

Comune di Viareggio
Ufficio di Piano

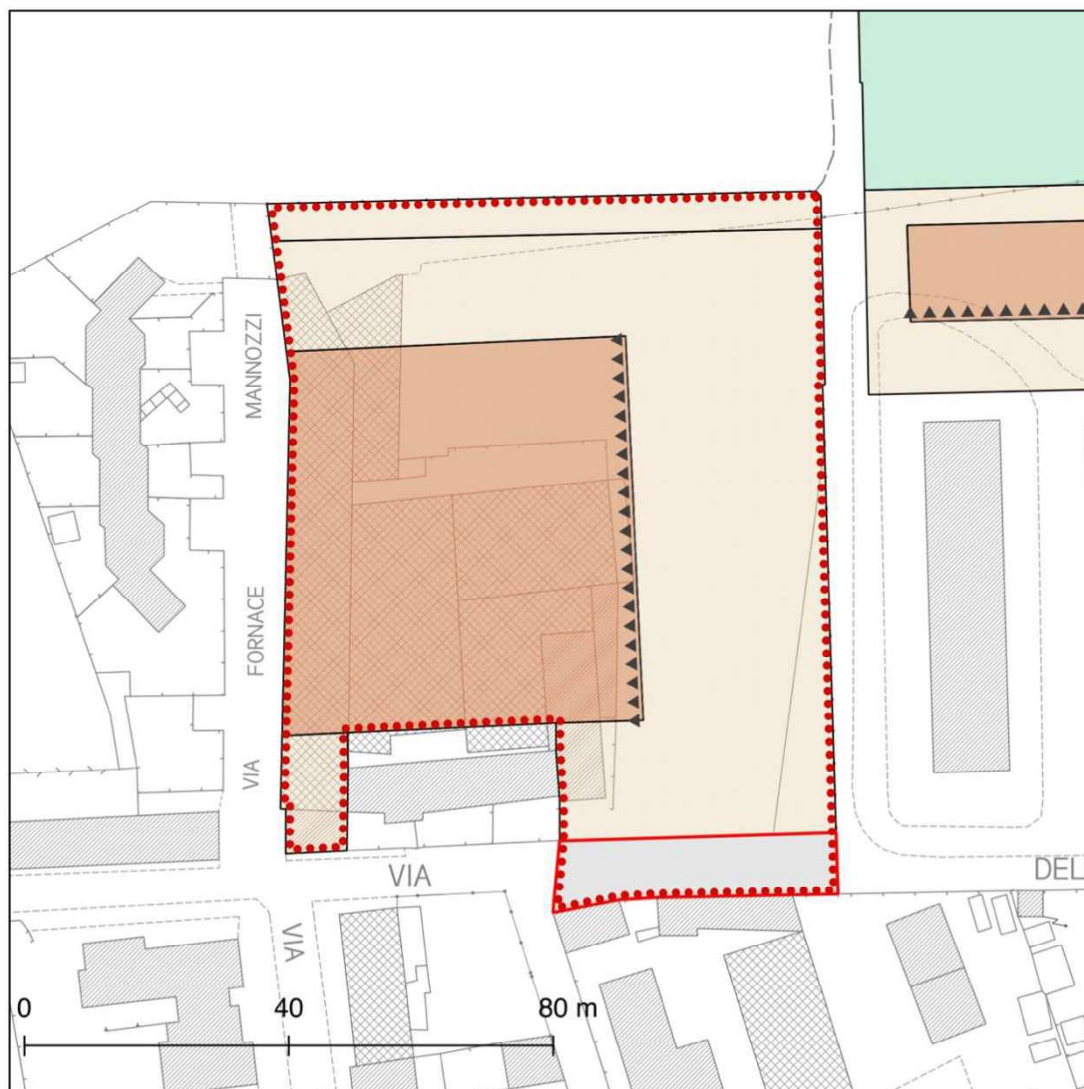
Regolamento Urbanistico

Scheda-norma per le aree di trasformazione

Scheda n.	8.02	Nome dell'area	Via Mannozzi
------------------	------	-----------------------	--------------

D.M. 1444/68

Zona Omogenea D



Legenda

- | | | |
|-----------------------------|--|----------------------|
| ●●●● | perimetro area di trasformazione | disciplina dei suoli |
| <i>elementi progettuali</i> | | |
| ▲▲▲ | 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 commerciale da riqualificare su cui insistono diverse tipologie di attività, priva dei caratteri di un moderno centro commerciale e non in grado di dialogare con il resto del quartiere.

Condizioni attuali dell'area

Area con volumetria commerciale esistente - SE (esistente) 2400 mq.

Condizioni ambientali

In relazione agli aspetti di sostenibilità ambientale, l'area è servita dalla rete acquedottistica, tuttavia è necessario procedere all'allaccio del comparto. È inoltre servita dalla rete fognaria, ma non vi è un collegamento diretto con la fognatura nera.

La porzione est dell'area è prospiciente al Fosso Guidario, mentre la parte a nord è posta in prossimità del corso del Canale della Burlamacca, classificato come corpo idrico di transizione ai sensi del D. Lgs. 152/06, caratterizzato da Stato Ecologico 13-15 "Cattivo" e Stato Chimico 13-15 "Non Buono", principalmente a causa della presenza di attività produttive lungo il percorso del canale (le quali vi scaricano i propri reflui) e dal passaggio di imbarcazioni per l'accesso al mare.

Nel Piano di Classificazione Acustica la zona è localizzata 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. 122, 180, 468, 568, 569, 570, 572, 616, 618, 620, 621, 727.

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

L'intervento è volto alla riorganizzazione della viabilità di accesso al quartiere con contestuale ristrutturazione urbanistica delle volumetrie commerciali finalizzata alla razionalizzazione della media struttura di vendita e spazi di relazione.

5. Dimensionamento di progetto

Totale ST (mq)	% su ST
7400	100%
ST Dotazioni pubbliche di progetto (mq)	% su ST
400	5%
Superficie Fondiaria destinazioni d'uso di progetto	% su ST
7000	95%
SE commerciale (mq)	di cui aggiuntivi (mq)

Recupero SE esistente	0
IT di progetto (mc/mq)	IT MAX da PS (mc/mq)
1.01	2

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

Superficie di cessione minima (mq)	400
Destinazioni ammesse	Commerciale
SE max (mq)	2400 (stimata) è ammesso il mantenimento della media superficie di vendita esistente
N. piani max	1
H max (ml)	5
Tipo edilizio	Specialistico commerciale
Distanza min da strade e confini	Nei limiti dell'area di concentrazione dell'edificato 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 all'incremento di carico urbanistico.
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 residenziali. Ai sensi della legge n.447/95, è fatto obbligo di produrre una valutazione previsionale del clima acustico delle aree interessate alla realizzazione di nuovi insediamenti residenziali. Gli interventi residenziali devono garantire l'applicazione del D.P.C.M. 5 dicembre 1997 " Determinazione dei requisiti acustici passivi".
4. *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) Dovranno essere rispettati gli allineamenti indicati in planimetria ammettendo un eventuale arretramento del fronte del fabbricato massimo di 5 ml.
- c) Non è ammesso l'inserimento di elementi edilizi e decorativi e di insegne e cartellonistica pubblicitaria estranei alla tipologia tradizionale dell'edificato.
- d) 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

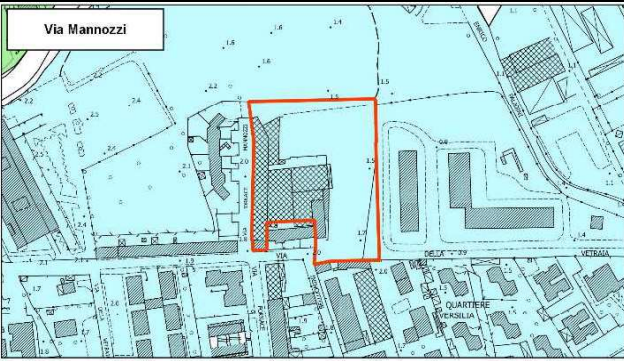
Nell'area in oggetto non sono presenti Beni architettonici e paesaggistici ai sensi degli artt. 136 e 142 del Decreto Legislativo n. 42/2004.

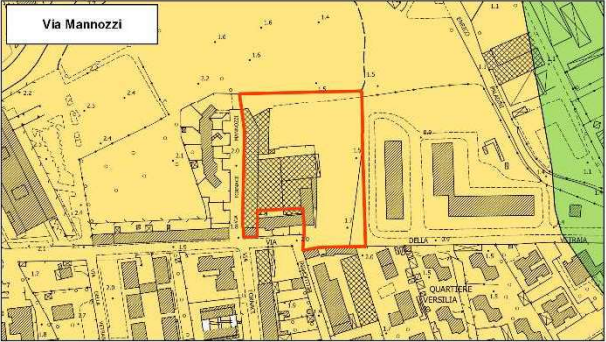
Scheda d'ambito n. 2 Versilia e costa apuana
<i>Obiettivi e direttive correlate pertinenti</i>
Obiettivo 4 Riqualificare il sistema insediativo e infrastrutturale diffuso nella pianura e lungo la fascia costiera e tutelare le aree libere residuali
4.3 - tutelare e riqualificare gli spazi aperti presenti 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 [...].
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.

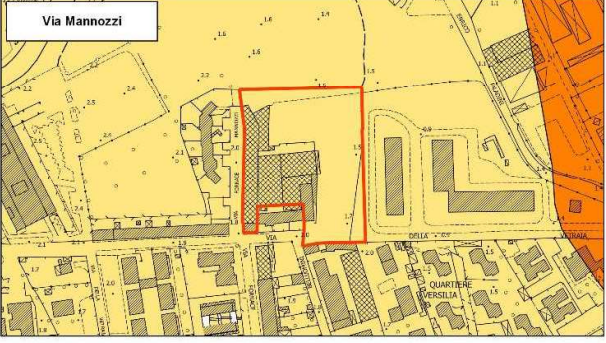
10. Prescrizioni sugli spazi aperti per la resilienza urbana

Gli spazi di pertinenza e/o relazione dovranno essere realizzati con superfici permeabili o semipermeabili. Dovrà inoltre essere prevista la messa a dimora di elementi arborei, arbustivi ed aiuole verdi. Tutti gli apparati vegetazionali ed arborei dovranno essere serviti, almeno nella fasi di avvio, da idoneo impianto di irrigazione a goccia e di protezioni del tronco.

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 $Tr > 200$		
		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 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; justify-content: space-around;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 45%;"> <p style="text-align: center;">G.1</p> <p style="font-size: small;">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; width: 45%;"> <p style="text-align: center;">G.2</p> <p style="font-size: small;">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 nella parte est e media nella parte ovest.</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; justify-content: space-around;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 45%;"> <p style="text-align: center;">S3</p> <p style="font-size: small;">Cedimenti diffusi in terreni particolarmente scadenti (Zona 6, Zona 13)</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 45%;"> <p style="text-align: center;">S2</p> <p style="font-size: small;">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 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 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>