

Comune di Viareggio
Ufficio di Piano

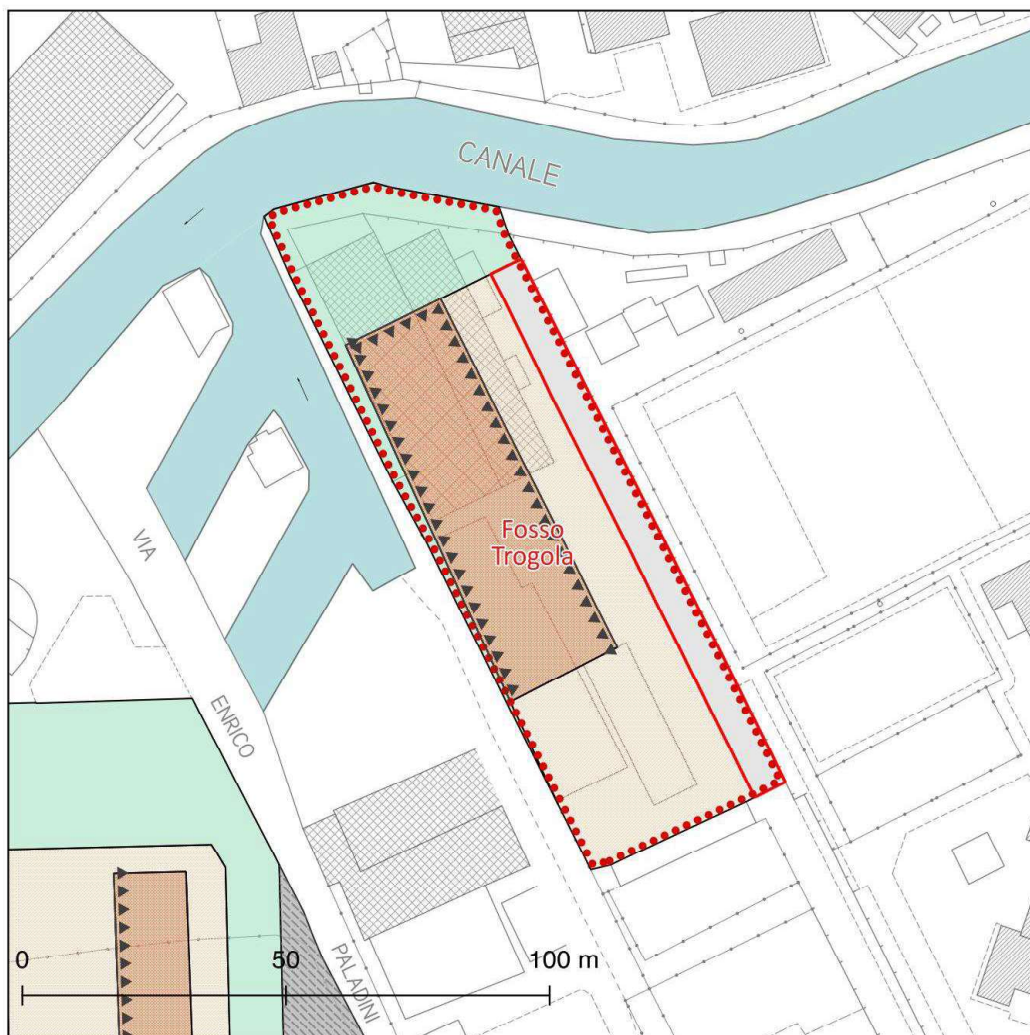
Regolamento Urbanistico

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
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

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 - SE 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 SE 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%
ST Dotazioni pubbliche di progetto (mq)	% su ST
1840 (>1280= 80% della ST ai sensi art. 77 P.S.)	34%
Superficie Fondiaria destinazioni d'uso di progetto	% su ST
3610	66%
SE direzionale (mq)	di cui aggiuntivi (mq)
1400	1400
SE commerciale (mq)	di cui aggiuntivi (mq)
200	200
IT di progetto (mc/mq)	IT MAX da PS (mc/mq)
0,88	2

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

Superficie di cessione minima (mq)	1840
Destinazioni ammesse	Direzionale/Commerciale. <i>(ammessi anche pubblici esercizi in quota non superiore al 20% della SE complessiva)</i>
SE max (mq)	Direzionale: 1400; Commerciale: 200 mq
N. piani max	2
H max (ml)	8
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; 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. Disciplina del PIT-PPR

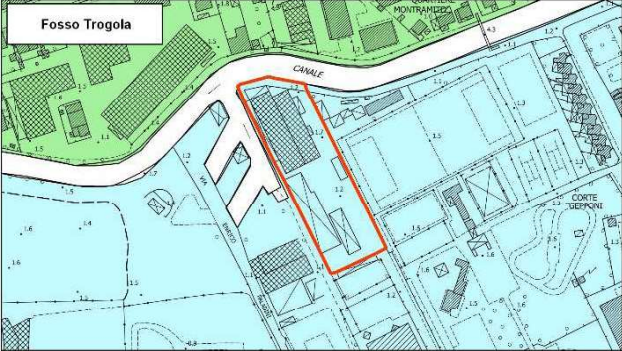
Nell'area in oggetto non sono presenti Beni architettonici e paesaggistici ai sensi degli artt. 136 e 142 del Decreto Legislativo n. 42/2004.

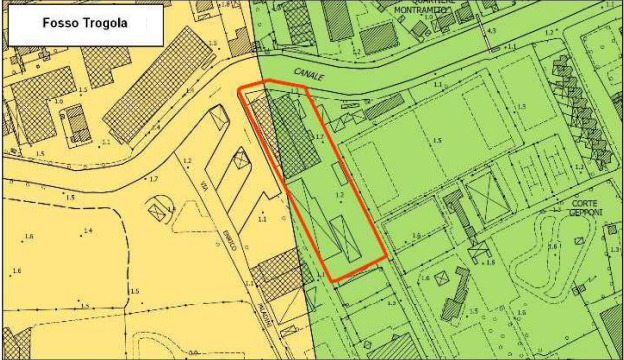

Scheda d'ambito n. 2 Versilia e costa apuana
Obiettivi e direttive correlate pertinenti
Obiettivo 3 Recuperare e valorizzare le relazioni territoriali storiche fra montagna, collina, pianura e fascia costiera
3.1 - salvaguardare e valorizzare i collegamenti trasversali (pendoli interno-costa) che collegano 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 <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>
Obiettivo 4 Riqualificare il sistema insediativo e infrastrutturale diffuso nella pianura e lungo la fascia costiera e tutelare le aree libere residuali
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");
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 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.

11. 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>Fosso Trogola</p>	<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. 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. 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="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: #92d050; 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: center;"> <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 nella parte ovest ed elevata nella parte est.</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 (OVEST) e fattibilità 3 – condizionata a est.</p>
	<p>Prescrizioni</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>