

Comune di Viareggio  
Ufficio di Piano

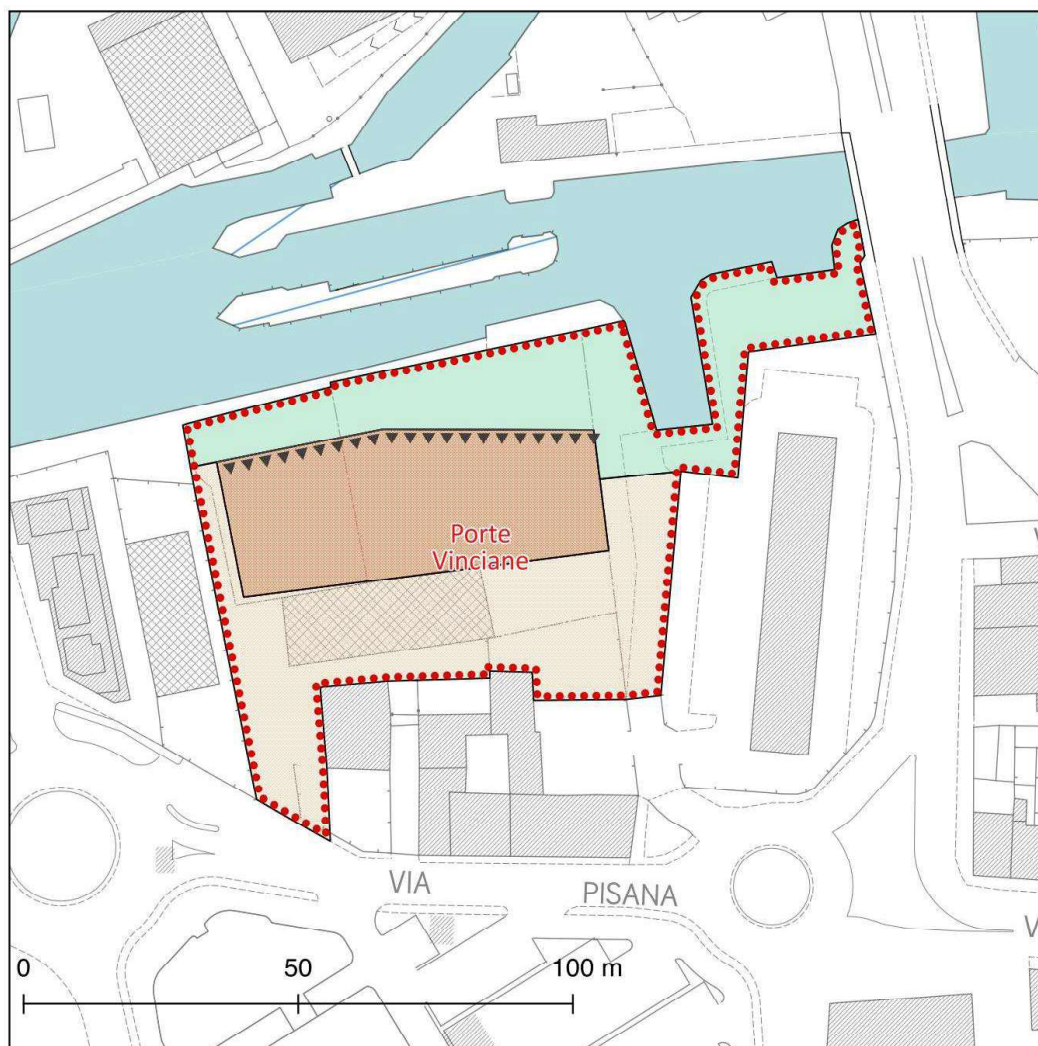
## Regolamento Urbanistico

Scheda-norma per le aree di trasformazione

<b>Scheda n.</b>	8.03	<b>Nome dell'area</b>	Porte Vinciane
------------------	------	-----------------------	----------------

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 sul Canale Burlamacca in un interessante contesto paesaggistico di fronte alle Porte Vinciane. Attualmente è caratterizzata dalla presenza di un complesso immobiliare produttivo in disuso ed in forte stato di degrado.

### *Condizioni attuali dell'area*

Area con volumetria artigianale dismessa - SE (stimata) 3730 mq.

### *Condizioni ambientali*

In relazione agli aspetti di sostenibilità ambientale, l'area è attualmente servita sia dalla rete acquedottistica, che fognaria.

L'area, attualmente dismessa, era precedentemente destinata ad attività artigianale.

L'area è soggetta a inquinamento acustico per la presenza della ferrovia e per i flussi di traffico provenienti da L.go Risorgimento in direzione via Aurelia sud e cavalferrovia. Nel Piano di Classificazione Acustica la zona è pertanto localizzata 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”.

### *Elenco particelle catastali ricomprese nell'area di intervento*

Foglio 21 – mapp. 472, 676, 849, 992.

## **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.

La trasformazione è volta al recupero delle aree degradate attualmente occupate da volumi produttivi mediante la realizzazione di spazi aperti pubblici anche utili alla continuità del percorso prospiciente il corso d'acqua in compensazione alla realizzazione di volumetrie direzionali e per negozi di vicinato (esclusa media struttura di vendita). Il Progetto unitario convenzionato dovrà contenere studi e progetti utili all'armonizzazione degli spazi aperti in relazione al contesto.

## 5. Dimensionamento di progetto

<b>Totale ST (mq)</b>	<b>% su ST</b>
5940	100%
<b>ST Dotazioni pubbliche di progetto (mq)</b>	<b>% su ST</b>
1850 (>1320 = 80% della SE ai sensi dell'Art. 77 del P.S.)	31%
<b>Superficie Fondiaria destinazioni d'uso di progetto</b>	<b>% su ST</b>
4090	69%
<b>SE commerciale (mq)</b>	<b>di cui aggiuntivi (mq)</b>
1200	1200
<b>SE direzionale (mq)</b>	<b>di cui aggiuntivi (mq)</b>
450	450
<b>IT di progetto (mc/mq)</b>	<b>IT MAX da PS (mc/mq)</b>
1.11	2

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

Superficie di cessione minima (mq)	1200
Destinazioni ammesse	Commerciale e direzionale
SE max (mq)	Commerciale: 1200 esclusa Media Struttura di Vendita; Direzionale: 450.
N. piani max	2
H max (ml)	7
Tipo edilizio	Specialistico commerciale
Distanza min da strade e confini	Nei limiti dell'area di concentrazione dell'edificio come indicato in planimetria
Categorie di intervento ammesse	Demolizione e nuova costruzione; Ristrutturazione urbanistica

## 7. Elementi prescrittivi e condizioni di sostenibilità per gli interventi edilizi

- Approvvigionamento idrico:* verificare l'adeguatezza della rete acquedottistica all'incremento di carico urbanistico.
- Depurazione:* collegare il comparto alla fognatura nera e verificare l'adeguatezza della rete fognaria esistente al carico urbanistico indotto dalle trasformazioni.
- Inquinamento acustico:* si prescrive la valutazione previsionale dell'impatto acustico per le funzioni commerciali, con particolare riferimento al traffico veicolare indotto.
- Inquinamento del suolo.* In relazione all'attuale destinazione d'uso artigianale dell'area e delle attività ivi svolte, si prescrive in fase di redazione del progetto unitario convenzionato, di procedere a svolgere idonee indagini volte a verificare la presenza di eventuali episodi di contaminazione del suolo.
- 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

- 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. Dovranno essere rispettati gli allineamenti indicati in planimetria ammettendo un eventuale arretramento del fronte del fabbricato massimo di 5 ml.

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

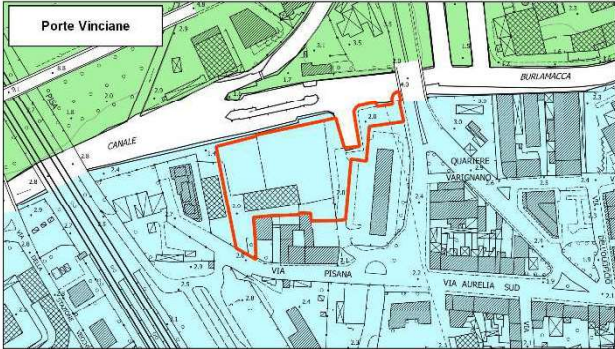
Nell’area in oggetto non sono presenti Beni architettonici e paesaggistici ai sensi degli artt. 136 e 142 del Decreto Legislativo n. 42/2004.

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

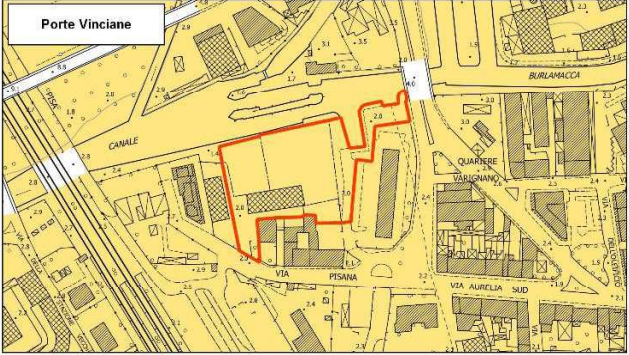
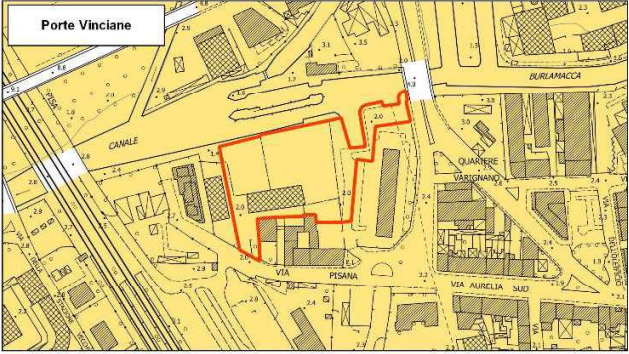
## 10. Prescrizioni sugli spazi aperti per la resilienza urbana

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

PERICOLOSITA' IDRAULICA		Pericolosità
1.4	aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $Tr \leq 30$	
1.3	aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $30 < Tr \leq 200$	
1.2	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><b>1) Interventi di ampliamento delle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico. 2) Nuove infrastrutture pubbliche.</b></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><b>6) Interventi di demolizione e ricostruzione e di sostituzione edilizia. 7-8) Interventi di nuova edificazione.</b></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;"><b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA</b></p> <div style="display: flex; flex-direction: column; gap: 5px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; background-color: #ffffcc;"> <p style="text-align: center;"><b>G.1</b></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; background-color: #90ee90;"> <p style="text-align: center;"><b>G.2</b></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><b>Pericolosità</b></p>	<p>L'area risulta interessata da una pericolosità bassa G1.</p>
	<p><b>Fattibilità</b></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><b>Prescrizioni</b></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;"><b>PERICOLOSITA' SISMICA</b></p> <div style="display: flex; flex-direction: column; gap: 5px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; background-color: #ff8c00;"> <p style="text-align: center;"><b>S3</b></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; background-color: #ffffcc;"> <p style="text-align: center;"><b>S2</b></p> <p style="font-size: small;">Zone con possibile amplificazione stratigrafica in comuni a bassa sismicità (Zona 8)</p> </div> </div>	<p><b>Pericolosità</b></p>	<p>L'area risulta interessata da una pericolosità sismica media S2.</p>
	<p><b>Fattibilità</b></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><b>Prescrizioni</b></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>