via della Migliarina |
| ambito di progetto |      | ubicazione            |                      |

D.M. 1444/68

Zona Omogenea C



### Legenda

|                      |                                  |  |
|----------------------|----------------------------------|--|
| ●●●●                 | perimetro area di trasformazione | disciplina dei suoli                             |
| elementi progettuali |                                  |  |
| ▲▲▲                  | allineamento fronte              | Superficie fondiaria libera da edificato         |
|                      |                                  | Superficie fondiaria di concentrazione edificato |
|                      |                                  | Dotazioni pubbliche                              |
|                      |                                  | 27   |

## 1. Descrizione

### Contesto dell'area

Area localizzata lungo la via della Migliarina all'estremità dell'edificato esistente a carattere residenziale. L'area ospita un'attività incongrua e dismessa rispetto al contesto prevalentemente residenziale e costituisce un elemento di degrado per chi percorre Via della Migliarina.

### Condizioni attuali dell'area

Area libera destinata a deposito.

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

Foglio 16 – mapp. 1202.

## 2. Tipologia della trasformazione

Nuovo – Nuova costruzione.

## 3. Modalità e programma di attuazione

Progetto unitario convenzionato.

## 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 e parcheggi (50% ST) in compensazione di realizzazione di nuova edificazione residenziale su area già artificializzata.

## 5. Dimensionamento di progetto

|   |                               |
|---|-------------------------------|
| Totale ST (mq)                                      | % su ST                       |
| 3135  | 100%                          |
| <b>ST Dotazioni pubbliche di progetto (mq)</b>      | <b>% su ST</b>                |
| <b>1570</b>   | <b>50%</b>                    |
| Superficie Fondiaria destinazioni d'uso di progetto | % su ST                       |
| 1565  | 50%                           |
| <b>SUL residenziale (mq)</b>                        | <b>di cui aggiuntivi (mq)</b> |
| 420   | 420                           |
| <b>N MAX alloggi</b>                                | <b>di cui aggiuntivi (mq)</b> |
| <b>4</b>  | <b>4</b>                      |
| <b>ITdi progetto (mc/mq)</b>                        | <b>IT MAX da PS (mc/mq)</b>   |
| 0.40  | 2                             |

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

|                                    |                     |
|------------------------------------|---------------------|
| Superficie di cessione minima (mq) | <b>1570</b>         |
| Destinazioni ammesse               | <i>residenziale</i> |
| Sul max (mq)                       | 420                 |
| N. alloggi max                     | 4                   |





|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| N. piani max                        | 2   |
| H max (ml)                          | 7   |
| Tipo edilizio                       | Palazzina   |
| 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 della Migliarina.
- 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. 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%;"> <tr> <td style="background-color: yellow; text-align: center;">I.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;">I.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;">I.2</td> <td style="font-size: small;">aree di fondovalle con <math>Tr &gt; 200</math></td> </tr> </table> | I.4   | aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $Tr \leq 30$ | I.3 | aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $30 < Tr \leq 200$ | I.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> |
| I.4   | aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $Tr \leq 30$   |   |     |   |     |                                   |  |
| I.3   | aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $30 < Tr \leq 200$   |   |     |   |     |                                   |  |
| I.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>Gli interventi di nuova costruzione dovranno contenere accorgimenti atti a ridurre la vulnerabilità delle opere stesse. Pertanto si prescrive che le quote di calpestio dei piani terra e delle soglie di accesso ai vani interrati (se ammessi) siano poste al di sopra della quota delle infrastrutture lineari (viarie o altre) eventualmente presenti a valle e favorevoli l'instaurarsi di locali condizioni di ristagno. 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 20 cm rispetto alle aree esterne.</p> |   |     |   |     |                                   |  |

|  |  |  |     |  |   |
|--|--|--|-----|--|---|
| <p style="text-align: center;"><b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA</b></p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="background-color: yellow; text-align: center;">G.1</td> <td 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</td> </tr> <tr> <td style="background-color: lightgreen; text-align: center;">G.2</td> <td style="font-size: small;">Aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto</td> </tr> </table> | G.1  | Aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di movimenti di massa | G.2 | Aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto | <p><b>Pericolosità</b></p> <p>L'area risulta interessata da una pericolosità bassa G1</p> |
| G.1  | Aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di movimenti di massa   |  |     |  |   |
| G.2  | Aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto   |  |     |  |   |
|   | <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" – 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; justify-content: space-around;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 40%;"> <p style="text-align: center; background-color: orange; color: white; margin: 0;"><b>S3</b></p> <p style="font-size: small; margin: 0;">Cedimenti diffusi in terreni particolarmente scadenti (Zona 6, Zona 13)</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 40%;"> <p style="text-align: center; background-color: yellow; margin: 0;"><b>S2</b></p> <p style="font-size: small; margin: 0;">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>Sono prescritte indagini geofisiche sismiche, condotte secondo i criteri stabiliti dalle istruzioni tecniche del Progetto V.E.L. della regione Toscana, che definiscano spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare la "Categoria di sottosuolo" D.M. 14 gennaio 2008 – norme tecniche per le costruzioni aggiornate con D.M. 17.01.2018: "Aggiornamento norme tecniche per le costruzioni" – o più in generale alla definizione dell'azione sismica.</p> |

Comune di Viareggio  
Ufficio di Piano

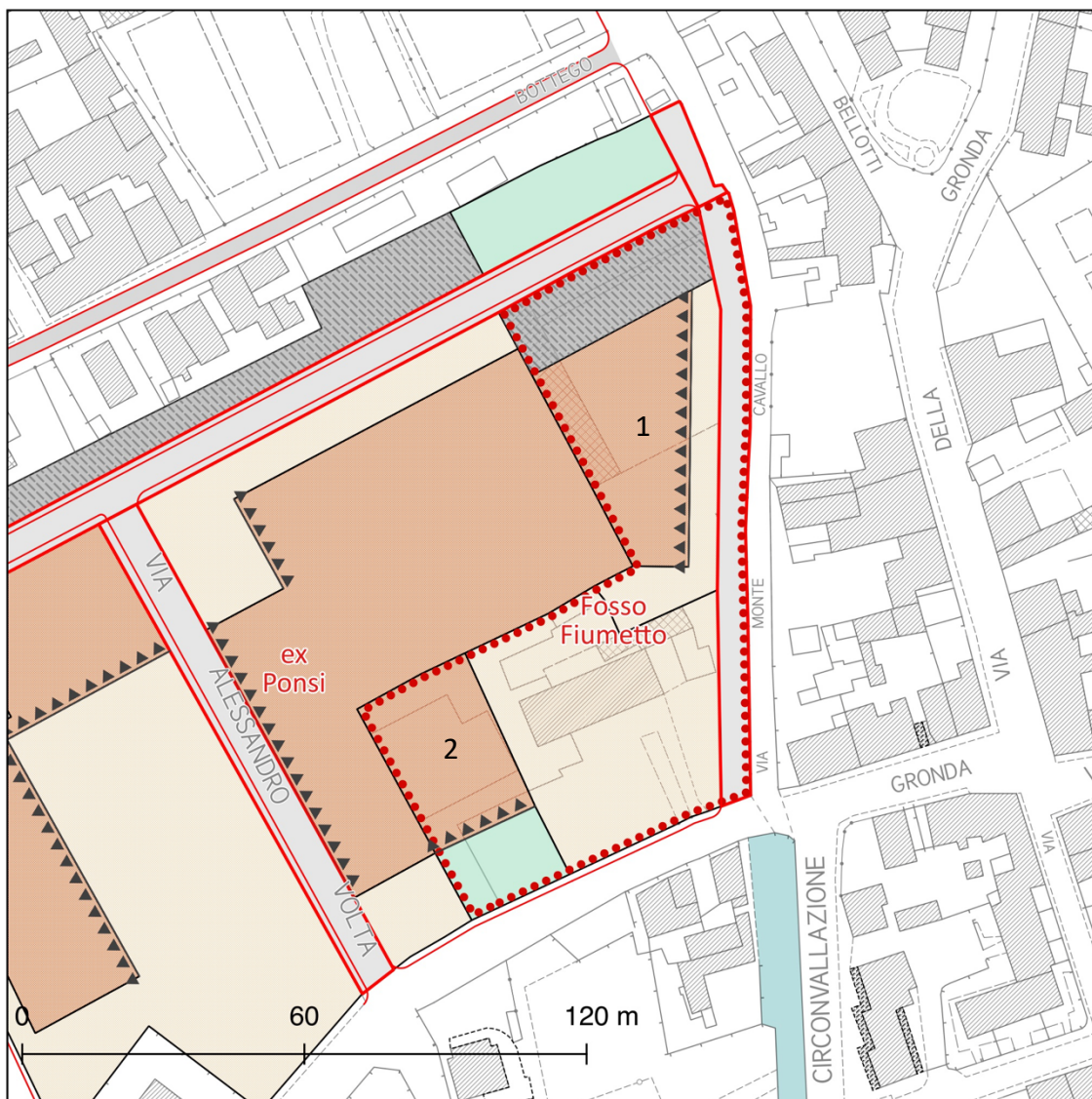
## Regolamento Urbanistico

Scheda-norma per le aree di trasformazione

|           |      |                |                |
|-----------|------|----------------|----------------|
| Scheda n. | 9.04 | Nome dell'area | Fosso Fiumetto |
|-----------|------|----------------|----------------|

D.M. 1444/68

Zona Omogenea B



### Legenda

- |                      |  |                      |
|----------------------|--|----------------------|
| ●●●●                 | perimetro area di trasformazione                 | disciplina dei suoli |
| elementi progettuali |  |                      |
| ▲▲▲                  | allineamento fronte                              |                      |
|                      | Superficie fondiaria libera da edificato         |                      |
|                      | Superficie fondiaria di concentrazione edificato | 11                   |
|                      | Dotazioni pubbliche                              |                      |
|                      | Parcheggio Pubblico                              |                      |
|                      | Viabilità di Progetto                            |                      |

## 1. Descrizione

### Contesto dell'area

Zona da riqualificare prospiciente via della Gronda a sud e confinante con l'area ex Ponsi a nord, caratterizzata dalla presenza di serre e di un edificio di valore tipologico. Assieme all'area della Ex Ponsi questa zona costituisce una discontinuità nel tessuto prevalentemente residenziale.

### Condizioni attuali dell'area

All'interno dell'area in oggetto è presente un edificio di valore tipologico oltre ad una serie di manufatti utili alla produzione florovivaistica frutto di un accrescimento volumetrico disorganico e incoerente rispetto all'edificio principale e al contesto. La porzione lungo il fosso tombato è caratterizzata dalla presenza di serre.

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

Foglio 20 – mapp. 277, 1175, 1186, 1189.

## 2. Tipologia della trasformazione

Recupero – Demolizione e nuova costruzione.

## 3. Modalità e programma di attuazione

Progetto unitario convenzionato.

## 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;
- per le zone produttive che risultassero non più adeguabili, o comunque in zone urbanisticamente incompatibili, la trasformazione dell'esistente configurazione a utilizzazione diverse, come verifica anche sul piano della sostenibilità urbana.

La trasformazione prevede l'adeguamento della viabilità presente in corrispondenza del tracciato del fosso coperto in compensazione della realizzazione di nuovi volumi residenziali in fregio alla viabilità del fosso coperto oltre alla realizzazione di un fabbricato commerciale in sostituzione delle volumetrie addossate all'edificio di valore tipologico per il quale si ammette solo la ristrutturazione conservativa (esclusa la media struttura di vendita).

## 5. Dimensionamento di progetto

|   |                               |
|---|-------------------------------|
| Totale ST (mq)                                      | % su ST                       |
| 6829  | 100%                          |
| <b>ST Dotazioni pubbliche di progetto (mq)</b>      | <b>% su ST</b>                |
| <b>2100</b>   | <b>30%</b>                    |
| Superficie Fondiaria destinazioni d'uso di progetto | % su ST                       |
| 4729  | 70%                           |
| <b>SUL residenziale (mq)</b>                        | <b>di cui aggiuntivi (mq)</b> |
| 450   | 450                           |
| <b>N MAX alloggi</b>                                | <b>di cui aggiuntivi (mq)</b> |
| <b>4</b>  | <b>4</b>                      |



|                               |                               |
|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>SUL commerciale (mq)</b>   | <b>di cui aggiuntivi (mq)</b> |
| <b>200</b>                    | <b>200</b>                    |
| <b>SUL direzionale (mq)</b>   | <b>di cui aggiuntivi (mq)</b> |
| <b>400</b>                    | <b>400</b>                    |
| <b>IT di progetto (mc/mq)</b> | <b>IT MAX da PS (mc/mq)</b>   |
| 0.20                          | 2                             |

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

|                                    |             |
|------------------------------------|-------------|
| Superficie di cessione minima (mq) | <b>1570</b> |
|------------------------------------|-------------|

Area indicata con il n. 1 in planimetria:

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| Destinazioni ammesse                | <i>residenziale</i>   |
| Sul max (mq)                        | 420   |
| N. alloggi max                      | 4   |
| N. piani max                        | 2   |
| H max (ml)                          | 7   |
| Tipo edilizio                       | Case a schiera o Palazzina  |
| 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 del D.P.G.R. 15/R del 01.04.2009   |
| Dotazioni standard pubblico minimi  | Ai sensi del DM 1444/68 – tali quantità potranno essere reperite nelle aree di cessione come indicato nella planimetria anche nell'area n.2                       |
| Categorie di intervento ammesse     | Nuova costruzione previa demolizione delle serre e degli altri manufatti presenti sull'area   |

Area indicata con il n. 2 in planimetria:

|  |   |
|--|---|
| Funzione commerciale: commercio di vicinato e funzione direzionale |   |
| Rc   | Nei limiti dell'area di concentrazione dell'edificato indicato in planimetria   |
| SUL massima commerciale – negozio di vicinato                      | 200 mq.   |
| SUL massima direzionale  | 400 mq.   |
| N. piani max   | 2   |
| H max (ml)   | 7   |
| Tipo edilizio  | Specialistico commerciale/direzionale   |
| 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 minime                                | Ai sensi del D.P.G.R. 15/R del 01.04.2009   |
| Dotazioni standard pubblico minime                                 | Ai sensi del DM 1444/68 – tali quantità potranno essere reperite nelle aree di cessione come indicato nella planimetria anche nell'area n.1                       |

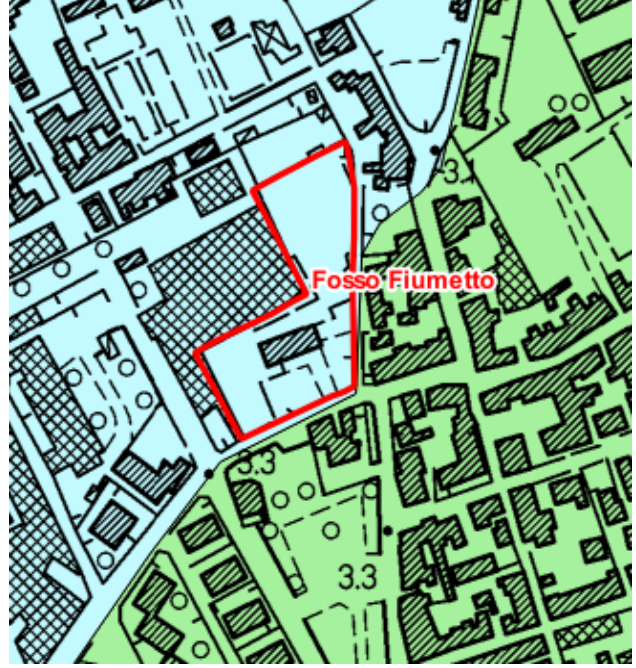
### **7. Elementi indicativi e condizioni di qualità paesaggistica**

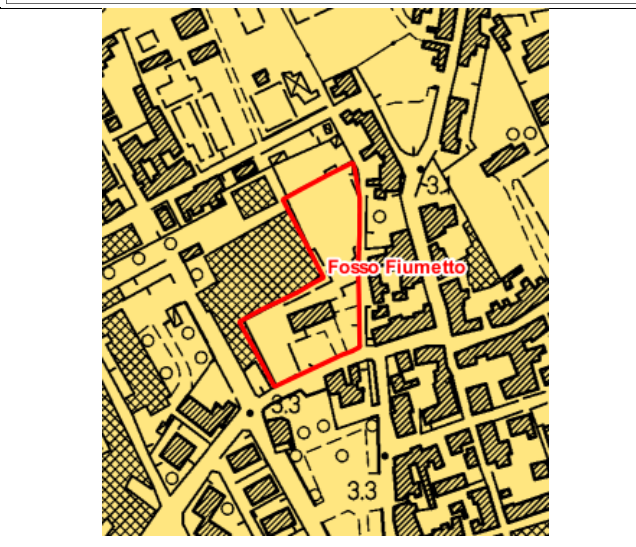
- a) Le nuove volumetrie dovranno essere realizzate creando un giusto rapporto compositivo, funzionale ed estetico con gli edifici fronteggianti la Via della Gronda. Dovranno essere correttamente definiti i materiali e le finiture del nuovo edificio al fine di creare un inserimento paesaggistico adeguato al contesto.
- b) Gli accessi e le facciate principali dei nuovi edifici dovranno rivolgersi verso gli spazi pubblici di nuova realizzazione in direzione della Via della Gronda e la strada del fosso Fiumetto e dovranno essere rispettati gli allineamenti indicati in planimetria ammettendo un eventuale arretramento del fronte del fabbricato massimo di 5 ml.
- c) Gli interventi dovranno valorizzare le opportunità tecnologiche connesse al risparmio energetico e alla produzione di energie rinnovabili.
- d) Le aree di pertinenza dei nuovi edifici dovranno ridurre la frammentazione dei corpi di fabbrica evitando così di occupare intensamente eventuali spazi aperti sistemati a verde o comunque permeabili dovranno essere dotate di alberature disposte lungo i confini a contatto con la viabilità; le recinzioni dovranno rispettare i caratteri tipici dell'attuale tessuto.


### **8. Prescrizioni sugli spazi aperti per la resilienza urbana**

L'area destinata a superficie pubblica a verde lungo Via della Gronda deve essere realizzata in maniera tale da garantire continuità con l'area verde esistente al di là della strada.

**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%;"> <tr> <td style="background-color: yellow; text-align: center;">I.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;">I.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;">I.2</td> <td style="font-size: small;">aree di fondovalle con <math>Tr &gt; 200</math></td> </tr> </table> | I.4   | aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $Tr \leq 30$ | I.3 | aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $30 < Tr \leq 200$ | I.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> |
| I.4   | aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $Tr \leq 30$   |   |     |   |     |                                   |  |
| I.3   | aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $30 < Tr \leq 200$   |   |     |   |     |                                   |  |
| I.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>Gli interventi di nuova costruzione dovranno contenere accorgimenti atti a ridurre la vulnerabilità delle opere stesse. Pertanto si prescrive che le quote di calpestio dei piani terra e delle soglie di accesso ai vani interrati (se ammessi) siano poste al di sopra della quota delle infrastrutture lineari (viarie o altre) eventualmente presenti a valle e favorevoli l'instaurarsi di locali condizioni di ristagno. 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 20 cm rispetto alle aree esterne.</p> |   |     |   |     |                                   |  |

|  |  |  |     |  |   |
|--|--|--|-----|--|---|
| <p style="text-align: center;"><b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA</b></p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="background-color: yellow; text-align: center;">G.1</td> <td 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</td> </tr> <tr> <td style="background-color: lightgreen; text-align: center;">G.2</td> <td style="font-size: small;">Aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto</td> </tr> </table> | G.1  | Aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di movimenti di massa | G.2 | Aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto | <p><b>Pericolosità</b></p> <p>L'area risulta interessata da una pericolosità bassa G1</p> |
| G.1  | Aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di movimenti di massa   |  |     |  |   |
| G.2  | Aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto   |  |     |  |   |
|   | <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" – e del DPGR n° 36/R, secondo quanto indicato nell'appendice 1.</p> |  |     |  |   |

| PERICOLOSITA' SISMICA  |  | Pericolosità | L'area risulta interessata da una pericolosità sismica media S2  |
|--|--|--------------|--|
| S3   | Cedimenti diffusi in terreni particolarmente scadenti (Zona 6, Zona 13)              |              |  |
| S2   | Zone con possibile amplificazione stratigrafica in comuni a bassa sismicità (Zona 8) |              |  |
|  |  | Prescrizioni | Sono prescritte indagini geofisiche sismiche, condotte secondo i criteri stabiliti dalle istruzioni tecniche del Progetto V.E.L. della regione Toscana, che definiscano spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare la "Categoria di sottosuolo" D.M. 14 gennaio 2008 – norme tecniche per le costruzioni – o più in generale alla definizione dell'azione sismica. |



Comune di Viareggio  
Ufficio di Piano

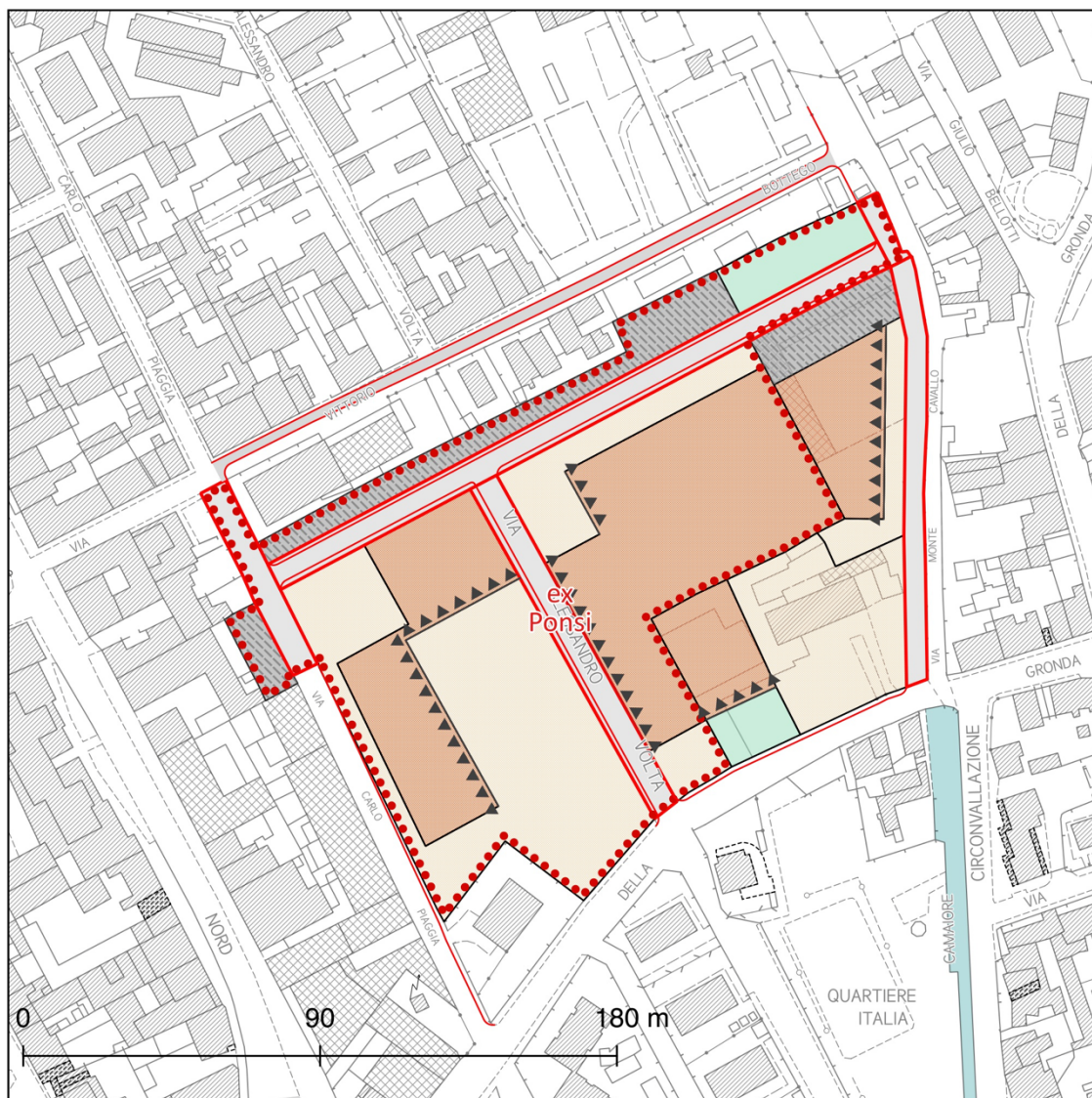
## Regolamento Urbanistico

Scheda-norma per le aree di trasformazione

|                  |      |                       |          |
|------------------|------|-----------------------|----------|
| <b>Scheda n.</b> | 9.05 | <b>Nome dell'area</b> | Ex Ponsi |
|------------------|------|-----------------------|----------|

D.M. 1444/68

Zona Omogenea D



### Legenda

- |       |   |
|-------|---|
| ..... | perimetro area di trasformazione disciplina dei suoli |
| ..... | elementi progettuali                                  |
| ▲▲▲   | allineamento fronte                                   |
| ■     | Superficie fondiaria libera da edificato              |
| ■     | Superficie fondiaria di concentrazione edificato      |
| ■     | Dotazioni pubbliche                                   |
| ■     | Parcheggio Pubblico                                   |
| ■     | Viabilità di Progetto                                 |



## **1. Descrizione**

### *Contesto dell'area*

Area da riqualificare collocata nel quartiere Terminetto, a monte della linea ferroviaria, in una zona a prevalente destinazione residenziale delimitata a nord da via Vittorio Bottego e a sud da via della Gronda. Il contesto è prevalentemente residenziale e l'area in oggetto costituisce una discontinuità che risulta incompatibile con il tessuto in cui si inserisce.

### *Condizioni attuali dell'area*

Il complesso immobiliare presente, che ha ospitato lo stabilimento delle rubinetterie Ponsi, è oggi dismesso. L'area industriale dismessa è costituita da una SUL (stimata) di 7200 mq.

### *Condizioni ambientali*

In relazione agli aspetti di sostenibilità ambientale, l'area risulta servita sia dalla rete acquedottistica che fognaria. Per quanto riguarda la rete fognaria, l'infrastruttura è attualmente sviluppata solo a sud dell'area, che non risulta collegata.

Con riferimento alla precedente destinazione d'uso, l'area aveva una destinazione industriale ed attualmente è sottoposta a procedimento di caratterizzazione, finalizzato alla bonifica del suolo ex art. 245 D.Lgs 152/2006 (procedura cod. LU-1115).

Nella porzione est dell'area, in corrispondenza della strada di collegamento tra via della Gronda e via Bottego è presente il tracciato di un corso d'acqua tombato.

Nel Piano di Classificazione Acustica la zona è localizzata -per la porzione ovest- in CLASSE IV – *“Aree di intensa attività umana: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie”* per la presenza del tracciato ferroviario e - per la porzione est - in CLASSE III *“Aree di tipo misto: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici”*.

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

Foglio 20 - mapp. 260, 808, 810, 1023, 1024, 1182, 1185, 1201.

## **2. Tipologia della trasformazione**

Recupero – Ristrutturazione Urbanistica.

## **3. Modalità e programma di attuazione**

Piano attuativo di iniziativa pubblica o 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;

- per le zone produttive che risultassero non più adeguabili, o comunque in zone urbanisticamente incompatibili, la trasformazione dell'esistente configurazione a utilizzazione diverse, come verifica anche sul piano della sostenibilità urbana.

L'intervento prevede il recupero di aree produttive dismesse e degradate mediante il reperimento di nuova viabilità e spazi scoperti pubblici (30% ST) oltre alla realizzazione di volumi commerciali (ammessa una media struttura di vendita) oltre a volumi direzionali.

## 5. Dimensionamento di progetto

|  |                               |
|--|-------------------------------|
| Totale ST (mq)   | % su ST                       |
| 20.000   | 100%                          |
| <b>ST Dotazioni pubbliche di progetto (mq)</b>                       | <b>% su ST</b>                |
| <b>6.000</b> >2.880 (= 80% della SUL comm./dir. ai sensi art. 77 PS) | <b>30%</b>                    |
| Superficie Fondiaria destinazioni d'uso di progetto                  | % su ST                       |
| 14.000   | 70%                           |
| <b>SUL commerciale (mq)</b>  | <b>di cui aggiuntivi (mq)</b> |
| <b>2.000</b>   | <b>2000</b>                   |
| <b>SUL direzionale (mq)</b>  | <b>di cui aggiuntivi (mq)</b> |
| <b>1.600</b>   | <b>1600</b>                   |
| <b>IT di progetto (mc/mq)</b>  | <b>IT MAX da PS (mc/mq)</b>   |
| 0,9  | 2                             |

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

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| Superficie di cessione minima (mq)  | <b>6000</b>   |
| Destinazioni ammesse                | <i>Commerciale, direzionale</i>   |
| SUL max (mq)                        | 2500 commerciale (ammessa media struttura di vendita) e 2000 direzionale  |
| N. piani max                        | 1   |
| H max (ml)                          | 5   |
| Tipo edilizio                       | Edifici specialistici commerciali-direzionali   |
| 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 minime | Ai sensi del D.P.G.R. 15/R del 01.04.2009   |
| Dotazioni standard pubblico minime  | Ai sensi del DM 1444/68 – tali quantità potranno essere reperite nelle aree di cessione come indicato nella planimetria   |
| Categorie di intervento ammesse     | Ristrutturazione Urbanistica  |
| Elenco particelle catastali         | Foglio 20 - mapp. 260, 808, 810, 1023, 1024, 1182, 1185, 1201   |

## 7. Elementi prescrittivi e condizioni di sostenibilità per gli interventi edilizi

1. *Approvvigionamento idrico*: verificare l'adeguatezza della rete acquedottistica al carico urbanistico indotto dalle trasformazioni. Si prescrive di prevedere altre forme di recupero delle

acque piovane per usi non potabili, ovvero di realizzare sistemi a ciclo chiuso per il recupero delle acque.

2. *Depurazione*: collegare il comparto alla fognatura nera e verificare l'adeguatezza della rete fognaria esistente al carico urbanistico indotto dalle trasformazioni.

3. *Inquinamento acustico*: si prescrive la valutazione previsionale dell'impatto acustico per le funzioni commerciali e direzionali, con particolare riferimento al traffico veicolare indotto.

4. *Bonifica del Suolo*: il rilascio dei titoli abilitativi comunque denominati per la realizzazione dei volumi commerciali è vincolato alla chiusura del procedimento di caratterizzazione ovvero del procedimento di bonifica ambientale.

5. *Fase di Cantiere*: si prescrive la redazione, in fase di presentazione del Piano Attuativo, di un Piano di Gestione Ambientale del Cantiere con misure di riduzione dell'impatto ambientale (in particolare polveri e rumore) sul contesto urbano di inserimento.

In relazione alla complessità ed alla rilevanza strategica dell'area e delle relative previsioni trasformative, in rapporto alla struttura del tessuto economico di inserimento, viste le caratteristiche delle previsioni di cui alla presente scheda, si prescrive di sottoporre il Piano Attuativo a procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), con verifica puntuale degli effetti sulle attività economiche presenti in diretta prossimità.

#### **8. Elementi indicativi e condizioni di qualità paesaggistica**

a) Le nuove volumetrie dovranno essere realizzate creando un giusto rapporto compositivo, funzionale ed estetico con gli edifici fronteggianti la Viabilità esistente e di progetto; Dovranno essere correttamente definiti i materiali e le finiture del nuovo edificio al fine di creare un inserimento paesaggistico adeguato al contesto.

b) Gli accessi e le facciate principali dei nuovi edifici dovranno rivolgersi verso gli spazi pubblici di nuova realizzazione e dovranno essere rispettati gli allineamenti indicati in planimetria ammettendo un eventuale arretramento del fronte del fabbricato massimo di 5ml.

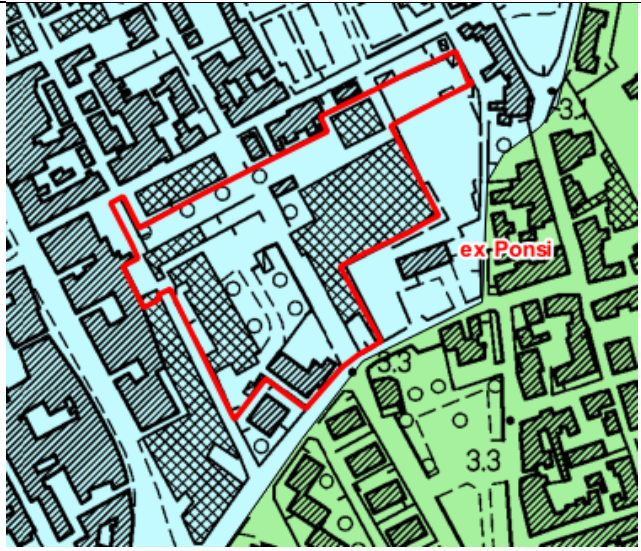
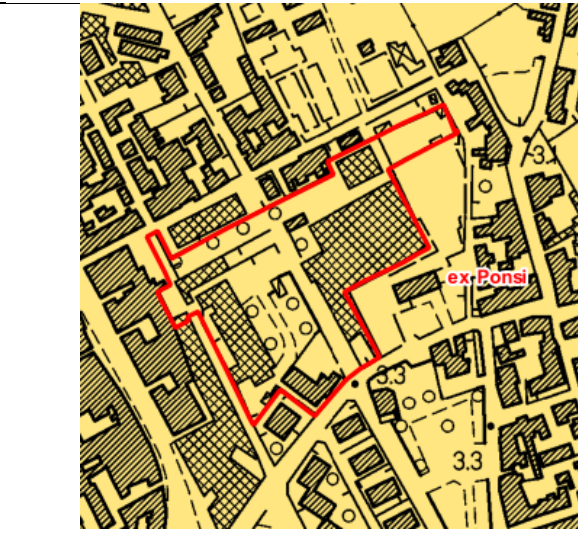
c) Gli interventi dovranno valorizzare le opportunità tecnologiche connesse al risparmio energetico e alla produzione di energie rinnovabili.


d) Le aree di pertinenza dei nuovi edifici dovranno ridurre la frammentazione dei corpi di fabbrica evitando così di occupare intensamente eventuali spazi aperti sistemati a verde o comunque permeabili dovranno essere dotate di alberature disposte lungo i confini a contatto con la viabilità; le recinzioni dovranno rispettare i caratteri tipici dell'attuale tessuto.

#### **9. Prescrizioni sugli spazi aperti per la resilienza urbana**

Dovrà essere verificato lo stato delle alberature esistenti e il loro mantenimento. Un'altra area a verde è prevista all'angolo tra Via della Circonvallazione e Via Vittorio Bottego, il verde esistente dovrà essere mantenuto ed incrementato, con piantumazioni di alberature coerenti con il contesto. Nelle superfici destinate a parcheggio dovranno essere impiegati materiali permeabili o semipermeabili, con la possibilità di utilizzo del fondo asfaltato nelle aree di accesso e/o di manovra.

### 10. 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%;"> <tr> <td style="background-color: yellow; text-align: center;">I.4</td> <td style="font-size: small;">aree interessate da allagamenti<br/>con tempo di ritorno <math>Tr \leq 30</math></td> </tr> <tr> <td style="background-color: lightgreen; text-align: center;">I.3</td> <td style="font-size: small;">aree interessate da allagamenti<br/>con tempo di ritorno <math>30 &lt; Tr \leq 200</math></td> </tr> <tr> <td style="background-color: lightblue; text-align: center;">I.2</td> <td style="font-size: small;">aree di fondovalle con <math>Tr &gt; 200</math></td> </tr> </table> | I.4   | aree interessate da allagamenti<br>con tempo di ritorno $Tr \leq 30$   | I.3 | aree interessate da allagamenti<br>con tempo di ritorno $30 < Tr \leq 200$   | I.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> |
| I.4   | aree interessate da allagamenti<br>con tempo di ritorno $Tr \leq 30$  |  |     |  |   |                                   |  |
| I.3   | aree interessate da allagamenti<br>con tempo di ritorno $30 < Tr \leq 200$  |  |     |  |   |                                   |  |
| I.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>Gli interventi di nuova costruzione dovranno contenere accorgimenti atti a ridurre la vulnerabilità delle opere stesse. Pertanto si prescrive che le quote di calpestio dei piani terra e delle soglie di accesso ai vani interrati (se ammessi) siano poste al di sopra della quota delle infrastrutture lineari (viarie o altre) eventualmente presenti a valle e favorevoli l'instaurarsi di locali condizioni di ristagno. 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 20 cm rispetto alle aree esterne.</p> |  |     |  |   |                                   |  |
| <p style="text-align: center;"><b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA</b></p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="background-color: yellow; text-align: center;">G.1</td> <td 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</td> </tr> <tr> <td style="background-color: lightgreen; text-align: center;">G.2</td> <td style="font-size: small;">Aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto</td> </tr> </table>  | G.1   | Aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di movimenti di massa | G.2 | Aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto | <p><b>Pericolosità</b></p> <p>L'area risulta interessata da una pericolosità bassa G1</p> |                                   |  |
| G.1   | Aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di movimenti di massa  |  |     |  |   |                                   |  |
| G.2   | Aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto  |  |     |  |   |                                   |  |
|    | <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" – e del DPGR n° 36/R, secondo quanto indicato nell'appendice 1.</p>  |  |     |  |   |                                   |  |

| PERICOLOSITA' SISMICA  |  | Pericolosità        | L'area risulta interessata da una pericolosità sismica media S2  |
|--|--|---------------------|--|
| S3   | Cedimenti diffusi in terreni particolarmente scadenti (Zona 6, Zona 13)              |                     |  |
| S2   | Zone con possibile amplificazione stratigrafica in comuni a bassa sismicità (Zona 8) |                     |  |
|  |  | <b>Fattibilità</b>  | In funzione dell'intervento previsto e delle condizioni di pericolosità si individua una classe di fattibilità 2 – fattibilità con normali vincoli.  |
|  |  | <b>Prescrizioni</b> | Sono prescritte indagini geofisiche sismiche, condotte secondo i criteri stabiliti dalle istruzioni tecniche del Progetto V.E.L. della regione Toscana, che definiscano spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare la "Categoria di sottosuolo" D.M. 14 gennaio 2008 – norme tecniche per le costruzioni aggiornate con D.M. 17.01.2018: "Aggiornamento norme tecniche per le costruzioni" – o più in generale alla definizione dell'azione sismica. |



Comune di Viareggio  
Ufficio di Piano

## Regolamento Urbanistico

Scheda-norma per le aree di trasformazione

|                  |       |                       |                      |
|------------------|-------|-----------------------|----------------------|
| <b>Scheda n.</b> | 10.01 | <b>Nome dell'area</b> | Viatta dei Comparini |
|------------------|-------|-----------------------|----------------------|

D.M. 1444/68

Zona Omogenea C



### Legenda

| elementi progettuali    | disciplina dei suoli                             |
|-------------------------|--|
| ▲▲▲ allineamento fronte | Superficie fondiaria libera da edificato         |
|                         | Superficie fondiaria di concentrazione edificato |
|                         | Dotazioni pubbliche                              |
|                         | Viabilità di Progetto                            |

0

## 1. Descrizione

### Contesto dell'area

Area non edificata attestata sulla via Aurelia sud di fronte alla zona artigianale e commerciale del Comparini in un isolato delimitato a sud dall'omonima vietta.

### Condizioni attuali dell'area

Aree libere con presenza di piccoli annessi rurali.

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

Foglio 30 – mapp. 147, 250, 468, 1238, 1240.

## 2. Tipologia della trasformazione

Nuovo – Nuova edificazione e realizzazione di opere pubblica.

## 3. Modalità e programma di attuazione

Piano attuativo di iniziativa pubblica o privata.

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

Al fine di migliorare la connessione tra le aree produttive dislocate nel contesto, è previsto un intervento per la realizzazione di nuova viabilità di connessione tra zona artigianale esistente e Via Aurelia Sud in compensazione alla realizzazione di edilizia residenziale.

## 5. Dimensionamento di progetto

|   |                               |
|---|-------------------------------|
| Totale ST (mq)                                      | % su ST                       |
| 4352  | 100%                          |
| <b>ST Dotazioni pubbliche di progetto (mq)</b>      | <b>% su ST</b>                |
| 2300  | <b>53%</b>                    |
| Superficie Fondiaria destinazioni d'uso di progetto | % su ST                       |
| 14000   | 47%                           |
| <b>SUL residenziale (mq)</b>                        | <b>di cui aggiuntivi (mq)</b> |
| 450   | 450                           |
| <b>N MAX alloggi</b>                                | <b>di cui aggiuntivi</b>      |
| <b>4</b>  | <b>4</b>                      |
| <b>IT di progetto (mc/mq)</b>                       | <b>IT MAX da PS (mc/mq)</b>   |
| 0.31  | 1.5                           |

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



|                                    |                               |
|------------------------------------|-------------------------------|
| Superficie di cessione minima (mq) | <b>2300</b>                   |
| Destinazioni ammesse               | <i>Residenziale</i>           |
| SUL max (mq)                       | 450                           |
| N. alloggi max                     | 4                             |
| N. piani max                       | 2                             |
| H max                              | 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   |
| Categorie di intervento ammesse     | Nuova costruzione   |

#### **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.
- 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. 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%;"> <tr> <td style="background-color: yellow; text-align: center;">I.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;">I.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;">I.2</td> <td style="font-size: small;">aree di fondovalle con <math>Tr &gt; 200</math></td> </tr> </table> | I.4  | aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $Tr \leq 30$  | I.3 | aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $30 < Tr \leq 200$  | I.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> |
| I.4   | aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $Tr \leq 30$  |  |     |  |   |                                   |  |
| I.3   | aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $30 < Tr \leq 200$  |  |     |  |   |                                   |  |
| I.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>Gli interventi di nuova costruzione dovranno contenere accorgimenti atti a ridurre la vulnerabilità delle opere stesse. Pertanto si prescrive che le quote di calpestio dei piani terra e delle soglie di accesso ai vani interrati (se ammessi) siano poste al di sopra della quota delle infrastrutture lineari (viarie o altre) eventualmente presenti a valle e favorevoli l'instaurarsi di locali condizioni di ristagno. 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 20 cm rispetto alle aree esterne..</p> |  |     |  |   |                                   |  |
| <p style="text-align: center;"><b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA</b></p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="background-color: yellow; text-align: center;">G.1</td> <td 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</td> </tr> <tr> <td style="background-color: lightgreen; text-align: center;">G.2</td> <td style="font-size: small;">Aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto</td> </tr> </table>  | G.1  | Aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di movimenti di massa | G.2 | Aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto | <p><b>Pericolosità</b></p> <p>L'area risulta interessata da una pericolosità media G2</p> |                                   |  |
| G.1   | Aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di movimenti di massa   |  |     |  |   |                                   |  |
| G.2   | Aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto   |  |     |  |   |                                   |  |
|    | <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" – e del DPGR n° 36/R, secondo quanto indicato nell'appendice 1.</p>   |  |     |  |   |                                   |  |

| PERICOLOSITA' SISMICA  |  | Pericolosità | L'area risulta interessata da una pericolosità sismica elevata S3   |
|--|--|--------------|---|
| S3   | Cedimenti diffusi in terreni particolarmente scadenti (Zona 6, Zona 13)              | Fattibilità  | In funzione dell'intervento previsto e delle condizioni di pericolosità si individua una classe di fattibilità 3 – fattibilità condizionata.  |
| S2   | Zone con possibile amplificazione stratigrafica in comuni a bassa sismicità (Zona 8) |              |   |
|  |  | Prescrizioni | Sono prescritte, sia nel caso di intervento diretto, sia di Piano Complesso di Intervento, sia di Piano Attuativo, indagini geofisiche sismiche, condotte secondo i criteri stabiliti dalle Istruzioni Tecniche del Progetto V.E.L. della Regione Toscana, opportunamente estese ad un intorno significativo, che definiscano spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica tra terreni di copertura (detrito, alluvioni) e bedrock sismico, ovvero alla definizione della "Categoria di sottosuolo" ex D.M.14 Gennaio 2008– Norme tecniche per le costruzioni, o più ingenerale, alla definizione dell'azione sismica. Aggiornate con D.M. 17.01.2018: Aggiornamento norme tecniche per le costruzioni.. |



Comune di Viareggio  
Ufficio di Piano

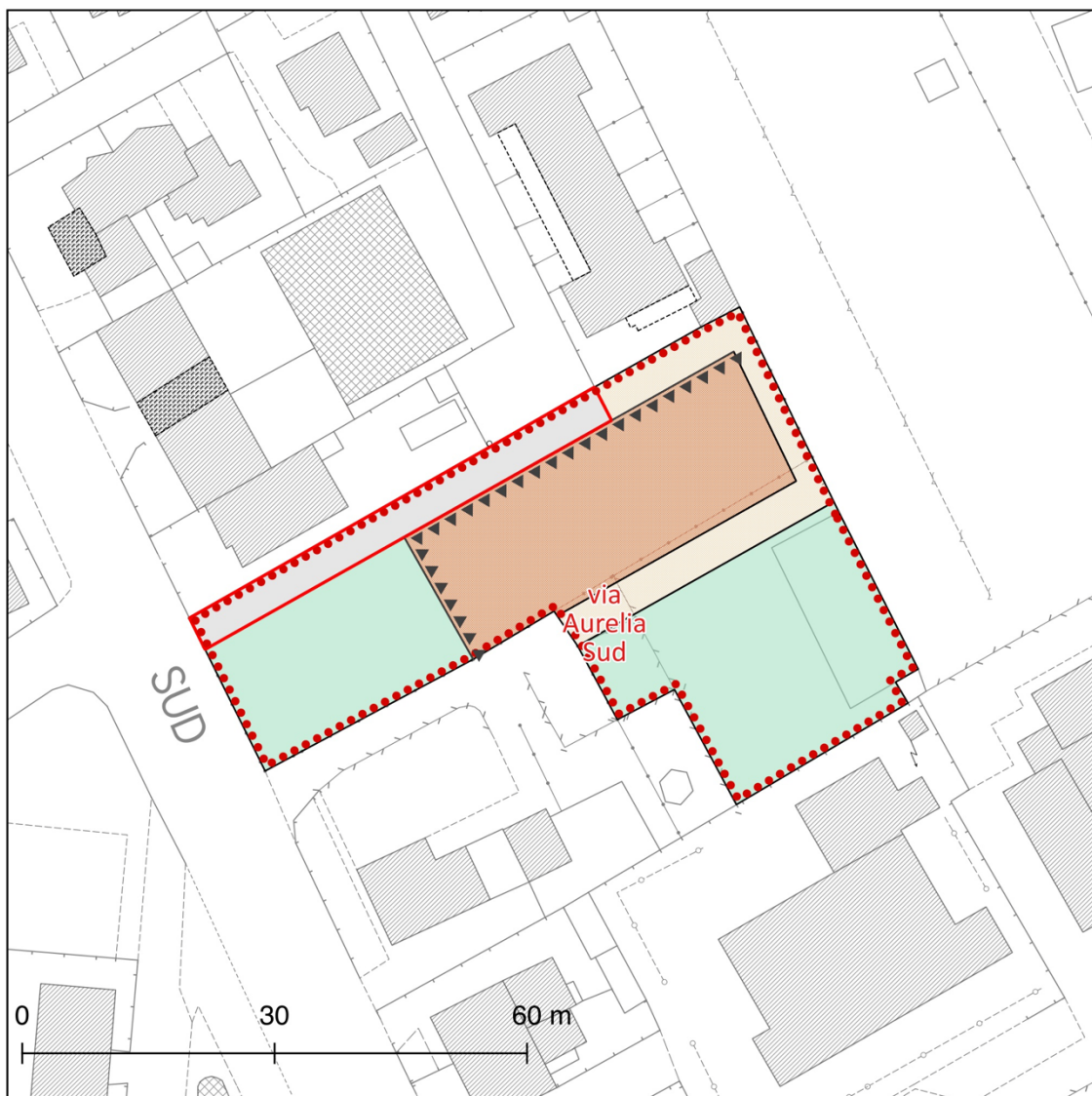
## Regolamento Urbanistico

Scheda-norma per le aree di trasformazione

|                  |       |                       |                 |
|------------------|-------|-----------------------|-----------------|
| <b>Scheda n.</b> | 11.01 | <b>Nome dell'area</b> | Via Aurelia Sud |
|------------------|-------|-----------------------|-----------------|

D.M. 1444/68

Zona Omogenea C



### Legenda

- |                      |                                  |  |
|----------------------|----------------------------------|--|
| ●●●●                 | perimetro area di trasformazione | disciplina dei suoli                             |
| elementi progettuali |                                  |  |
| ▲▲▲                  | allineamento fronte              |  |
|                      |                                  | Superficie fondiaria libera da edificato         |
|                      |                                  | Superficie fondiaria di concentrazione edificato |
|                      |                                  | Dotazioni pubbliche                              |
|                      |                                  | Viabilità di Progetto                            |

25

## 1. Descrizione

### Contesto dell'area

Nel tessuto prevalentemente residenziale attestato sulla Via Aurelia è presente un'area libera prospiciente la via Aurelia sud in località Bicchio e attualmente utilizzate come deposito. Tale area è a contatto con l'area scolastica e impedisce la ricongiunzione della viabilità di quartiere con la Via Aurelia.

### Condizioni attuali dell'area

Aree libere con presenza di alcuni manufatti precari.

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

Foglio 31 – mapp. 126, 1447.

## 2. Tipologia della trasformazione

Nuovo – Nuova costruzione e realizzazione di opere pubbliche.

## 3. Modalità e programma di attuazione

Permesso di costruire convenzionato.

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

Al fine di ampliare la dotazione scolastica e migliorare le connessioni di quartiere è prevista la realizzazione di area a parcheggi e verde lungo Via Aurelia oltre alla cessione di area per l'ampliamento della Scuola di Bicchio (50% ST) compensata con la realizzazione di intervento residenziale plurifamiliare.

## 5. Dimensionamento di progetto

|   |                               |
|---|-------------------------------|
| Totale ST (mq)                                      | % su ST                       |
| 2487  | 100%                          |
| <b>ST Dotazioni pubbliche di progetto (mq)</b>      | <b>% su ST</b>                |
| 1300  | <b>52%</b>                    |
| Superficie Fondiaria destinazioni d'uso di progetto | % su ST                       |
| 1187  | 48%                           |
| <b>SUL residenziale (mq)</b>                        | <b>di cui aggiuntivi (mq)</b> |
| 300   | 300                           |
| <b>N MAX alloggi</b>                                | <b>di cui aggiuntivi</b>      |
| <b>3</b>  | <b>3</b>                      |
| <b>IT di progetto (mc/mq)</b>                       | <b>IT MAX da PS (mc/mq)</b>   |
| 0.36  | 1                             |

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


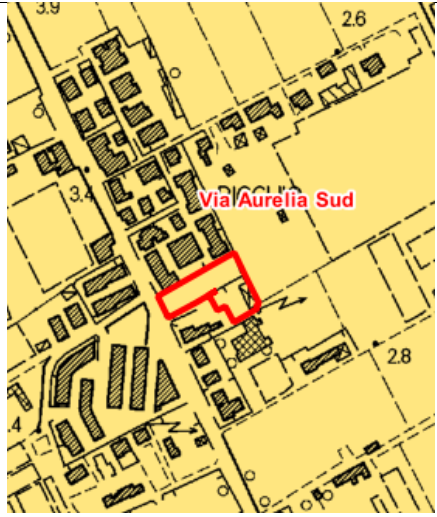
|                                    |                     |
|------------------------------------|---------------------|
| Superficie di cessione minima (mq) | <b>1300</b>         |
| Destinazioni ammesse               | <i>Residenziale</i> |
| SUL max (mq)                       | 300                 |
| N. alloggi max                     | 3                   |
| N. piani max                       | 2                   |

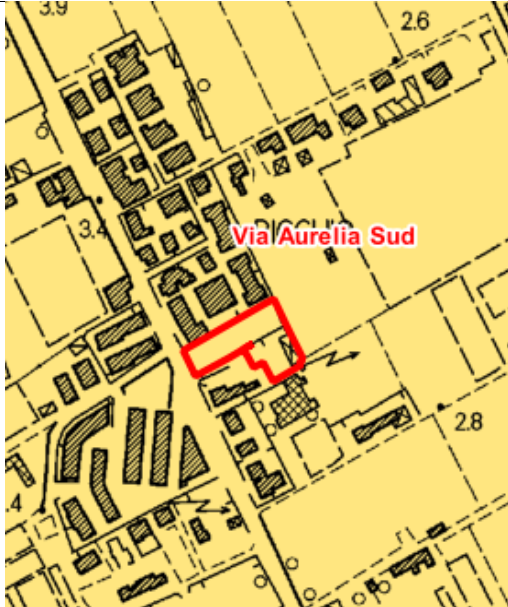
|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| H max (ml)                          | 7   |
| Tipo edilizio                       | Palazzina o Villino mono o plurifamiliare   |
| Distanze minime                     | È ammessa la costruzione fino al confine 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   |
| Categorie di intervento ammesse     | Nuova costruzione   |

### **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.
- 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. 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%;"> <tr> <td style="background-color: yellow; text-align: center;">I.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;">I.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: cyan; text-align: center;">I.2</td> <td style="font-size: small;">aree di fondovalle con <math>Tr &gt; 200</math></td> </tr> </table> | I.4   | aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $Tr \leq 30$  | I.3 | aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $30 < Tr \leq 200$  | I.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> |
| I.4  | aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $Tr \leq 30$   |  |     |  |   |                                   |  |
| I.3  | aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $30 < Tr \leq 200$   |  |     |  |   |                                   |  |
| I.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>Gli interventi di nuova costruzione dovranno contenere accorgimenti atti a ridurre la vulnerabilità delle opere stesse. Pertanto si prescrive che le quote di calpestio dei piani terra e delle soglie di accesso ai vani interrati (se ammessi) siano poste al di sopra della quota delle infrastrutture lineari (viarie o altre) eventualmente presenti a valle e favorevoli l'instaurarsi di locali condizioni di ristagno. 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 20 cm rispetto alle aree esterne.</p> |  |     |  |   |                                   |  |
| <p style="text-align: center;"><b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA</b></p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="background-color: yellow; text-align: center;">G.1</td> <td 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</td> </tr> <tr> <td style="background-color: lightgreen; text-align: center;">G.2</td> <td style="font-size: small;">Aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto</td> </tr> </table>   | G.1   | Aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di movimenti di massa | G.2 | Aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto | <p><b>Pericolosità</b></p> <p>L'area risulta interessata da una pericolosità bassa G1</p> |                                   |  |
| G.1  | Aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di movimenti di massa  |  |     |  |   |                                   |  |
| G.2  | Aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto  |  |     |  |   |                                   |  |
|   | <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" – e del DPGR n° 36/R, secondo quanto indicato nell'appendice 1.</p>  |  |     |  |   |                                   |  |

| PERICOLOSITA' SISMICA  |  | Pericolosità | L'area risulta interessata da una pericolosità sismica media S2  |
|--|--|--------------|--|
| S3   | Cedimenti diffusi in terreni particolarmente scadenti (Zona 6, Zona 13)              |              |  |
| S2   | Zone con possibile amplificazione stratigrafica in comuni a bassa sismicità (Zona 8) | Prescrizioni | Sono prescritte indagini geofisiche sismiche, condotte secondo i criteri stabiliti dalle istruzioni tecniche del Progetto V.E.L. della regione Toscana, che definiscano spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare la "Categoria di sottosuolo" D.M. 14 gennaio 2008 – norme tecniche per le costruzioni aggiornate con D.M. 17.01.2018: "Aggiornamento norme tecniche per le costruzioni" – o più in generale alla definizione dell'azione sismica. |
|  |  |              |  |



Comune di Viareggio  
Ufficio di Piano

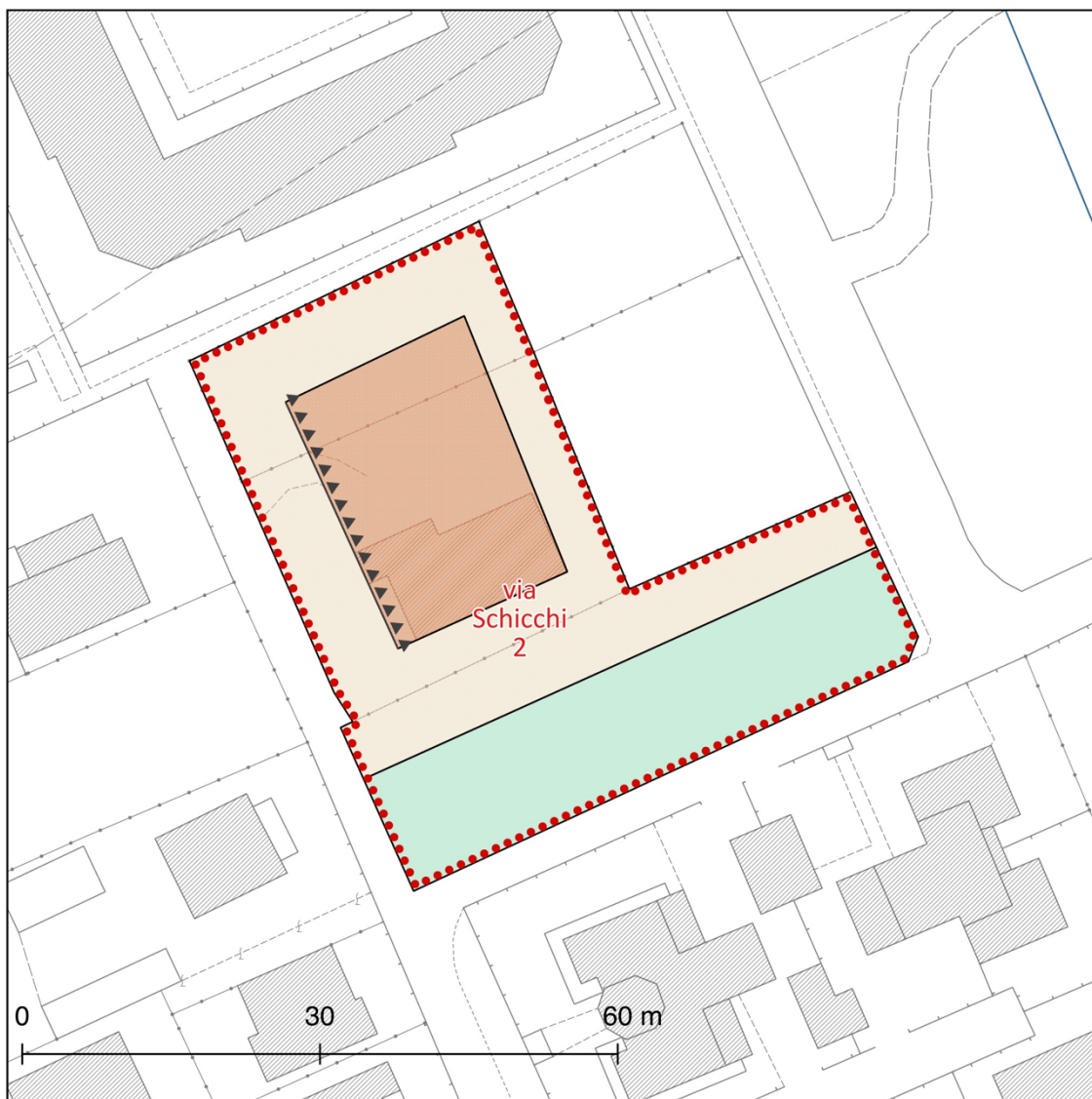
## Regolamento Urbanistico

Scheda-norma per le aree di trasformazione

|                  |        |                       |              |
|------------------|--------|-----------------------|--------------|
| <b>Scheda n.</b> | TDL.01 | <b>Nome dell'area</b> | Via Schicchi |
|------------------|--------|-----------------------|--------------|

D.M. 1444/68

Zona Omogenea B



### Legenda

|      |  |                      |
|------|--|----------------------|
| ●●●● | perimetro area di trasformazione                 | disciplina dei suoli |
| ▲▲▲  | allineamento fronte                              |                      |
| ■    | Superficie fondiaria libera da edificato         |                      |
| ■    | Superficie fondiaria di concentrazione edificato |                      |
| ■    | Dotazioni pubbliche                              | 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 - SUL (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.

### 5. Dimensionamento di progetto

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

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


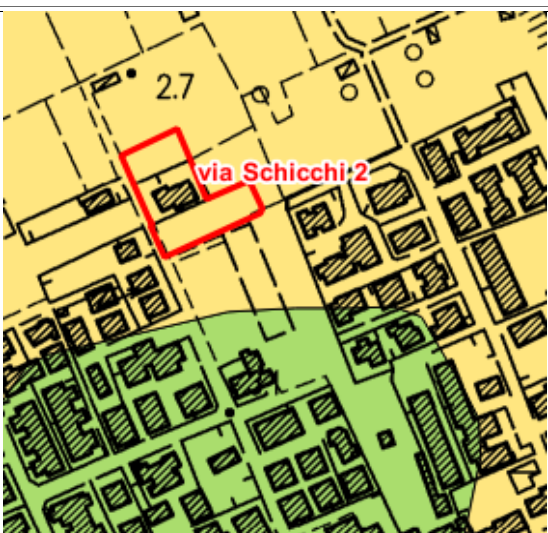
|                                    |                           |
|------------------------------------|---------------------------|
| Superficie di cessione minima (mq) | <b>700</b>                |
| Destinazioni ammesse               | <i>Residenziale</i>       |
| SUL max (mq)                       | 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'edificio 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'edificio.
- c) È prescritto il mantenimento a verde della prevalente superficie fondiaria non indicata come di concentrazione dell'edificio.

## 8. 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%;"> <tbody> <tr> <td style="background-color: yellow; text-align: center;">I.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;">I.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;">I.2</td> <td style="font-size: small;">aree di fondovalle con <math>Tr &gt; 200</math></td> </tr> </tbody> </table> | I.4   | aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $Tr \leq 30$  | I.3 | aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $30 < Tr \leq 200$  | I.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> |
| I.4  | aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $Tr \leq 30$   |  |     |  |   |                                   |  |
| I.3  | aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $30 < Tr \leq 200$   |  |     |  |   |                                   |  |
| I.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>Gli interventi di nuova costruzione dovranno contenere accorgimenti atti a ridurre la vulnerabilità delle opere stesse. Pertanto si prescrive che le quote di calpestio dei piani terra e delle soglie di accesso ai vani interrati (se ammessi) siano poste al di sopra della quota delle infrastrutture lineari (viarie o altre) eventualmente presenti a valle e favorevoli l'instaurarsi di locali condizioni di ristagno. 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 20 cm rispetto alle aree esterne.</p> |  |     |  |   |                                   |  |
| <p style="text-align: center;"><b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA</b></p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tbody> <tr> <td style="background-color: yellow; text-align: center;">G.1</td> <td 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</td> </tr> <tr> <td style="background-color: lightgreen; text-align: center;">G.2</td> <td style="font-size: small;">Aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto</td> </tr> </tbody> </table>  | G.1   | Aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di movimenti di massa | G.2 | Aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto | <p><b>Pericolosità</b></p> <p>L'area risulta interessata da una pericolosità bassa G1</p> |                                   |  |
| G.1  | Aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di movimenti di massa  |  |     |  |   |                                   |  |
| G.2  | Aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto  |  |     |  |   |                                   |  |
|   | <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" – e del DPGR n° 36/R, secondo quanto indicato nell'appendice 1.</p>  |  |     |  |   |                                   |  |

| PERICOLOSITA' SISMICA  |  | Pericolosità | L'area risulta interessata da una pericolosità sismica media S2  |
|--|--|--------------|--|
| S3   | Cedimenti diffusi in terreni particolarmente scadenti (Zona 6, Zona 13)              |              |  |
| S2   | Zone con possibile amplificazione stratigrafica in comuni a bassa sismicità (Zona 8) |              |  |
|  |  | Fattibilità  | In funzione dell'intervento previsto e delle condizioni di pericolosità si individua una classe di fattibilità 2 – fattibilità con normali vincoli.  |
|  |  | Prescrizioni | Sono prescritte indagini geofisiche sismiche, condotte secondo i criteri stabiliti dalle istruzioni tecniche del Progetto V.E.L. della regione Toscana, che definiscano spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare la "Categoria di sottosuolo" D.M. 14 gennaio 2008 – norme tecniche per le costruzioni aggiornate con D.M. 17.01.2018: "Aggiornamento norme tecniche per le costruzioni" – o più in generale alla definizione dell'azione sismica. |



Comune di Viareggio  
Ufficio di Piano

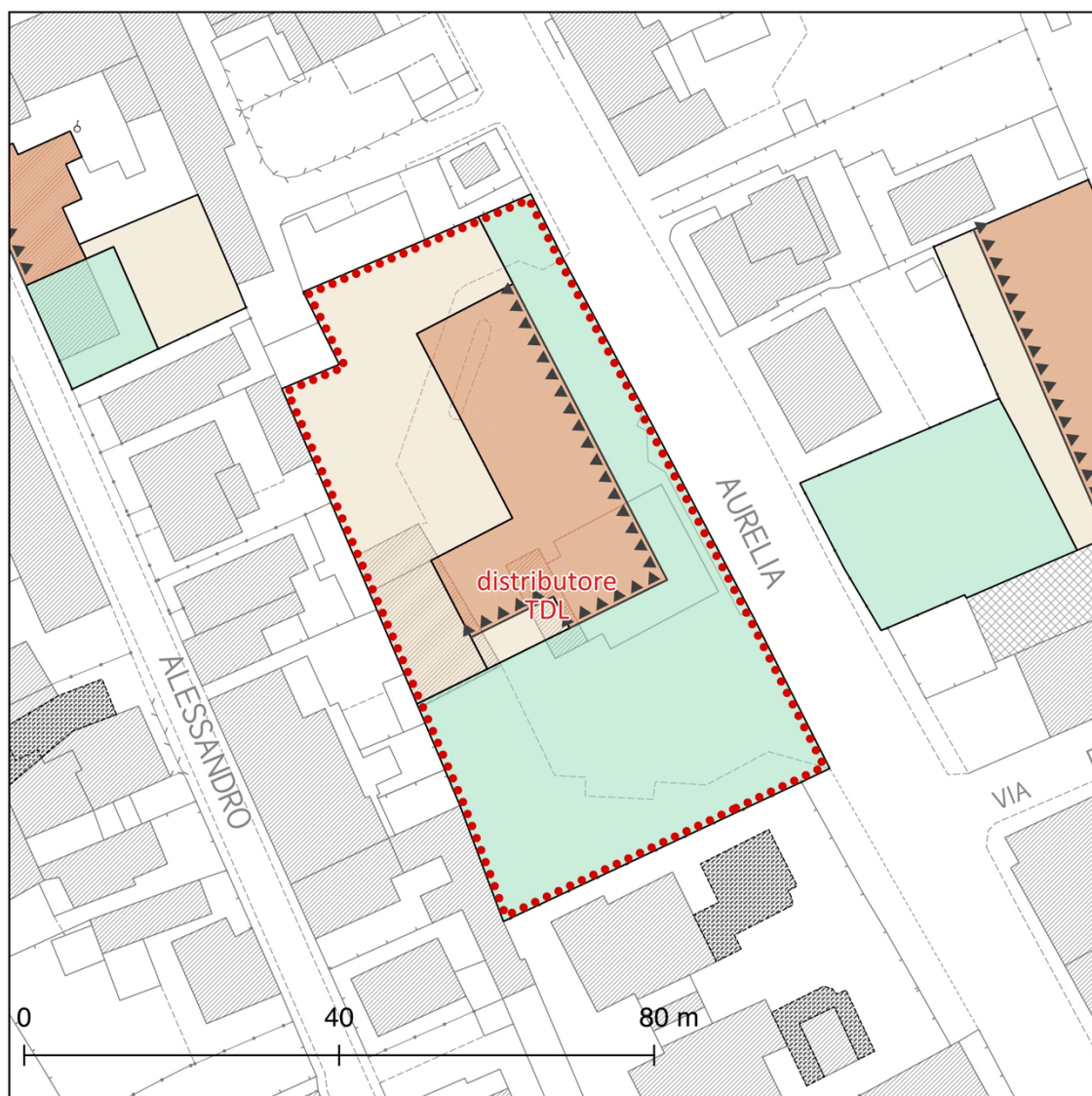
## Regolamento Urbanistico

Scheda-norma per le aree di trasformazione

|                    |        |                       |                  |
|--------------------|--------|-----------------------|------------------|
| <b>Scheda n.</b>   | TDL.02 | <b>Nome dell'area</b> | Distributore TDL |
| ambito di progetto |        | ubicazione            |                  |

D.M. 1444/68

Zona Omogenea B



### Legenda

- *perimetro area di trasformazione*    *disciplina dei suoli*  
*elementi progettuali*  
▲▲▲ *allineamento fronte*
- |   |   |
|---|---|
| <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: #c07040; 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>                              | 3 |

## 1. Descrizione

### Contesto dell'area

Area attualmente destinata a distributore di carburanti localizzata in centro a Torre del Lago, lungo la via Aurelia sud in un tessuto a carattere prevalentemente residenziale. La centralità di Torre del Lago è condizionata dalla presenza di tale area che risulta incongrua e dequalificante.

### Condizioni attuali dell'area

Distributore con officina - SUL (stimata) 240 mq.

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

Foglio 48 – mapp. 1051.

## 2. Tipologia della trasformazione

Recupero – Ristrutturazione Urbanistica.

## 3. Modalità e programma di attuazione

Piano attuativo di iniziativa pubblica o 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:

- a) Aumento della dotazione di standard con particolare riferimento alle aree verdi e sportive, attrezzature pubbliche e parcheggi.
- b) Individuazione di funzioni a carattere urbano per consolidare specifiche destinazioni e utilizzazioni del Centro Urbano.

La trasformazione prevede il recupero di aree per piazza e aree verdi e parcheggi (50%ST)e contestuale nuova edificazione residenziale e commerciale di vicinato da disporre su max 3 piani hmax 10 m.

## 5. Dimensionamento di progetto

|   |   |
|---|---|
| Totale ST (mq)                                      | % su ST                                   |
| 3409  | 100%                                      |
| <b>ST Dotazioni pubbliche di progetto (mq)</b>      | <b>% su ST</b>                            |
| 1700  | <b>50%</b>                                |
| Superficie Fondiaria destinazioni d'uso di progetto | % su ST                                   |
| 1709  | 50%                                       |
| <b>SUL residenziale (mq)</b>                        | <b>di cui aggiuntivi (mq)</b>             |
| 1500  | 1500                                      |
| <b>N MAX alloggi</b>                                | <b>di cui aggiuntivi</b>                  |
| <b>12</b>   | <b>12</b>                                 |
| <b>SUL commerciale di vicinato(mq)</b>              | <b>fino al 20% della SUL residenziale</b> |
| <b>IT di progetto (mc/mq)</b>                       | <b>IT MAX da PS (mc/mq)</b>               |
| 1.32  | 1.5                                       |


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


|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| Superficie di cessione minima (mq)  | <b>1700</b>   |
| Destinazioni ammesse                | <i>Residenziale e commerciale di vicinato</i>   |
| SUL max (mq)                        | 1700 residenziale e commerciale di vicinato (fino al 20% della SUL residenziale)  |
| N. piani max                        | 3   |
| H max (ml)                          | 10  |
| Tipo edilizio                       | Casa in linea   |
| 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   |

### **7. Elementi indicativi e condizioni di qualità paesaggistica**


- a) In generale dovrà essere rispettato l'eventuale allineamento del sedime dell'edificio oggetto di intervento con gli edifici limitrofi laddove oggettivamente esistente e caratterizzante i fronti continui lungo la viabilità anche se arretrati rispetto al confine del lotto.
- b) Non è ammesso l'inserimento di elementi edilizi e decorativi e di insegne e cartellonistica pubblicitaria estranei alla tipologia tradizionale dell'edificato.
- c) Negli interventi dovranno rispettare i seguenti parametri e prescrizioni:
- superficie permeabile minima pari a 35%;
  - rapporto di copertura nei limiti dell'area di concentrazione degli edifici privati.

### 8. Prescrizioni inerenti alla compatibilità dell'intervento con la vulnerabilità del sito

| PERICOLOSITA' IDRAULICA  |   | Pericolosità | L'area risulta interessata da una pericolosità idraulica media I.2  |
|--|---|--------------|---|
| I.4  | aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $Tr \leq 30$       |              |   |
| I.3  | aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $30 < Tr \leq 200$ |              |   |
| I.2  | aree di fondovalle con $Tr > 200$                                       |              |   |
|  |   | Prescrizioni | In relazione a quanto indicato dalle norme del P.A.I del Serchio, gli interventi di nuova costruzione dovranno contenere accorgimenti atti a ridurre la vulnerabilità delle opere stesse. Pertanto si prescrive che le quote di calpestio dei piani terra e delle soglie di accesso ai vani interrati (se ammessi) siano poste al di sopra della quota delle infrastrutture lineari (viarie o altre) eventualmente presenti a valle e favorevoli l'instaurarsi di locali condizioni di ristagno. 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 20 cm rispetto alle aree esterne. |

| PERICOLOSITA' GEOLOGICA   |   | Pericolosità | L'area risulta interessata da una pericolosità media G2  |
|---|---|--------------|--|
| G.1   | Are in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di movimenti di massa |              |  |
| G.2   | Are con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto                                       |              |  |
|  |   | Prescrizioni | 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" – e del DPGR n° 36/R, secondo quanto indicato nell'appendice 1. |



| PERICOLOSITA' SISMICA  |  | Pericolosità | L'area risulta interessata da una pericolosità sismica elevata S3   |
|--|--|--------------|---|
| S3   | Cedimenti diffusi in terreni particolarmente scadenti (Zona 6, Zona 13)              | Fattibilità  | In funzione dell'intervento previsto e delle condizioni di pericolosità si individua una classe di fattibilità 3 – fattibilità condizionata.  |
| S2   | Zone con possibile amplificazione stratigrafica in comuni a bassa sismicità (Zona 8) |              |   |
|  |  | Prescrizioni | Sono prescritte, sia nel caso di intervento diretto, sia di Piano Complesso di Intervento, sia di Piano Attuativo, indagini geofisiche sismiche, condotte secondo i criteri stabiliti dalle Istruzioni Tecniche del Progetto V.E.L. della Regione Toscana, opportunamente estese ad un intorno significativo, che definiscano spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica tra terreni di copertura (detrito, alluvioni) e bedrock sismico, ovvero alla definizione della "Categoria di sottosuolo" ex D.M.14 Gennaio2008– Norme tecniche per le costruzioni, o più ingenerale, alla definizione dell'azione sismica. Aggiornate con D.M. 17.01.2018: Aggiornamento norme tecniche per le costruzioni. |



Comune di Viareggio  
Ufficio di Piano

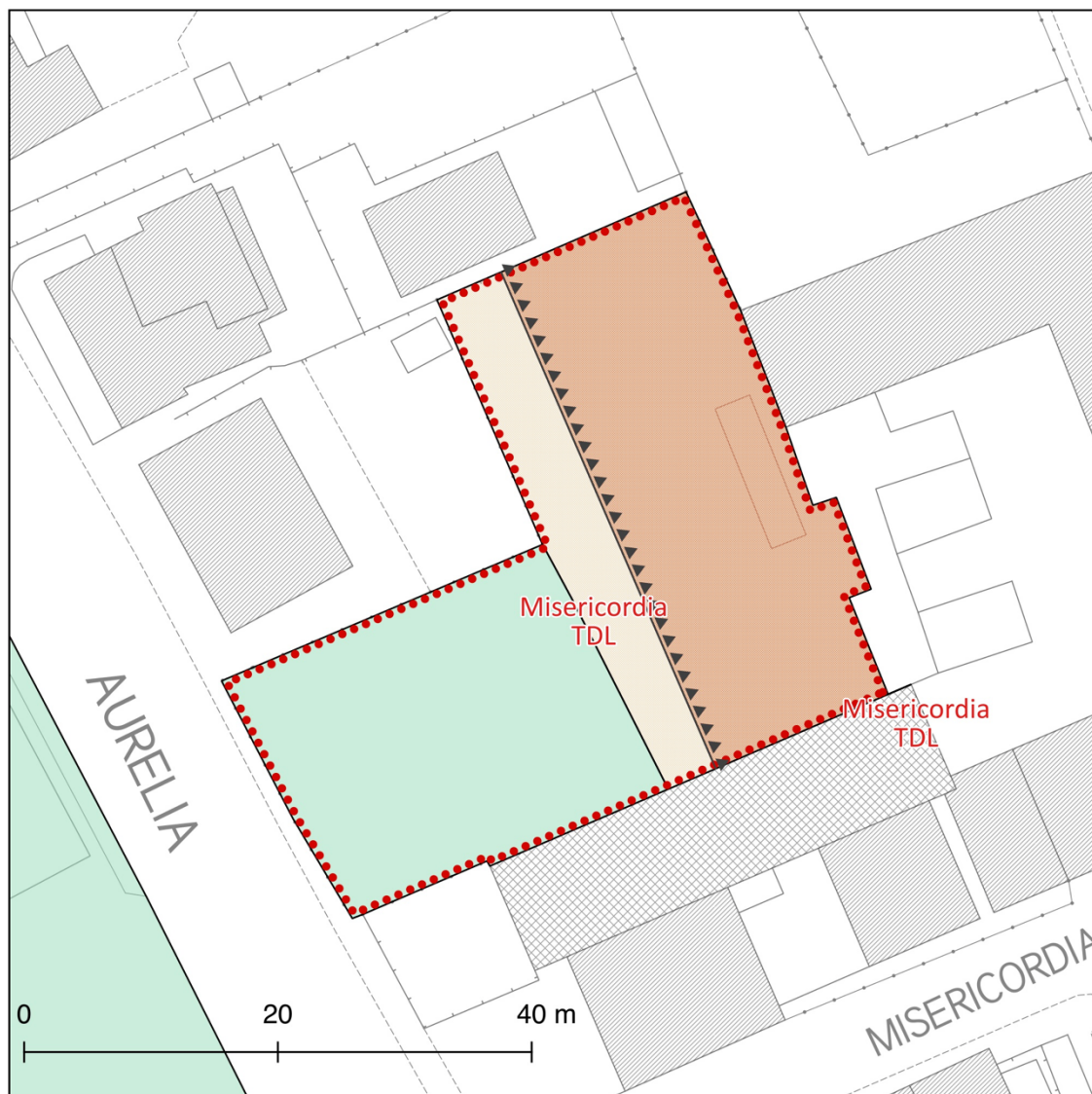
## Regolamento Urbanistico

Scheda-norma per le aree di trasformazione

|                  |        |                       |                  |
|------------------|--------|-----------------------|------------------|
| <b>Scheda n.</b> | TDL.03 | <b>Nome dell'area</b> | Misericordia TDL |
|------------------|--------|-----------------------|------------------|

D.M. 1444/68

Zona Omogenea F



### Legenda

- |      |                                  |  |
|------|----------------------------------|--|
| ●●●● | perimetro area di trasformazione | disciplina dei suoli                             |
|      | elementi progettuali             |  |
| ▲▲▲  | allineamento fronte              |  |
|      | ■                                | Superficie fondiaria libera da edificato         |
|      | ■                                | Superficie fondiaria di concentrazione edificato |
|      | ■                                | Dotazioni pubbliche                              |

17

## 1. Descrizione

### Contesto dell'area

Area libera localizzata in centro a Torre del Lago lungo il lato est di via Aurelia sud in prossimità del complesso della Misericordia. L'area costituisce un elemento di discontinuità per chi percorre la Via Aurelia in direzione del Centro di Torre del Lago.

### Condizioni attuali dell'area

Area libera artificializzata priva di una funzione.

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

Foglio 47 - mapp. 2209

Foglio 48 - mapp. 184.

## 2. Tipologia della trasformazione

Nuovo – Nuova Costruzione e realizzazione di opere pubbliche.

## 3. Modalità e programma di attuazione

Progetto unitario convenzionato.

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

Nuova previsione di spazi pubblici e attrezzature sanitarie private (ambulatori) disposte su un piano in continuità con spazi adiacenti.

## 5. Dimensionamento di progetto

|   |                               |
|---|-------------------------------|
| Totale ST (mq)                                      | % su ST                       |
| 1485  | 100%                          |
| <b>ST Dotazioni pubbliche di progetto (mq)</b>      | <b>% su ST</b>                |
| 590   | <b>40%</b>                    |
| Superficie Fondiaria destinazioni d'uso di progetto | % su ST                       |
| 895   | 60%                           |
| <b>SUL direzionale (mq)</b>                         | <b>di cui aggiuntivi (mq)</b> |
| 200   | 200                           |
| <b>IT di progetto (mc/mq)</b>                       | <b>IT MAX da PS (mc/mq)</b>   |
| 0,53  | 1.5                           |

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


|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| Superficie di cessione minima (mq) | <b>590</b>   |
| Destinazioni ammesse               | <i>Direzionale e servizi</i>   |
| SUL max (mq)                       | 200  |
| N. piani max                       | 1  |
| H max (ml)                         | 4  |
| Tipo edilizio                      | Specialistico direzionale analogo a quello esistente nell'area limitrofa a SUD   |
| 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   |


#### **7. Elementi indicativi e condizioni di qualità paesaggistica**

- a) In generale dovrà essere rispettato l'allineamento del sedime dell'edificio oggetto di intervento;
- b) Non è ammesso l'inserimento di elementi edilizi e decorativi e di insegne e cartellonistica pubblicitaria estranei alla tipologia tradizionale dell'edificato.
- c) Negli interventi dovranno rispettare i seguenti parametri e prescrizioni:
  - superficie permeabile minima pari a 35%;
  - rapporto di copertura nei limiti dell'area di concentrazione degli edifici privati.

### 8. Prescrizioni inerenti alla compatibilità dell'intervento con la vulnerabilità del sito

| PERICOLOSITA' IDRAULICA   |   | Pericolosità | L'area risulta interessata da una pericolosità idraulica media I.2  |
|---|---|--------------|---|
| I.4   | aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $Tr \leq 30$       |              |   |
| I.3   | aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $30 < Tr \leq 200$ |              |   |
| I.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 | Gli interventi di nuova costruzione dovranno contenere accorgimenti atti a ridurre la vulnerabilità delle opere stesse. Pertanto si prescrive che le quote di calpestio dei piani terra e delle soglie di accesso ai vani interrati (se ammessi) siano poste al di sopra della quota delle infrastrutture lineari (viarie o altre) eventualmente presenti a valle e favorevoli l'instaurarsi di locali condizioni di ristagno. 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 20 cm rispetto alle aree esterne. |

| PERICOLOSITA' GEOLOGICA   |   | Pericolosità | L'area risulta interessata da una pericolosità media G2  |
|---|---|--------------|--|
| G.1   | Are in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di movimenti di massa |              |  |
| G.2   | Are con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto                                       |              |  |
|  |   | Fattibilità  | In funzione dell'intervento previsto e delle condizioni di pericolosità si individua una classe di fattibilità 2 – fattibilità con normali vincoli.  |
|   |   | Prescrizioni | 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" – e del DPGR n° 36/R, secondo quanto indicato nell'appendice 1. |

| PERICOLOSITA' SISMICA   |  | Pericolosità | L'area risulta interessata da una pericolosità sismica elevata S3   |
|---|--|--------------|---|
| S3  | Cedimenti diffusi in terreni particolarmente scadenti (Zona 6, Zona 13)              |              |   |
| S2  | Zone con possibile amplificazione stratigrafica in comuni a bassa sismicità (Zona 8) |              |   |
|  |  | Prescrizioni | Sono prescritte, sia nel caso di intervento diretto, sia di Piano Complesso di Intervento, sia di Piano Attuativo, indagini geofisiche sismiche, condotte secondo i criteri stabiliti dalle Istruzioni Tecniche del Progetto V.E.L. della Regione Toscana, opportunamente estese ad un intorno significativo, che definiscano spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica tra terreni di copertura (detrito, alluvioni) e bedrock sismico, ovvero alla definizione della "Categoria di sottosuolo" ex D.M.14 Gennaio2008– Norme tecniche per le costruzioni, o più ingenerale, alla definizione dell'azione sismica. Aggiornate con D.M. 17.01.2018: Aggiornamento norme tecniche per le costruzioni. |



Comune di Viareggio  
Ufficio di Piano

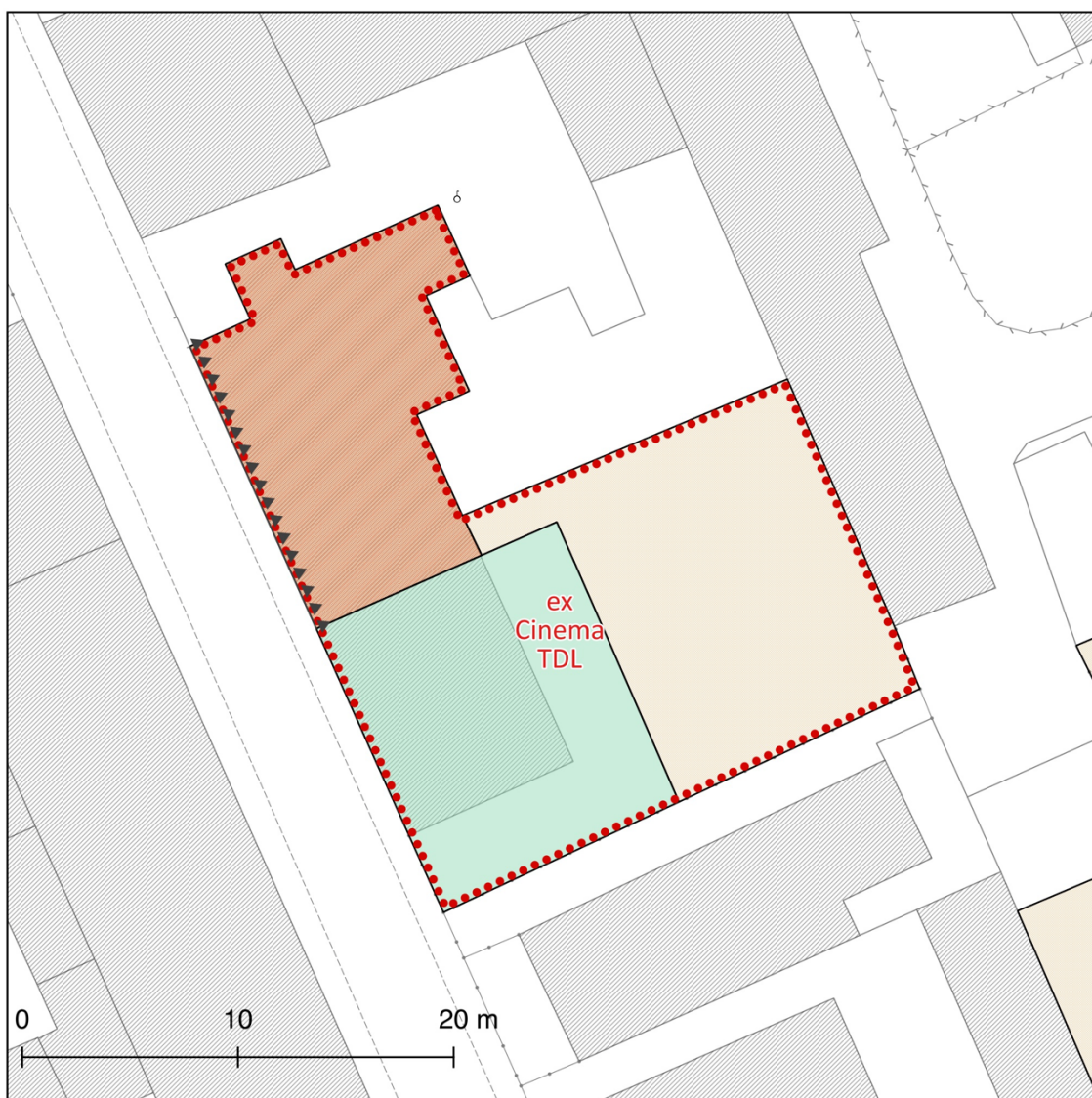
## Regolamento Urbanistico

Scheda-norma per le aree di trasformazione

|                    |        |                       |               |
|--------------------|--------|-----------------------|---------------|
| <b>Scheda n.</b>   | TDL.04 | <b>Nome dell'area</b> | Ex Cinema TDL |
| ambito di progetto |        | ubicazione            |               |

D.M. 1444/68

Zona Omogenea A



### Legenda

••••• perimetro area di trasformazione disciplina dei suoli

- Superficie fondiaria libera da edificato
- Superficie fondiaria di concentrazione edificato
- Dotazioni pubbliche

4

## 1. Descrizione

### Contesto dell'area

Area localizzata in zona residenziale in centro a Torre del Lago, attestata su via Alessandro Volta, su cui insiste un ex cinema dismesso costituente elemento di degrado in quanto abbandonato e non recuperabile alla sua funzione originaria.

### Condizioni attuali dell'area

Edificio Cinema dismesso - SUL (stimata) 250 mq. (h. 7m.).

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

Foglio 47 – mapp. 350, 665, 666.

## 2. Tipologia della trasformazione

Recupero – Ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso.

## 3. Modalità e programma di attuazione

Progetto unitario convenzionato.

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

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

- a) Aumento della dotazione di standard con particolare riferimento alle aree verdi e sportive, attrezzature pubbliche e parcheggi.
- b) Individuazione di funzioni a carattere urbano per consolidare specifiche destinazioni e utilizzazioni del Centro Urbano.

Recupero parziale del volume un tempo destinato a Cinema ormai dismesso e degradato verso l'uso residenziale compensato dalla realizzazione di parcheggio pubblico.

## 5. Dimensionamento di progetto

|   |                               |
|---|-------------------------------|
| Totale ST (mq)                                      | % su ST                       |
| 539   | 100%                          |
| <b>ST Dotazioni pubbliche di progetto (mq)</b>      | <b>% su ST</b>                |
| 350   | <b>65%</b>                    |
| Superficie Fondiaria destinazioni d'uso di progetto | % su ST                       |
| 189   | 35%                           |
| <b>SUL residenziale (mq)</b>                        | <b>di cui aggiuntivi (mq)</b> |
| 250   | 250                           |
| <b>N MAX alloggi</b>                                | <b>di cui aggiuntivi</b>      |
| <b>3</b>  | <b>3</b>                      |
| <b>IT di progetto (mc/mq)</b>                       | <b>IT MAX da PS (mc/mq)</b>   |
| 1.39  | 1.5                           |

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


|                                    |                     |
|------------------------------------|---------------------|
| Superficie di cessione minima (mq) | <b>350</b>          |
| Destinazioni ammesse               | <i>Residenziale</i> |


|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| SUL max (mq)                       | 250   |
| N. alloggi max                     | 3   |
| N. piani max                       | 2   |
| H max (ml)                         | 7   |
| Tipo edilizio                      | Palazzina   |
| 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 è ammessa la costruzione in aderenza. |
| Dotazioni standard pubblico minimi | Ai sensi del DM 1444/68 – tali quantità potranno essere reperite nelle aree di cessione   |
| Categorie di intervento ammesse    | Ristrutturazione con cambio d'uso. Parziale<br>Demolizione.   |


### 7. Elementi indicativi e condizioni di qualità paesaggistica

- a) È prescritto il mantenimento della conformazione delle volumetrie in continuità morfologica e distributiva con gli edifici limitrofi.
- b) Non è ammesso l'inserimento di elementi edilizi e decorativi estranei alla tipologia tradizionale dell'edificato.

### 8. Prescrizioni inerenti alla compatibilità dell'intervento con la vulnerabilità del sito

| PERICOLOSITA' IDRAULICA  |   | Pericolosità        |   |
|--|---|---------------------|---|
| I.4  | aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $Tr \leq 30$       |                     | L'area risulta interessata da una pericolosità idraulica media I.2  |
| I.3  | aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $30 < Tr \leq 200$ |                     |   |
| I.2  | aree di fondovalle con $Tr > 200$                                       |                     |   |
|  |   | <b>Fattibilità</b>  | In funzione dell'intervento previsto e delle condizioni di pericolosità si individua una classe di fattibilità 2  |
|  |   | <b>Prescrizioni</b> | Gli interventi di nuova costruzione dovranno contenere accorgimenti atti a ridurre la vulnerabilità delle opere stesse. Pertanto si prescrive che le quote di calpestio dei piani terra e delle soglie di accesso ai vani interrati (se ammessi) siano poste al di sopra della quota delle infrastrutture lineari (viarie o altre) eventualmente presenti a valle e favorevoli l'instaurarsi di locali condizioni di ristagno. 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 20 cm rispetto alle aree esterne. |

| PERICOLOSITA' GEOLOGICA   |   | Pericolosità        |  |
|---|---|---------------------|--|
| G.1   | Are in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di movimenti di massa |                     | L'area risulta interessata da una pericolosità media G2  |
| G.2   | Are con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto                                       |                     |  |
|  |   | <b>Fattibilità</b>  | In funzione dell'intervento previsto e delle condizioni di pericolosità si individua una classe di fattibilità 2 – fattibilità con normali vincoli.  |
|   |   | <b>Prescrizioni</b> | 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" – e del DPGR n° 36/R, secondo quanto indicato nell'appendice 1. |

| PERICOLOSITA' SISMICA  |  | Pericolosità        | L'area risulta interessata da una pericolosità sismica elevata S3  |
|--|--|---------------------|--|
| S3   | Cedimenti diffusi in terreni particolarmente scadenti (Zona 6, Zona 13)              |                     |  |
| S2   | Zone con possibile amplificazione stratigrafica in comuni a bassa sismicità (Zona 8) |                     |  |
|  |  | <b>Fattibilità</b>  | In funzione dell'intervento previsto e delle condizioni di pericolosità si individua una classe di fattibilità 3 – fattibilità condizionata.   |
|  |  | <b>Prescrizioni</b> | Sono prescritte, sia nel caso di intervento diretto, sia di Piano Complesso di Intervento, sia di Piano Attuativo, indagini geofisiche sismiche, condotte secondo i criteri stabiliti dalle Istruzioni Tecniche del Progetto V.E.L. della Regione Toscana, opportunamente estese ad un intorno significativo, che definiscano spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica tra terreni di copertura (detrito, alluvioni) e bedrock sismico, ovvero alla definizione della "Categoria di sottosuolo" ex D.M.14 Gennaio 2008– Norme tecniche per le costruzioni, o più ingenerale, alla definizione dell'azione sismica. Aggiornate con D.M. 17.01.2018: Aggiornamento norme tecniche per le costruzioni. |



Comune di Viareggio  
Ufficio di Piano

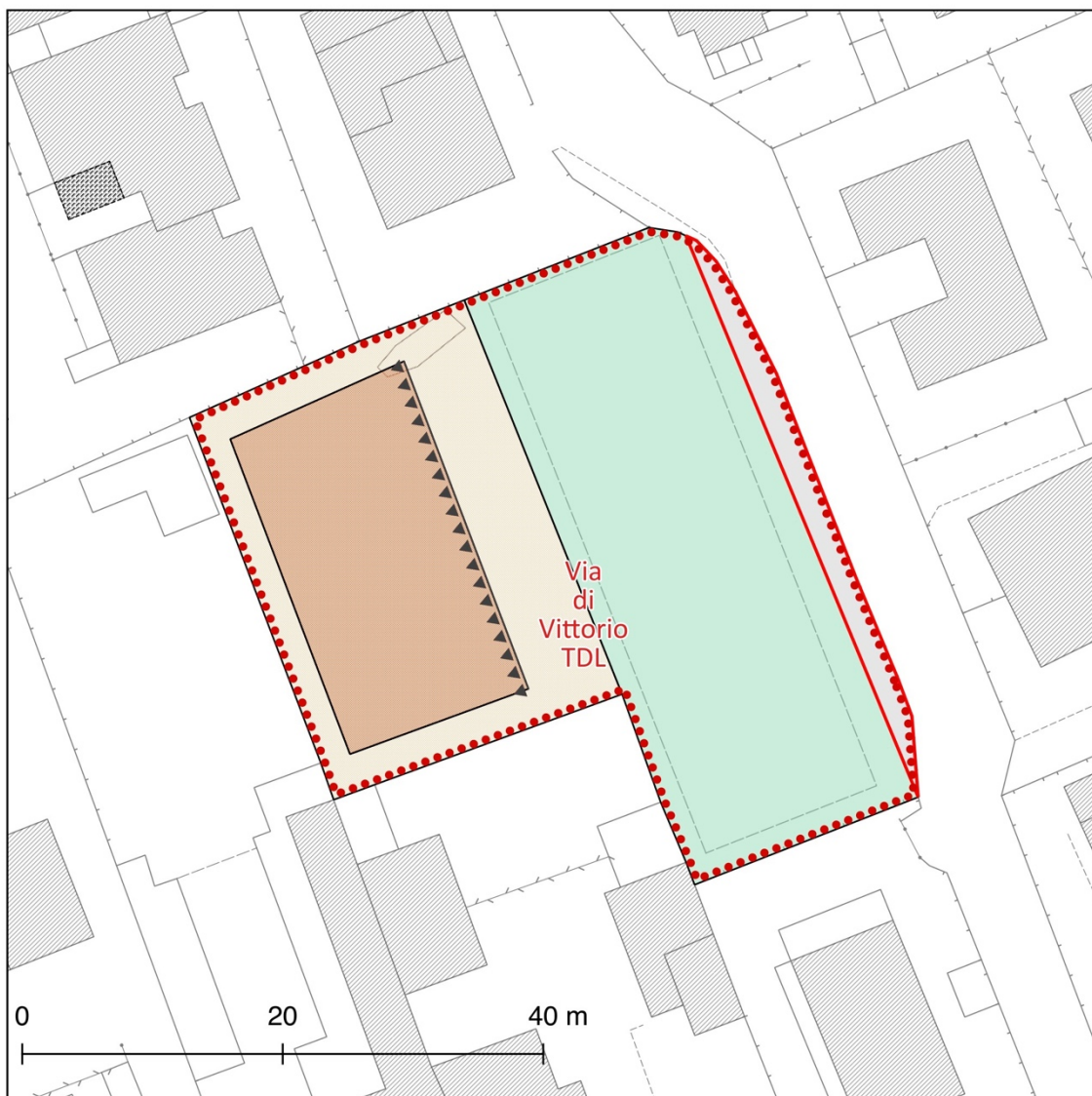
## Regolamento Urbanistico

Scheda-norma per le aree di trasformazione

|                  |        |                       |                     |
|------------------|--------|-----------------------|---------------------|
| <b>Scheda n.</b> | TDL.04 | <b>Nome dell'area</b> | Via Di Vittorio TDL |
|------------------|--------|-----------------------|---------------------|

D.M. 1444/68

Zona Omogenea B



### Legenda

- |      |  |                      |
|------|--|----------------------|
| ●●●● | perimetro area di trasformazione                 | disciplina dei suoli |
| ▲▲▲  | allineamento fronte                              |                      |
| ■    | Superficie fondiaria libera da edificato         |                      |
| ■    | Superficie fondiaria di concentrazione edificato |                      |
| ■    | Dotazioni pubbliche                              | 28                   |
| ■    | Viabilità di Progetto                            |                      |

### 1. Descrizione

#### Contesto dell'area

Area attestata su via di Vittorio, localizzata in zona residenziale e parzialmente occupata da una serra. L'area costituisce elemento di discontinuità del contesto prevalentemente residenziale ove si rileva una carenza di parcheggi pubblici.

#### Condizioni attuali dell'area

Area libera con presenza di serra.

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

Foglio 45 – mapp. 268, 1216.

### 2. Tipologia della trasformazione

Nuovo – Nuova costruzione e realizzazione di opera pubblica.

### 3. Modalità e programma di attuazione

Progetto unitario convenzionato.

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

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

a) Aumento della dotazione di standard con particolare riferimento alle aree verdi e sportive, attrezzature pubbliche e parcheggi.

L'intervento prevede il recupero di aree per viabilità e parcheggio pubblico (50%) compensata dalla nuova edificazione residenziale con tipologia bifamiliare

### 5. Dimensionamento di progetto

|   |                               |
|---|-------------------------------|
| Totale ST (mq)                                      | % su ST                       |
| 1700  | 100%                          |
| <b>ST Dotazioni pubbliche di progetto (mq)</b>      | <b>% su ST</b>                |
| 850   | <b>50%</b>                    |
| Superficie Fondiaria destinazioni d'uso di progetto | % su ST                       |
| 850   | 50%                           |
| <b>SUL residenziale (mq)</b>                        | <b>di cui aggiuntivi (mq)</b> |
| 200   | 200                           |
| <b>N MAX alloggi</b>                                | <b>di cui aggiuntivi</b>      |
| <b>2</b>  | <b>2</b>                      |
| <b>IT di progetto (mc/mq)</b>                       | <b>IT MAX da PS (mc/mq)</b>   |
| 0.35  | 1.5                           |

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

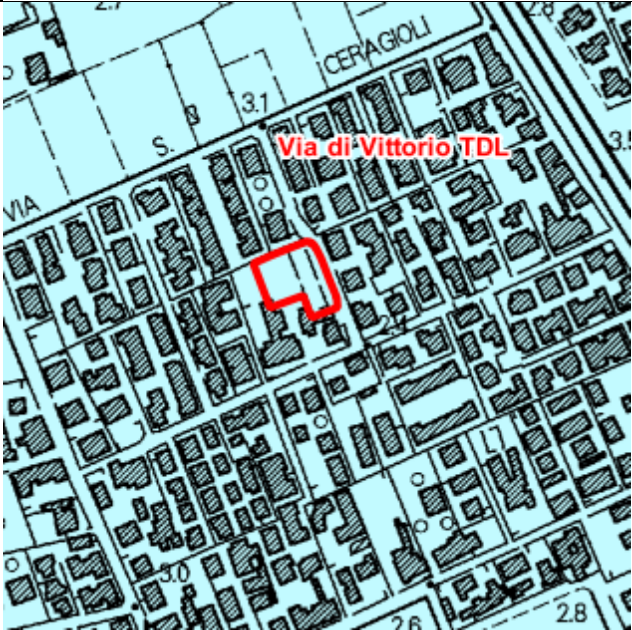
|                                    |                     |
|------------------------------------|---------------------|
| Superficie di cessione minima (mq) | <b>850</b>          |
| Destinazioni ammesse               | <i>Residenziale</i> |
| SUL max (mq)                       | 200                 |
| N. alloggi max                     | 2                   |


|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| 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 standard pubblico minimi | Ai sensi del DM 1444/68 – tali quantità potranno essere reperite nelle aree di cessione   |
| Categorie di intervento ammesse    | Nuova costruzione   |


#### **7. Elementi indicativi e condizioni di qualità paesaggistica**

- a) È prescritto il mantenimento della conformazione delle volumetrie in continuità morfologica e distributiva con gli edifici limitrofi.
- 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. Prescrizioni inerenti alla compatibilità dell'intervento con la vulnerabilità del sito

| PERICOLOSITA' IDRAULICA |   | Pericolosità   | L'area risulta interessata da una pericolosità idraulica media I.2   |
|-------------------------|---|--|--|
| I.4                     | aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $Tr \leq 30$       |  | <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>Gli interventi di nuova costruzione dovranno contenere accorgimenti atti a ridurre la vulnerabilità delle opere stesse. Pertanto si prescrive che le quote di calpestio dei piani terra e delle soglie di accesso ai vani interrati (se ammessi) siano poste al di sopra della quota delle infrastrutture lineari (viarie o altre) eventualmente presenti a valle e favorevoli l'instaurarsi di locali condizioni di ristagno. 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 20 cm rispetto alle aree esterne</p> |
| I.3                     | aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $30 < Tr \leq 200$ |  |  |
| I.2                     | aree di fondovalle con $Tr > 200$                                       |  |  |

| PERICOLOSITA' GEOLOGICA |   | Pericolosità  | L'area risulta interessata da una pericolosità bassa G1 nella parte Sud da una pericolosità media nella parte Nord  |
|-------------------------|---|---|---|
| G.1                     | Are in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di movimenti di massa |  | <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" – e del DPGR n° 36/R, secondo quanto indicato nell'appendice 1.</p> |
| G.2                     | Are con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto                                       |   |   |

| PERICOLOSITA' SISMICA   |  | Pericolosità | L'area risulta interessata da una pericolosità sismica media S2 nella parte Sud e da una pericolosità sismica elevata nella parte Nord |
|---|--|--------------|--|
| <div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;"> <div style="background-color: orange; color: white; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">S3</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">Cedimenti diffusi in terreni particolarmente scadenti (Zona 6, Zona 13)</div> <div style="background-color: yellow; color: black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">S2</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">Zone con possibile amplificazione stratigrafica in comuni a bassa sismicità (Zona 8)</div> </div> |  |              |  |
|   | <b>Fattibilità</b><br>In funzione dell'intervento previsto e delle condizioni di pericolosità si individua una classe di fattibilità 3 – fattibilità condizionata.   |              |  |
|   | <b>Prescrizioni</b><br>Sono prescritte, sia nel caso di intervento diretto, sia di Piano Complesso di Intervento, sia di Piano Attuativo, indagini geofisiche sismiche, condotte secondo i criteri stabiliti dalle Istruzioni Tecniche del Progetto V.E.L. della Regione Toscana, opportunamente estese ad un intorno significativo, che definiscano spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica tra terreni di copertura (detrito, alluvioni) e bedrock sismico, ovvero alla definizione della "Categoria di sottosuolo" ex D.M.14 Gennaio 2008– Norme tecniche per le costruzioni, o più ingenerale, alla definizione dell'azione sismica. Aggiornate con D.M. 17.01.2018: Aggiornamento norme tecniche per le costruzioni |              |  |