

Comune di Viareggio
Ufficio di Piano

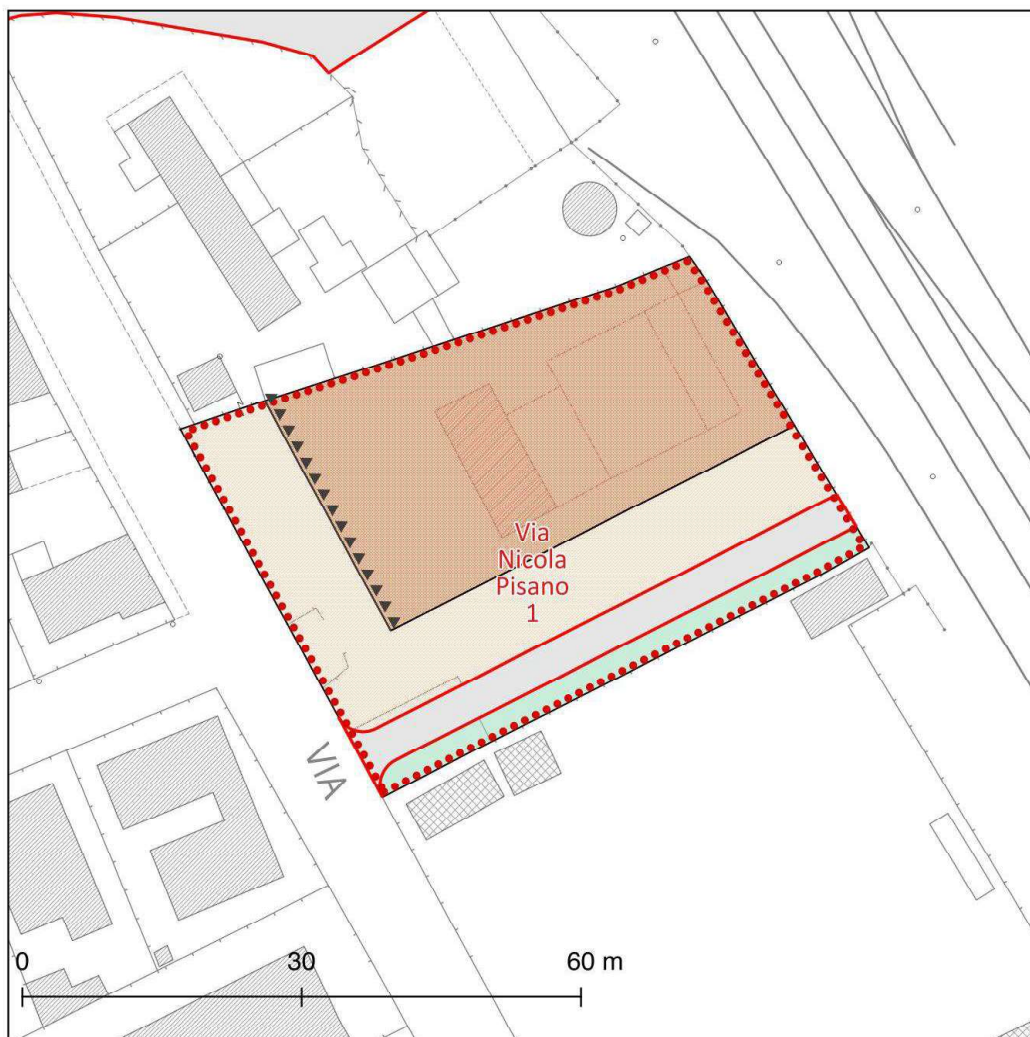
Regolamento Urbanistico

Scheda-norma per le aree di trasformazione

Scheda n.	6.08	Nome dell'area	Via Nicola Pisano 1
------------------	------	-----------------------	---------------------

D.M. 1444/68

Zona Omogenea D



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

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, SE (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 ml).

5. Dimensionamento di progetto

Totale ST (mq)	% su ST
2353	100%
ST Dotazioni pubbliche di progetto (mq)	% su ST
405	17%
Superficie Fondiaria destinazioni d'uso di progetto	% su ST
1948	83%
SE Industriale/Artigianale (mq)	di cui aggiuntivi (mq)
Recupero della SE esistente fino a un max di 500 mq	0
IT di progetto (mc/mq)	IT MAX da PS (mc/mq)
1.91	2

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

Superficie di cessione minima (mq)	405
Destinazioni ammesse	Industriale/Artigianale
SE 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;

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.

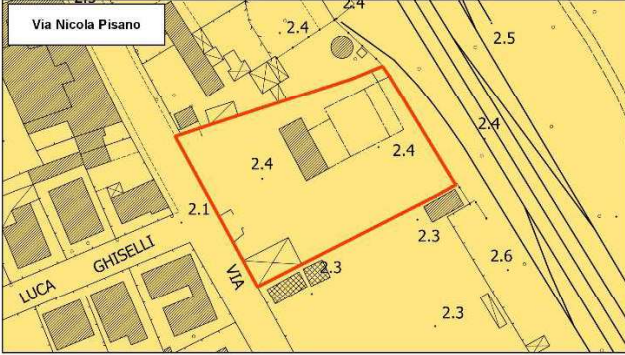
9. Disciplina del PIT-PPR

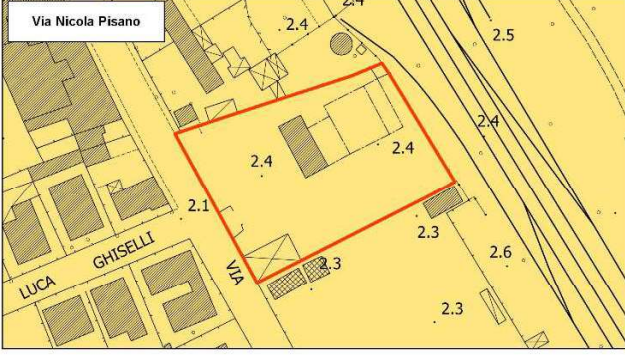
Nell'area in oggetto non sono presenti Beni architettonici e paesaggistici ai sensi degli artt. 136 e 142 del Decreto Legislativo n. 42/2004.

Scheda d'ambito n. 2 Versilia e costa apuana
<i>Obiettivi e direttive correlate pertinenti</i>
Obiettivo 4 Riqualificare il sistema insediativo e infrastrutturale diffuso nella pianura e lungo la fascia costiera e tutelare le aree libere residuali
4.11 - assicurare che i nuovi interventi siano coerenti con il paesaggio di riferimento per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne l'integrità morfologica e percettiva.

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

<p style="text-align: center;">PERICOLOSITA' GEOLOGICA</p> <div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: flex-start;"> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <div style="background-color: #ffffcc; padding: 5px; margin-right: 5px;">G.1</div> <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="display: flex; align-items: center;"> <div style="background-color: #90ee90; padding: 5px; margin-right: 5px;">G.2</div> <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; align-items: flex-start;"> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <div style="background-color: #ff8c00; padding: 5px; margin-right: 5px;">S3</div> <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="display: flex; align-items: center;"> <div style="background-color: #ffffcc; padding: 5px; margin-right: 5px;">S2</div> <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>