

Comune di Viareggio  
Ufficio di Piano

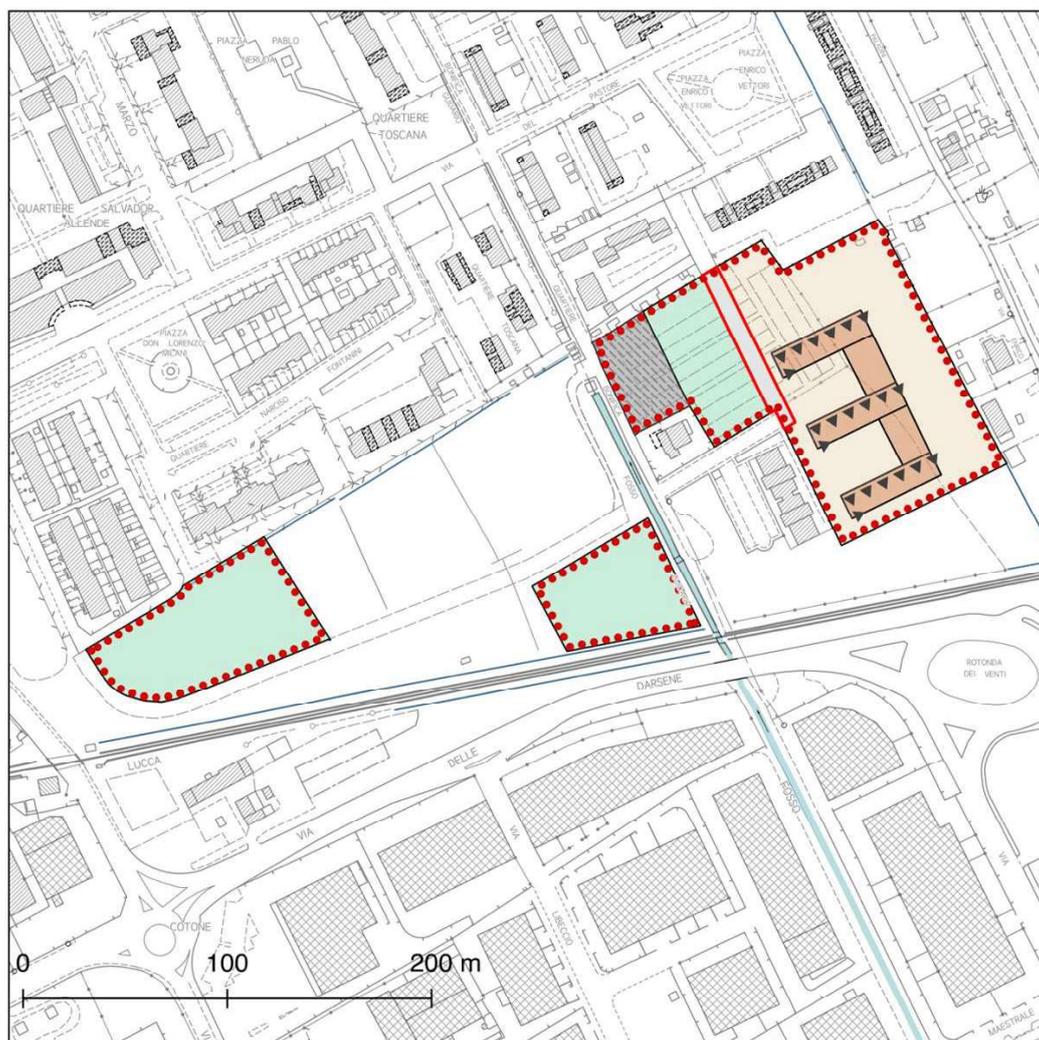
## Regolamento Urbanistico

Scheda-norma per le aree di trasformazione

<b>Scheda n.</b>	8.04	<b>Nome dell'area</b>	Forcone
------------------	------	-----------------------	---------

D.M. 1444/68

Zona Omogenea C oltre a spazi pubblici.



### Legenda

●●●●	perimetro area di trasformazione	disciplina dei suoli
▲▲▲	allineamento fronte	Superficie fondiaria libera da edificato
■	passerella pedonale	Superficie fondiaria di concentrazione edificato
—		Dotazioni pubbliche
		Concentrazione edificato pubblico
		Parcheggio Pubblico
		Parco Pubblico
		Viabilità di Progetto

## **1. Descrizione**

### *Contesto dell'area*

Aree ubicate in zona delimitata a sud dalla ferrovia e a nord dall'edificato dei quartieri residenziali Fontanini e Toscana.

### *Condizioni attuali dell'area*

Aree parzialmente occupate da serre.

### *Condizioni ambientali*

L'area si presenta in parte libera e in parte occupata da serre produttive. In relazione agli aspetti di sostenibilità ambientale, l'area è servita dalla rete acquedottistica, ma non è allacciata alla rete fognaria che comunque è presente solo a nord del comparto.

Ad ovest dell'area è presente il corso del fosso Guidario, caratterizzato da regime torrentizio ed apporti da aree agricole. Le caratteristiche qualitative delle acque sono notevolmente influenzate da scarichi di reflui non depurati.

La zona è fortemente compromessa anche in relazione al clima acustico, per la presenza di una viabilità caratterizzata da alti flussi di traffico (variante Aurelia) e dalla linea ferroviaria Parma Roma, entrambe poste in diretta prossimità.

In relazione alla mappatura acustica delle infrastrutture stradali, la presenza del tracciato della Variante Aurelia e dell'Autostrada Genova Livorno determina livelli di rumore LDEN da 55 a 65 dB.

Nel Piano di Classificazione Acustica la zona è localizzata -per la porzione sud- 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 nord- 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 31 – mapp. 45, 46, 377, 605, 607, 608, 611, 612, 694, 700, 1496, 1519, 1521, 1523, 1525, 1526, 1527, 1528, 1530, 1532, 1534, 1535, 1536, 1537, 1590, 1591, 1593.

## **2. Tipologia della trasformazione**

Nuova costruzione.

## **3. Modalità e programma di attuazione**

Piano attuativo di iniziativa pubblica o privata.

## **4. Obiettivi generali di progetto, parametri e tipi di intervento**

La trasformazione in oggetto dovrà perseguire, in particolare, i seguenti obiettivi del Piano Strutturale:

- Aumento della Dotazione di standard, con particolare riferimento alle aree verdi e sportive, attrezzature pubbliche e parcheggi.

L'intervento è volto alla realizzazione di nuovi spazi aperti pubblici in località Forcone e completamento della viabilità di quartiere in compensazione alla realizzazione di tre strutture per

Residenza Sanitaria Assistenziale (h max 12 m - max 4 piani) orientati secondo la direttrice montimare e collegata da un volume trasversale di connessione per servizi comuni. Al piano terreno di detti edifici si dovranno reperire spazi pubblici per attività sociali e culturali. (SE pubblica 700 mq).

### 5. Dimensionamento di progetto

<b>Totale ST (mq)</b>	<b>% su ST</b>
24.843	100%
<b>ST Dotazioni pubbliche di progetto (mq)</b>	<b>% su ST</b>
12.500 (> 4.800 = 80% della SE ai sensi dell'Art. 77 del PS)	50%
<b>Superficie Fondiaria destinazioni d'uso di progetto</b>	<b>% su ST</b>
12.343	50%
<b>SE direzionale (mq)</b>	<b>di cui aggiuntivi (mq)</b>
6000	6000
<b>IT di progetto (mc/mq)</b>	<b>IT MAX da PS (mc/mq)</b>
0.93	2

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

Superficie di cessione minima (mq)	12.500
Destinazioni ammesse	Direzionale e servizi – Residenza Sanitaria assistenziale
SE max (mq)	6.000
N. piani max	4
H max (ml)	12
Tipo edilizio	Specialistico R.S.A.
Distanza min da strade e confini	Nei limiti delle aree di concentrazione dell'edificato
Categorie di intervento ammesse	Nuova costruzione

### 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 del clima acustico delle aree interessate alla realizzazione di nuovi insediamenti in prossimità della linea ferroviaria. Gli interventi devono garantire l'applicazione del D.P.C.M. 5 dicembre 1997 "Determinazione dei requisiti acustici passivi". I limiti di classificazione acustica dovranno essere garantiti anche mediante dispositivi di riduzione del rumore da applicarsi anche in prossimità alle sedi ferroviarie (previo accordo con il gestore) al fine di garantire la fruizione degli spazi a verde.

### 8. Elementi indicativi e condizioni di qualità paesaggistica

a) Dovrà essere individuata una forma compositiva degli immobili 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.
- d) La progettazione degli interventi dovrà tutelare le visuali paesaggistiche.

## 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.

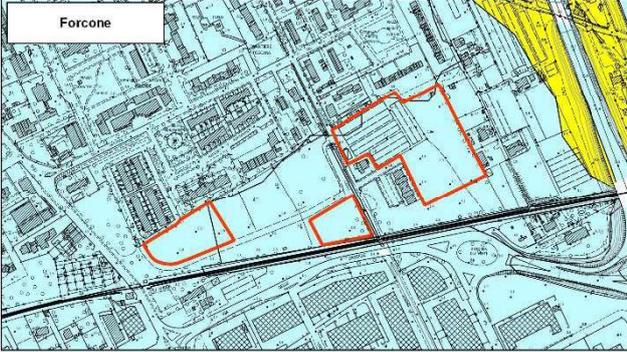
Scheda d’ambito n. 2 Versilia e costa apuana
<b>Obiettivi e direttive correlate pertinenti</b>
<b>Obiettivo 3</b> <b>Recuperare e valorizzare le relazioni territoriali storiche fra montagna, collina, pianura e fascia costiera</b>
3.2 - riqualificare l’asse storico pedecollinare della via Sarzanese-Aurelia contrastando “l’effetto barriera” tra pianura costiera e sistemi collinari evitando i processi di saldatura e salvaguardando i varchi ineditati tra le aree urbanizzate lungo l’asse infrastrutturale Orientamenti: <ul style="list-style-type: none"><li>• salvaguardare i coni visivi che dall’asse si aprono verso i centri storici e le emergenze architettoniche;</li><li>• potenziare le connessioni ciclopedonali e del trasporto pubblico, anche riorganizzando, in termini di flussi di attraversamento, gli ingressi ai centri e gli accessi alle aree artigianali.</li></ul>
<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 Camaione 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.

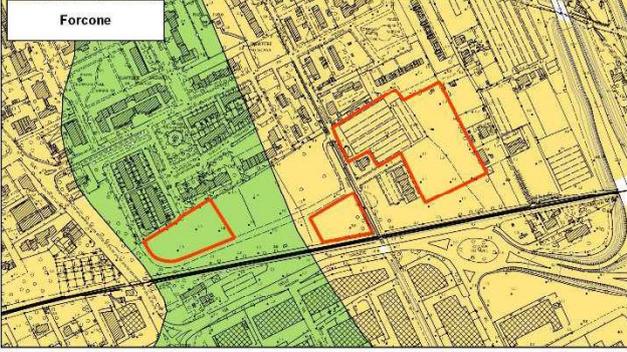
## 10. Prescrizioni sugli spazi aperti per la resilienza urbana

Nelle superfici destinate a parcheggio dovranno essere impiegati materiali permeabili o semipermeabili, con la possibilità di utilizzo del fondo asfaltato nelle aree di accesso e/o di manovra. Si devono prevedere sistemi di raccolta e ritenzione, anche temporanea, delle acque meteoriche quali piccoli avvallamenti inerbiti, canalette o consimili.

Il parcheggio deve essere alberato nel limite che confina con la strada, negli altri margini a confine con altre proprietà o con l’area destinata a superficie pubblica verde, si prevede l’inserimento di siepi. L’area di superficie di uso pubblico deve essere almeno per il 70% inerbita, il restante 30% coperto da superfici permeabili o semipermeabili in stabilizzato o consimili; sull’area inerbita devono essere messi a dimora arbusti, fiori e alberature, le superfici permeabili devono invece essere dedicate alla progettazione di percorsi e piazzette e larghi. La strada di progetto deve essere dotata di alberature o aiuole e deve garantire continuità di fruizione sia all’interno che all’esterno dell’area.

### 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.						
<table border="1"> <tr> <td style="background-color: yellow;">I.4</td> <td>aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno <math>Tr \leq 30</math></td> </tr> <tr> <td style="background-color: lightgreen;">I.3</td> <td>aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno <math>30 &lt; Tr \leq 200</math></td> </tr> <tr> <td style="background-color: lightblue;">I.2</td> <td>aree di fondovalle con <math>Tr &gt; 200</math></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 $Tr > 200$			
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 $Tr > 200$								
	<b>Fattibilità</b>	In funzione dell'intervento previsto e delle condizioni di pericolosità si individua una classe di fattibilità 2.							
	<b>Prescrizioni</b>	<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 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><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="display: flex; align-items: center;"> <div style="background-color: #ffff00; padding: 5px; margin-right: 5px;">G.1</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">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;">Aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto</div> </div> </div>	<p><b>Pericolosità</b></p>	<p>L'area risulta interessata da una pericolosità bassa G1 nella parte Este e media nella parte Ovest.</p>
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p style="margin: 0;">Forcone</p>  </div>	<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="display: flex; align-items: center;"> <div style="background-color: #ff8c00; padding: 5px; margin-right: 5px;">S3</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Cedimenti diffusi in terreni particolarmente scadenti (Zona 6, Zona 13)</div> </div> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="background-color: #ffff00; padding: 5px; margin-right: 5px;">S2</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Zone con possibile amplificazione stratigrafica in comuni a bassa sismicità (Zona 8)</div> </div> </div>	<p><b>Pericolosità</b></p>	<p>L'area risulta interessata da una pericolosità sismica media S2 nella parte Est ed elevata nella parte ovest.</p>
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p style="margin: 0;">Forcone</p>  </div>	<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 (EST) e fattibilità 3 – condizionata (a ovest).</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>