

Comune di Viareggio
Ufficio di Piano

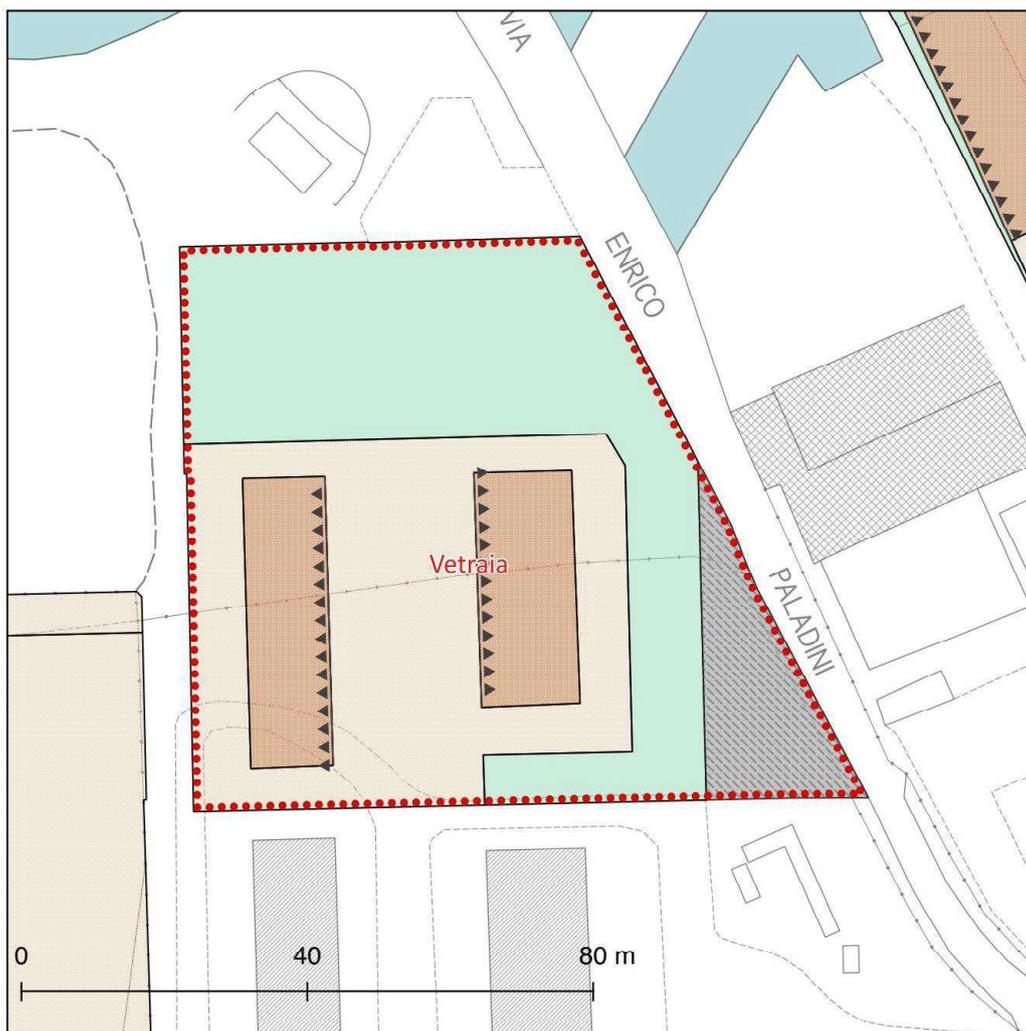
Regolamento Urbanistico

Scheda-norma per le aree di trasformazione

Scheda n.	8.05	Nome dell'area	Vetraia
------------------	------	-----------------------	---------

D.M. 1444/68

Zona Omogenea B



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

Aree libere localizzate sul lato nord del nuovo complesso residenziale (PCS – Comparto A) a diretto contatto con le aree del parco della Vetraia.

Condizioni attuali dell'area

Aree libere a contatto con complessi edilizi di recente costruzione.

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. 655, 681, 692, 693, 695, 696, 718, 723, 724.

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. Il Piano attuativo dovrà contenere studi e progetti utili all'armonizzazione degli spazi verdi in relazione al contesto.

L'intervento è volto al recupero di aree contermini al Parco della Vetraia per il suo ampliamento in compensazione al completamento della edificazione del complesso residenziale mediante la realizzazione di nuovi alloggi con tipologia a schiera con le medesime caratteristiche morfologiche dell'edificio a schiera già realizzato.

5. Dimensionamento di progetto

Totale ST (mq)	% su ST
5981	100%
ST Dotazioni pubbliche di progetto (mq)	% su ST

2991	50%
Superficie Fondiaria destinazioni d'uso di progetto	% su ST
2990	50%
SE residenziale (mq)	di cui aggiuntivi (mq)
1780	1780
N MAX alloggi	di cui aggiuntivi
21	21
IT di progetto (mc/mq)	IT MAX da PS (mc/mq)
0.84	2

5.1 La previsione definita nella presente scheda norma è subordinata alla sottoscrizione di apposito atto convenzionale che preveda:

- la rinuncia da parte del soggetto attuatore a qualunque pretesa di retrocessione di aree a qualunque titolo cedute per i comparti A e B del Piano Costruttivo Straordinario ACLI previgente;
- la rinuncia a qualunque pretesa economica per opere pubbliche eseguite al di fuori del comparto C del Piano Costruttivo Straordinario ACLI previgente.

Quanto sopra dovrà essere accompagnato dall'impegno formale, da parte del soggetto attuatore, al completamento delle opere legate alla realizzazione/riqualificazione del parco pubblico della Vetraia senza alcun onere a carico dell'Ente.

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

Superficie di cessione minima (mq)	2990
Destinazioni ammesse	residenziale
SE max (mq)	1780
N. alloggi max	21
N. piani max	2; il nuovo edificio da realizzare nell'area di concentrazione dell'edificato più Est può raggiungere i 3 piani
H max (ml)	7; il nuovo edificio da realizzare nell'area di concentrazione dell'edificato più Est può raggiungere i 10 ml
Tipo edilizio	Casa a schiera – edificio in linea
Distanze minime	È ammessa la costruzione fino al confine dell'area destinata alla concentrazione dell'edificato in planimetria nel rispetto delle distanze fissate dal DM 1444/68
Dotazioni parcheggio privato minimo	Ai sensi della L. 122/89
Dotazioni standard pubblico minimi	Ai sensi del DM 1444/68 – tali quantità potranno essere reperite nelle aree di cessione
Categorie di intervento ammesse	Demolizione e 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 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) È prescritta la realizzazione del nuovo volume residenziale in continuità morfologica e distributiva con l’edificio a schiera già realizzato.

b) Non è ammesso l’inserimento di elementi edilizi e decorativi e di insegne e cartellonistica pubblicitaria estranei alla tipologia tradizionale dell’edificio.

c) È prescritto il mantenimento a verde della superficie fondiaria non indicata come di concentrazione dell’edificio.

d) La progettazione degli interventi dovrà tutelare le visuali paesaggistiche.

9. Disciplina del PIT-PPR

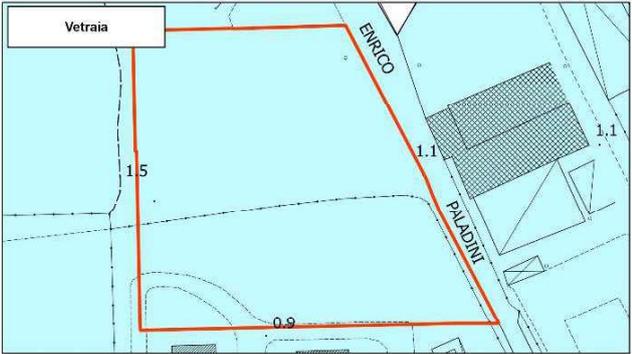
Nell’area in oggetto non sono presenti Beni architettonici e paesaggistici ai sensi degli artt. 136 e 142 del Decreto Legislativo n. 42/2004.

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

10. Prescrizioni sugli spazi aperti per la resilienza urbana

L'area verde ceduta al pubblico, previa realizzazione dell'intervento, andrà ad incrementare l'area del Parco della Vetraia. Deve essere mantenuta verde e dovrà essere oggetto di una progettazione di insieme e di dettaglio attraverso un progetto integrato di paesaggio, anche ricorrendo a tecniche di progettazione naturalistica considerata la vicinanza e la stretta connessione con il canale Burlamacca.

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%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="background-color: yellow; text-align: center; width: 10%;">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>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). 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: flex-start;"> <div style="margin-bottom: 10px;"> <div style="background-color: #ffffcc; padding: 5px; border: 1px solid black; margin-bottom: 5px;">G.1</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; font-size: small;">Aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di movimenti di massa</div> </div> <div> <div style="background-color: #92d050; padding: 5px; border: 1px solid black; margin-bottom: 5px;">G.2</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; font-size: small;">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 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; flex-direction: column; align-items: flex-start;"> <div style="margin-bottom: 10px;"> <div style="background-color: #ff8c00; padding: 5px; border: 1px solid black; margin-bottom: 5px;">S3</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; font-size: small;">Cedimenti diffusi in terreni particolarmente scadenti (Zona 6, Zona 13)</div> </div> <div> <div style="background-color: #ffffcc; padding: 5px; border: 1px solid black; margin-bottom: 5px;">S2</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; font-size: small;">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 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>