

Comune di Viareggio
Ufficio di Piano

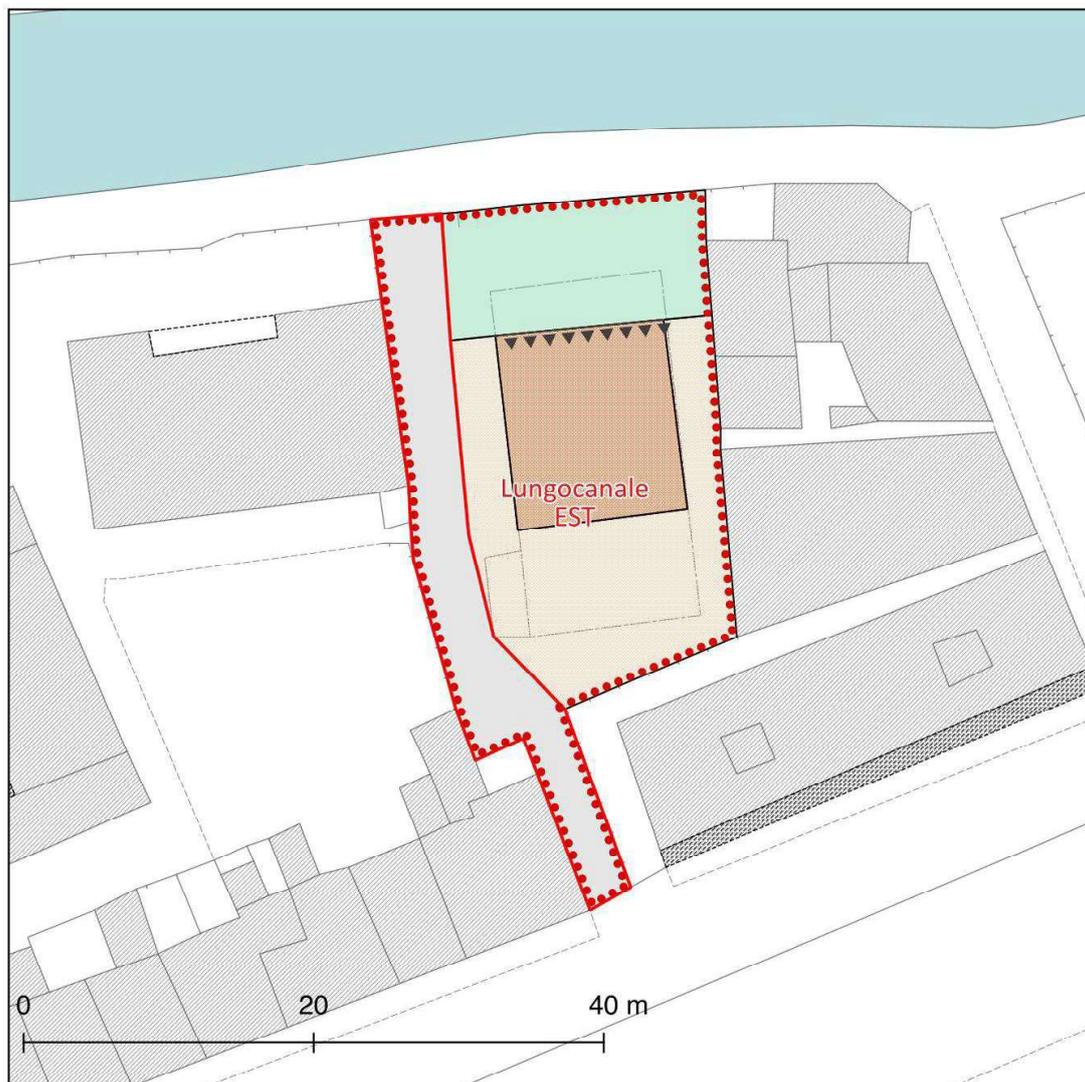
Regolamento Urbanistico

Scheda-norma per le aree di trasformazione

Scheda n.	6.03	Nome dell'area	Lungocanale Est
------------------	------	-----------------------	-----------------

D.M. 1444/68

Zona Omogenea B



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
- Concettazione edificato pubblico
- Parcheggio Pubblico
- Parco Pubblico
- 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%
ST Dotazioni pubbliche di progetto (mq)	% su ST
400	50%
Superficie Fondiaria destinazioni d'uso di progetto	% su ST
400	50%
SE residenziale (mq)	di cui aggiuntivi (mq)
235	285
N MAX alloggi	di cui aggiuntivi (mq)
3	3
IT di progetto (mc/mq)	IT MAX da PS (mc/mq)
1,07	2

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

Superficie di cessione minima (mq)	400
Destinazione ammessa	residenziale
SE 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'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) In generale dovrà essere rispettato l'eventuale allineamento del sedime dell'edificio oggetto di intervento con gli edifici limitrofi.

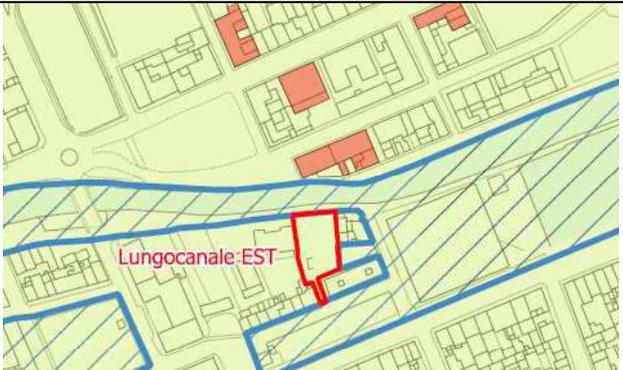
b) Non è ammesso l'inserimento di elementi edilizi e decorativi e di insegne e cartellonistica pubblicitaria estranei alla tipologia tradizionale dell'edificio.

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.

Nella porzione destinata allo spazio pubblico è prescritto il mantenimento delle alberature esistenti.

9. Disciplina del PIT-PPR

Beni architettonici e paesaggistici (art. 136, D.LGS. 42/2004)	
	
<p>D.M. 15/12/1959 G.U. 42/1960 Fascia costiera Disciplina d'uso</p>	
Obiettivi	Direttive e Prescrizioni
<p>Obiettivo 2.a.1. Conservare le aree di rilevante pregio ambientale proprie del Lago di Massaciuccoli e del sistema delle aree umide ad esso strettamente connesso, la rete dei fossi e canali, quali Burlamacca e Parabola, e il relativo sistema vegetazionale.</p>	<p>Direttive: 2.b.2. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a: - favorire la rinaturalizzazione ed evitare la manomissione o la riduzione della vegetazione ripariale, sostenendo interventi di manutenzione e recupero ambientale e paesaggistico; - garantire una gestione idraulica compatibile con la conservazione delle formazioni ripariali e con la tutela degli ecosistemi fluviali; - evitare interventi che comportino aumento dell'impermeabilità dei suoli nelle aree di pertinenza fluviale; - mettere in atto interventi di riqualificazione e risanamento ambientale e paesaggistico del Lago di Massaciuccoli e delle aree umide ad esso connesse, con particolare riferimento al controllo delle specie aliene.</p> <p>Prescrizioni: 2.c.1. Non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli eco-sistemi fluviali in contrasto con le specifiche norme in materia. Eventuali interventi in tale contesto dovranno porsi l'obiettivo della salvaguardia della vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, fatti salvi gli interventi per la messa in sicurezza idraulica delle sponde. Detti interventi dovranno garantire la conservazione degli habitat faunistici presenti.</p>
<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: 3.b.4. Definire strategie, misure e regole / discipline volte a: - 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: - 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;</p>

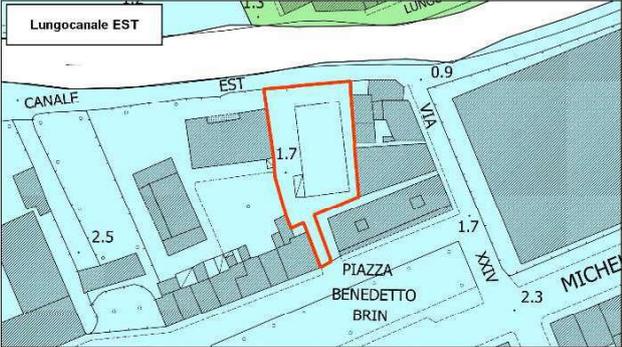
	<ul style="list-style-type: none"> - all’armonioso rapporto verde-costruito ed alla contestuale integrazione del progetto delle aree verdi e delle finiture pertinenti con il progetto architettonico; - non compromettere la qualità estetico-percettiva delle visuali da e verso i rilievi, le pinete, la costa 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: 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; - sia garantita l’accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità.
<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>Direttive: 4.b.1. Individuare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i tracciati, i principali punti di vista (belvedere) e le visuali panoramiche (fulcri, coni e bacini visivi quali ambiti ad alta intervisibilità) connotati da un elevato livello di panoramicità per l’eccezionalità o l’ampiezza delle visuali che si aprono dai e verso le Alpi Apuane, la costa, le pinete e il mare; - i punti di belvedere accessibili al pubblico. <p>4.b.2. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - salvaguardare e valorizzare i tracciati ad alta intervisibilità e le visuali panoramiche che si aprono dai punti di belvedere accessibili al pubblico, in particolare dal viale litoraneo e dall’arenile; - mantenere le visuali al mare attraverso cannocchiali visivi dalla Passeggiata; - prevedere opere volte all’attenuazione/integrazione degli effetti negativi sulla percezione dei contesti panoramici indotti da interventi edilizi e/o infrastrutturali; - assicurare l’accessibilità al pubblico ai punti di sosta di interesse panoramico; - pianificare e razionalizzare il passaggio delle infrastrutture tecnologiche (linee elettriche aeree, impianti per la telefonia, sistema di trasmissione radio-televisiva) al fine di minimizzare l’interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo, anche mediante soluzioni tecnologiche innovative che consentano la riduzione dei dimensionamenti e la rimozione degli elementi obsoleti e privilegiando la condivisione delle strutture di supporto per i vari apparati dei diversi gestori; - contenere l’illuminazione notturna al fine di non compromettere la naturale percezione del paesaggio; - contenere l’illuminazione notturna nelle aree extra-urbane al fine di non compromettere la naturale percezione del paesaggio; - regolare la localizzazione e realizzazione degli impianti per la produzione di energia da fonte rinnovabile, al fine di minimizzare l’impatto visivo degli stessi, e non interferire negativamente con le visuali da e verso gli elementi di valore presenti all’interno dell’area di vincolo; - regolamentare la realizzazione di nuovi depositi a cielo aperto al fine di non introdurre ulteriori elementi di degrado, privilegiandone la localizzazione in aree destinate ad attività produttive e attraverso interventi che prevedano soluzioni progettuali paesaggisticamente integrate; - privilegiare la riqualificazione paesaggistica dei depositi a cielo aperto esistenti, anche attraverso interventi di mitigazione visiva e la loro eventuale delocalizzazione se collocati in aree in stretta relazione visiva con i valori riconosciuti dalla scheda di vincolo.

	<p>Prescrizioni:</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 occludendole 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.2. Non è ammessa:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la realizzazione di interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico; - l'introduzione di elementi di cartellonistica pubblicitaria permanente che vadano ad interferire con la lettura della viabilità alterandone la percezione paesaggistica. <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>
--	--

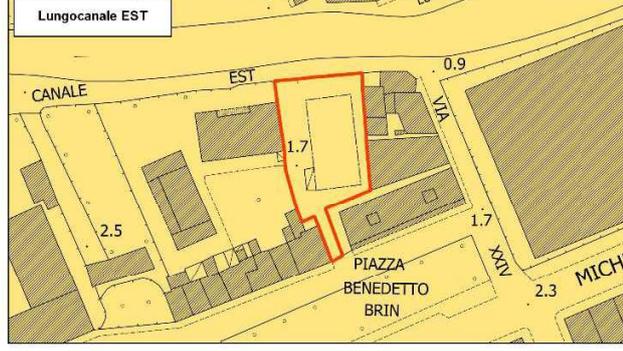
Nell'area in oggetto non sono presenti Beni paesaggistici ai sensi dell' art. 142 del Decreto Legislativo n. 42/2004.

Scheda d'ambito n. 2 Versilia e costa apuana
Obiettivi e direttive correlate pertinenti
<p>Obiettivo 3 Recuperare e valorizzare le relazioni territoriali storiche fra montagna, collina, pianura e fascia costiera</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>Obiettivo 4 Riqualificare il sistema insediativo e infrastrutturale diffuso nella pianura e lungo la fascia costiera e tutelare le aree libere residuali</p> <p>4.3 - 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 [...].</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>

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.						
<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 $Tr > 200$	Fattibilità	In funzione dell'intervento previsto e delle condizioni di pericolosità si individua una classe di fattibilità 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	<p>1) Interventi di ampliamento delle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico. 2) Nuove infrastrutture pubbliche.</p> <p>Le infrastrutture a sviluppo lineare devono essere progettate e realizzate in maniera tale da escludere la formazione di barriere idrauliche. Nel caso di infrastrutture puntuali che prevedano la realizzazione di volumi interrati adibiti ad utilizzazioni comportanti presenza continuativa ovvero temporanea ma frequente di persone e beni, è prescritti che le quote delle aperture e delle soglie di accesso ai vani interrati siano poste al di sopra della quota delle infrastrutture lineari (viarie od altre) eventualmente presenti a valle e 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; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> <p style="background-color: #ffff00; padding: 2px;">G.1</p> <p style="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</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p style="background-color: #90ee90; padding: 2px;">G.2</p> <p style="font-size: 0.8em;">Aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto</p> </div> </div>	<p>Pericolosità</p>	<p>L'area risulta interessata da una pericolosità bassa G1.</p>
	<p>Fattibilità</p>	<p>In funzione dell'intervento previsto e delle condizioni di pericolosità si individua una classe di fattibilità 2 – fattibilità con normali vincoli.</p>
	<p>Prescrizioni</p>	<p>Sono prescritte indagini di approfondimento estese all'intorno geologico significativo, commisurate all'entità dell'opera e condotte a norma del D.M. 14/01/2008 "Norme tecniche per le costruzioni" - aggiornate con D.M. 17.01.2018: "Aggiornamento norme tecniche per le costruzioni", con la circolare n. 7 del 21/1/2019 – e del DPGR n° 36/R, secondo quanto indicato nell'appendice 1.</p>

<p style="text-align: center;">PERICOLOSITA' SISMICA</p> <div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> <p style="background-color: #ff8c00; padding: 2px;">S3</p> <p style="font-size: 0.8em;">Cedimenti diffusi in terreni particolarmente scadenti (Zona 6, Zona 13)</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p style="background-color: #ffff00; padding: 2px;">S2</p> <p style="font-size: 0.8em;">Zone con possibile amplificazione stratigrafica in comuni a bassa sismicità (Zona 8)</p> </div> </div>	<p>Pericolosità</p>	<p>L'area risulta interessata da una pericolosità sismica media S2.</p>
	<p>Fattibilità</p>	<p>In funzione dell'intervento previsto e delle condizioni di pericolosità si individua una classe di fattibilità 2 – fattibilità con normali vincoli.</p>
	<p>Prescrizioni</p>	<p>Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità sismica media (S2) e da pericolosità sismica bassa (S1) non è necessario indicare condizioni di fattibilità specifiche per la fase attuativa o per la valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.</p>