

Comune di Viareggio  
Ufficio di Piano

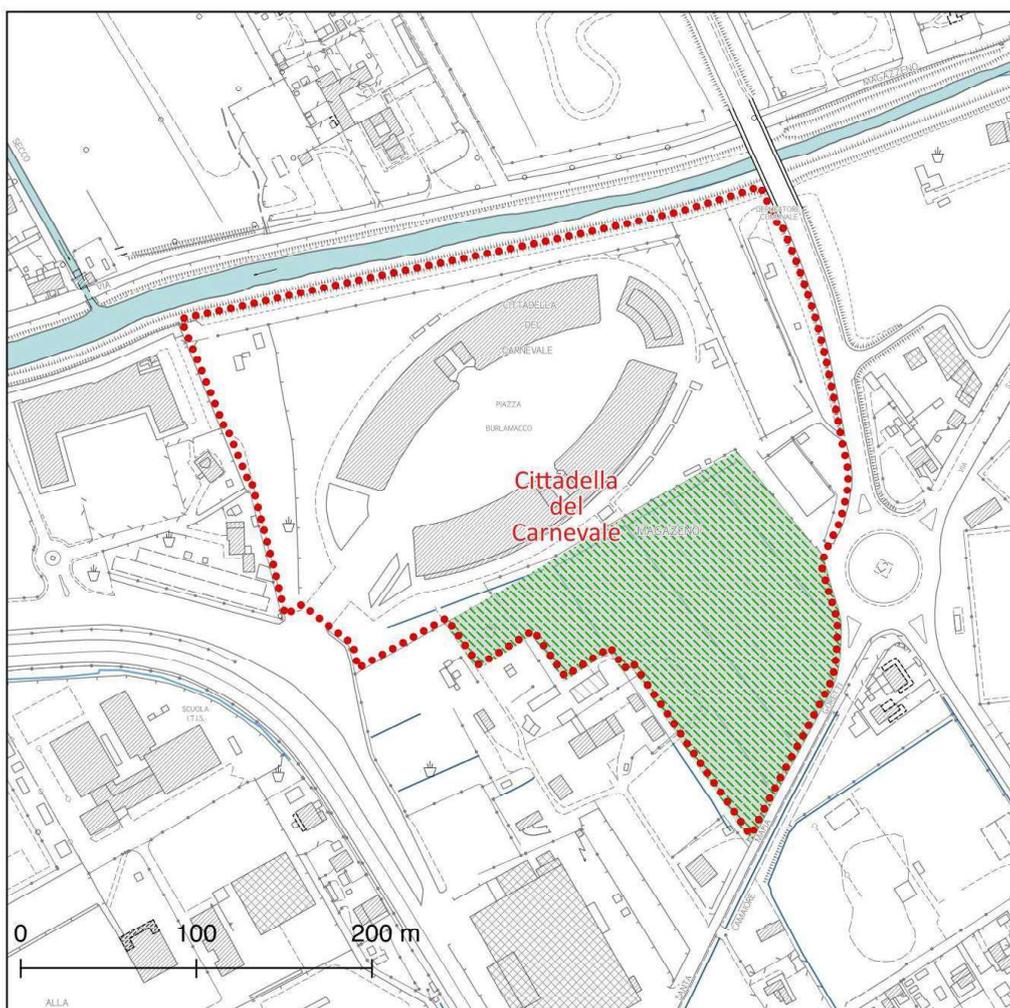
## Regolamento Urbanistico

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

elementi progettuali

▲▲▲ allineamento fronte

■ passerella pedonale

—

■ Superficie fondiaria libera da edificato

■ Superficie fondiaria di concentrazione edificato

■ Dotazioni pubbliche

■ Concentrazione edificato pubblico

■ Parcheggio Pubblico

■ Parco Pubblico

■ Viabilità di Progetto

## **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 Camaione, 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 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 Camaione, 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 catastaliricompresa 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:

- a. completamento della “Cittadella del Carnevale” e realizzazione del Parco del Carnevale;
- b. aumento delle dotazioni a parcheggio;

- c. riqualificazione nelle aree esterne alla “Cittadella del Carnevale” con particolare riferimento alla dotazione del Verde Pubblico e dei Parcheggi Pubblici;
- d. miglioramento dell’accesso diretto alla Cittadella;
- e. 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 sopra richiamati 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. Il piano particolareggiato provvederà alla collocazione dei parcheggi pubblici all’interno dell’area di trasformazione, mantenendo una superficie minima pari a 6000 mq. L’area posta lungo il margine occidentale dell’area di trasformazione dovrà essere destinata dal Piano Particolareggiato a funzioni a servizio del carnevale per lo stoccaggio dei materiali.

## 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. Disciplina del PIT-PPR

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

<b>Scheda d'ambito n. 2 Versilia e costa apuana</b>
<b>Obiettivi e direttive correlate pertinenti</b>
<p><b>Obiettivo 3</b>  <b>Recuperare e valorizzare le relazioni territoriali storiche fra montagna, collina, pianura e fascia costiera</b></p> <p>3.1 - salvaguardare e valorizzare i collegamenti trasversali (pendoli interno-costa) che collegano le marine con i centri storici pedecollinari dell'entroterra ([...] Camaiore, Massarosa) attestati sull'asse Sarzanese-Aurelia, e con il sistema dei borghi collinari e montani favorendo le modalità di spostamento integrate, sostenibili e multimodali.</p> <p><i>Orientamenti:</i>  <i>creare percorsi per la mobilità dolce e migliorare continuità dei tracciati esistenti;</i>  <i>tutelare e mettere a sistema i percorsi e gli spazi aperti residuali lungo i corsi d'acqua.</i></p>
<p><b>Obiettivo 4</b>  <b>Riqualificare il sistema insediativo e infrastrutturale diffuso nella pianura e lungo la fascia costiera e tutelare le aree libere residuali</b></p> <p>4.3 - tutelare e riqualificare gli spazi aperti presenti all'interno del tessuto urbano, anche al fine di evitare la saldatura tra le espansioni dei centri litoranei, assegnando ai varchi urbani funzioni ambientali, oltre che di visuali e di coni ottici privilegiati sia verso la costa sia verso le Apuane, con particolare riferimento alle aree libere residuali che si concentrano tra Lido di Camaiore e Viareggio, tra Focette e Marina di Pietrasanta, e in prossimità della località Fiumetto;</p> <p>4.8 - ridurre l'artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale migliorando la qualità delle acque e le prestazioni ecosistemiche complessive del sistema idrografico con particolare riferimento ai tratti fluviali di pianura costiera, dei torrenti Carrione, Frigido, Versilia e dei Fossi Fiumetto, Motrone e dell'Abate (con priorità per le aree classificate come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare");</p> <p>4.11 - assicurare che i nuovi interventi siano coerenti con il paesaggio di riferimento per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne l'integrità morfologica e percettiva.</p>

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

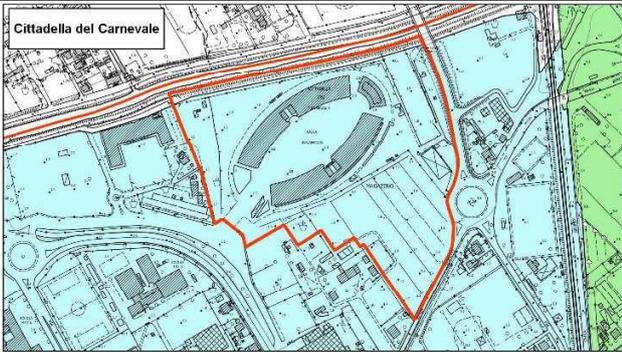
Il Piano Particolareggiato dovrà dettagliare precisamente le modalità di realizzazione degli spazi pubblici: il Parco dovrà prevedere la piantumazione di alberature, da integrare con le alberature esistenti che dovranno essere mantenute, secondo un progetto di dettaglio nel quale si inseriscano elementi 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.

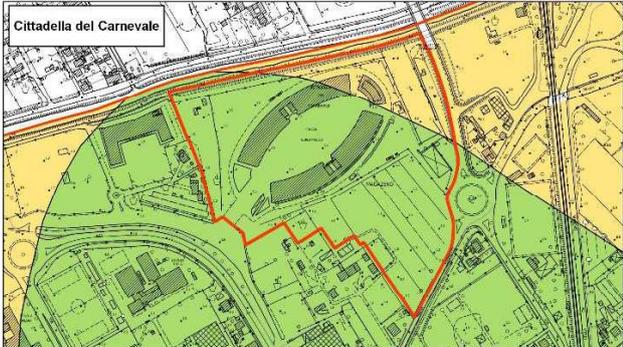
Si prevede l'inserimento di elementi idrografici, canali, piccoli specchi d'acqua, fontane, casse di accumulo scoperte, accompagnate da specie botaniche igrofile.

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.

### 11. 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 $Tr > 200$		
		<b>Fattibilità</b>	In funzione dell'intervento previsto e delle condizioni di pericolosità si individua una classe di fattibilità 2.
		<b>Prescrizioni</b>	<p><b>1) Interventi di ampliamento delle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico. 2) Nuove infrastrutture pubbliche.</b></p> <p>Le infrastrutture a sviluppo lineare devono essere progettate e realizzate in maniera tale da escludere la formazione di barriere idrauliche. Nel caso di infrastrutture puntuali che prevedano la realizzazione di volumi interrati adibiti ad utilizzazioni comportanti presenza continuativa ovvero temporanea ma frequente di persone e beni, è prescritti che le quote delle aperture e delle soglie di accesso ai vani interrati siano poste al di sopra della quota delle infrastrutture lineari (viarie od altre) eventualmente presenti a valle e favorenti l'instaurarsi di locali condizioni di ristagno di acque. In ogni caso le quote delle aperture e delle soglie di accesso ai piani interrati dovranno essere rialzate di almeno 30 cm rispetto alle aree esterne. (carte E11 ed E13 RU 2019)</p> <p><b>6) Interventi di demolizione e ricostruzione e di sostituzione edilizia. 7-8) Interventi di nuova edificazione.</b></p> <p>E' prescritto che le quote dei piani di calpestio dei piani terra e delle soglie di accesso ai vani interrati siano poste al di sopra della quota delle infrastrutture lineari (viarie od altre). In ogni caso le quote dei piani di calpestio dei piani terra e quelle delle soglie di accesso ai vani interrati dovranno essere rialzate di almeno 30 cm rispetto alle aree esterne (carte E11 ed E13 RU 2019).</p>

<p style="text-align: center;"><b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA</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: #ffffcc; padding: 5px; margin-right: 10px;">G.1</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; font-size: 0.8em;">Aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di movimenti di massa</div> </div> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="background-color: #90ee90; padding: 5px; margin-right: 10px;">G.2</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; font-size: 0.8em;">Aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto</div> </div> </div>	<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>
 <p style="font-size: 0.8em; margin-top: 5px;">Cittadella del Carnevale</p>	<p><b>Fattibilità</b></p>	<p>In funzione dell'intervento previsto e delle condizioni di pericolosità si individua una classe di fattibilità 2 – fattibilità con normali vincoli.</p>
	<p><b>Prescrizioni</b></p>	<p>Sono prescritte indagini di approfondimento estese all'intorno geologico significativo, commisurate all'entità dell'opera e condotte a norma del D.M. 14/01/2008 "Norme tecniche per le costruzioni" - aggiornate con D.M. 17.01.2018: "Aggiornamento norme tecniche per le costruzioni", con la circolare n. 7 del 21/1/2019 – e del DPGR n° 36/R, secondo quanto indicato nell'appendice 1.</p>

<p style="text-align: center;"><b>PERICOLOSITA' SISMICA</b></p> <div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;"> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 10px;"> <div style="background-color: #ff8c00; padding: 5px; margin-right: 10px;">S3</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; font-size: 0.8em;">Cedimenti diffusi in terreni particolarmente scadenti (Zona 6, Zona 13)</div> </div> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="background-color: #ffffcc; padding: 5px; margin-right: 10px;">S2</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; font-size: 0.8em;">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 nella parte nord-ovest ed elevata S3 nella parte sud-est.</p>
 <p style="font-size: 0.8em; margin-top: 5px;">Cittadella del Carnevale</p>	<p><b>Fattibilità</b></p>	<p>In funzione dell'intervento previsto e delle condizioni di pericolosità si individua una classe di fattibilità 3 – fattibilità condizionata.</p>
	<p><b>Prescrizioni</b></p>	<p>Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità sismica locale elevata (S3), in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, devono essere valutati gli aspetti previsti dal DPR n. 53/R - Regolamento di attuazione dell'articolo 62 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 (Norme per il governo del territorio) in materia di indagini geologiche. (Allegato A - DIRETTIVE PER LE INDAGINI GEOLOGICHE - paragrafo 3.5 Criteri generali in relazione agli aspetti sismici).</p>