

Comune di Viareggio
Ufficio di Piano

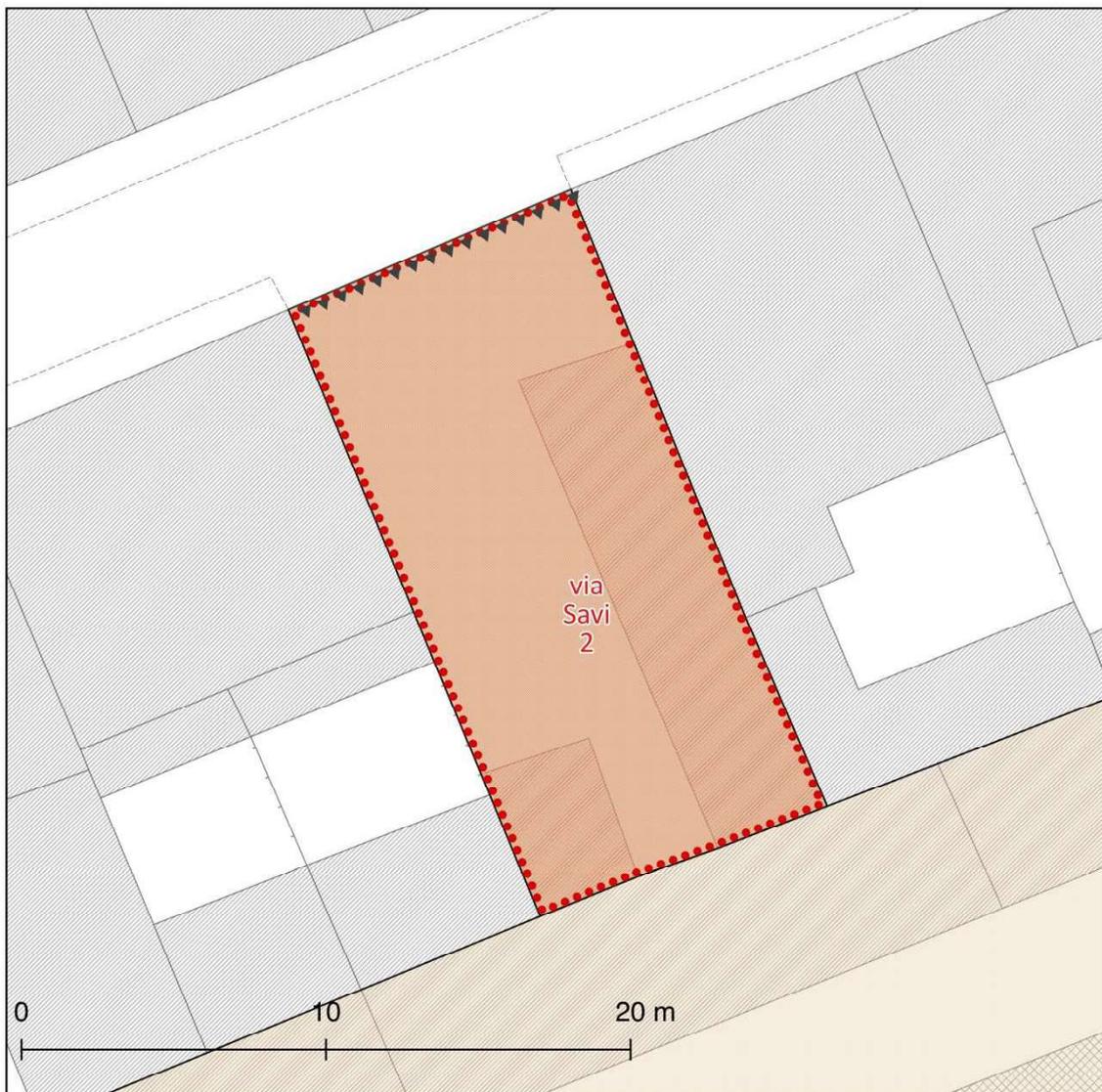
Regolamento Urbanistico

Scheda-norma per le aree di trasformazione

Scheda n.	6.02	Nome dell'area	Via Savi 2
-----------	------	----------------	------------

D.M. 1444/68

Zona Omogenea B



Legenda

- perimetro area di trasformazione disciplina dei suoli
▲▲▲ allineamento fronte
- elementi progettuali
- 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:

- b. 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%
ST Dotazioni pubbliche di progetto (mq)	% su ST
0*	0%
Superficie Fondiaria destinazioni d'uso di progetto	% su ST
220	100%
SE residenziale (mq)	di cui aggiuntivi (mq)
140	140
N MAX alloggi	di cui aggiuntivi (mq)
1	1
IT di progetto (mc/mq)	IT MAX da PS (mc/mq)
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
SE 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.

9. Disciplina del PIT-PPR

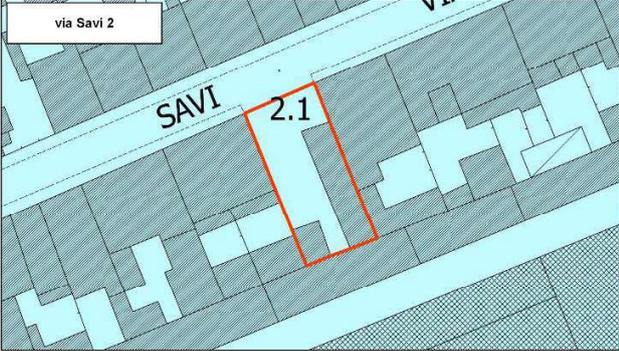
Beni architettonici e paesaggistici (art. 136, D.LGS. 42/2004)	
	<p>Immobili ed aree di notevole interesse pubblico:</p> <p> - D.M. 15/12/1959 - G.U. 42/1960 - Fascia costiera</p>
<p>D.M. 15/12/1959 G.U. 42/1960 Fascia costiera Disciplina d'uso</p>	
Obiettivi	Direttive e Prescrizioni
<p>Obiettivo 3.a.4. Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica e edilizia non compromettano i valori identitari dello skyline costiero, gli elementi strutturanti il paesaggio, concorrano alla riqualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.</p>	<p>Direttive:</p> <p>3.b.4. Definire strategie, misure e regole / discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - garantire la conservazione e qualificazione dei margini urbani consolidati; - orientare gli interventi alla qualificazione dell'immagine dell'insediamento e degli elementi significativi del paesaggio litoraneo, in particolare al recupero delle aree interessate dalla presenza di manufatti, addizioni ed espansioni edilizie incongrui per tipologia, dimensione e caratteri formali; - limitare i processi di urbanizzazione incentivando interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente; - assicurare che i nuovi interventi si armonizzino per forma, dimensione, partitura, allineamento ed orientamento con il tessuto consolidato e si rapportino con il paesaggio costiero; - assicurare la qualità progettuale degli interventi edilizi, siano essi inerenti a restauro dell'edilizia esistente o a trasformazioni/inserimenti con linguaggi architettonici contemporanei che interpretino i caratteri paesaggistici del contesto, con particolare attenzione: <ul style="list-style-type: none"> - al corretto dimensionamento dell'intervento in rapporto alla consistenza degli insediamenti storici e tradizionali; - alla qualità del disegno d'insieme del nuovo intervento in rapporto alla tradizionale tipologia dell'edificato storico; - all'armonioso rapporto verde-costruito ed alla contestuale integrazione del progetto delle aree verdi e delle finiture pertinenziali con il progetto architettonico; - non 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; - evitare lo sfrangiamento del tessuto urbano attraverso il recupero della forma compiuta dei fronti urbani e non erodere la maglia rurale del territorio aperto posto a margine dell'insediamento; - programmare gli spazi di sosta e di parcheggio in modo da non compromettere la continuità dei percorsi o ridurre le dotazioni vegetazionali presenti all'interno e a margine dell'insediamento costiero. <p>Prescrizioni:</p> <p>3.c.4. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale; - sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva.

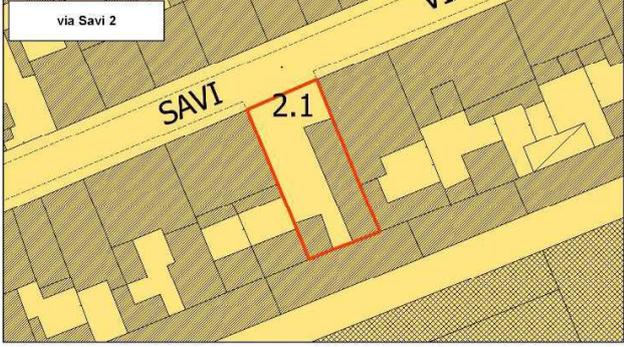
<p>Obiettivo 4.a.1 4.a.1. Mantenere e, ove necessario, recuperare l'integrità delle visuali panoramiche che si aprono verso le vette apuane, le pinete, la costa e il mare.</p>	<p>4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio; - recuperino e riqualifichino le qualità percettive delle visuali verso i contesti di valore paesaggistico, in particolare verso la costa, il mare e la catena apuana; - i progetti relativi agli interventi infrastrutturali ed alle opere connesse garantiscano soluzioni tecnologiche che assicurino la migliore integrazione paesaggistica rispetto agli assetti insediativi ed alla trama consolidata della rete viaria esistente, minimizzando l'interferenza visiva con il valore estetico percettivo del vincolo; - le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili. <p>4.c.3. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.</p>
--	---

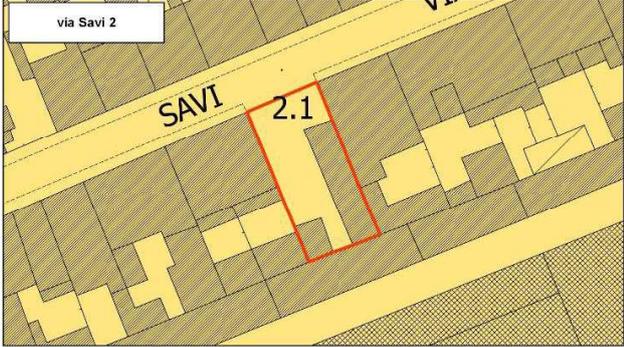
Nell'area in oggetto non sono presenti Beni paesaggistici ai sensi dell' art. 142 del Decreto Legislativo n. 42/2004.

<p>Scheda d'ambito n. 2 Versilia e costa apuana</p>
<p><i>Obiettivi e direttive correlate pertinenti</i></p>
<p>Obiettivo 4 Riqualificare il sistema insediativo e infrastrutturale diffuso nella pianura e lungo la fascia costiera e tutelare le aree libere residuali</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 inerenti alla compatibilità dell'intervento con la vulnerabilità del sito

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

<p style="text-align: center;">PERICOLOSITA' GEOLOGICA</p> <div style="display: flex; flex-direction: column; gap: 5px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: flex; align-items: center;"> G.1 <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; 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="border: 1px solid black; padding: 2px; display: flex; align-items: center;"> G.2 <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; font-size: 0.8em;"> Aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto </div> </div> </div>	<p>Pericolosità</p> <p>L'area risulta interessata da una pericolosità bassa G1.</p>
	<p>Fattibilità</p> <p>In funzione dell'intervento previsto e delle condizioni di pericolosità si individua una classe di fattibilità 2 – fattibilità con normali vincoli.</p>
	<p>Prescrizioni</p> <p>Sono prescritte indagini di approfondimento estese all'intorno geologico significativo, commisurate all'entità dell'opera e condotte a norma del D.M. 14/01/2008 "Norme tecniche per le costruzioni" - aggiornate con D.M. 17.01.2018: "Aggiornamento norme tecniche per le costruzioni", con la circolare n. 7 del 21/1/2019 – e del DPGR n° 36/R, secondo quanto indicato nell'appendice 1.</p>

<p style="text-align: center;">PERICOLOSITA' SISMICA</p> <div style="display: flex; flex-direction: column; gap: 5px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: flex; align-items: center;"> S3 <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; font-size: 0.8em;"> Cedimenti diffusi in terreni particolarmente scadenti (Zona 6, Zona 13) </div> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: flex; align-items: center;"> S2 <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; font-size: 0.8em;"> Zone con possibile amplificazione stratigrafica in comuni a bassa sismicità (Zona 8) </div> </div> </div>	<p>Pericolosità</p> <p>L'area risulta interessata da una pericolosità sismica media S2.</p>
	<p>Fattibilità</p> <p>In funzione dell'intervento previsto e delle condizioni di pericolosità si individua una classe di fattibilità 2 – fattibilità con normali vincoli.</p>
	<p>Prescrizioni</p> <p>Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità sismica media (S2) e da pericolosità sismica bassa (S1) non è necessario indicare condizioni di fattibilità specifiche per la fase attuativa o per la valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.</p>