

Comune di Viareggio  
Ufficio di Piano

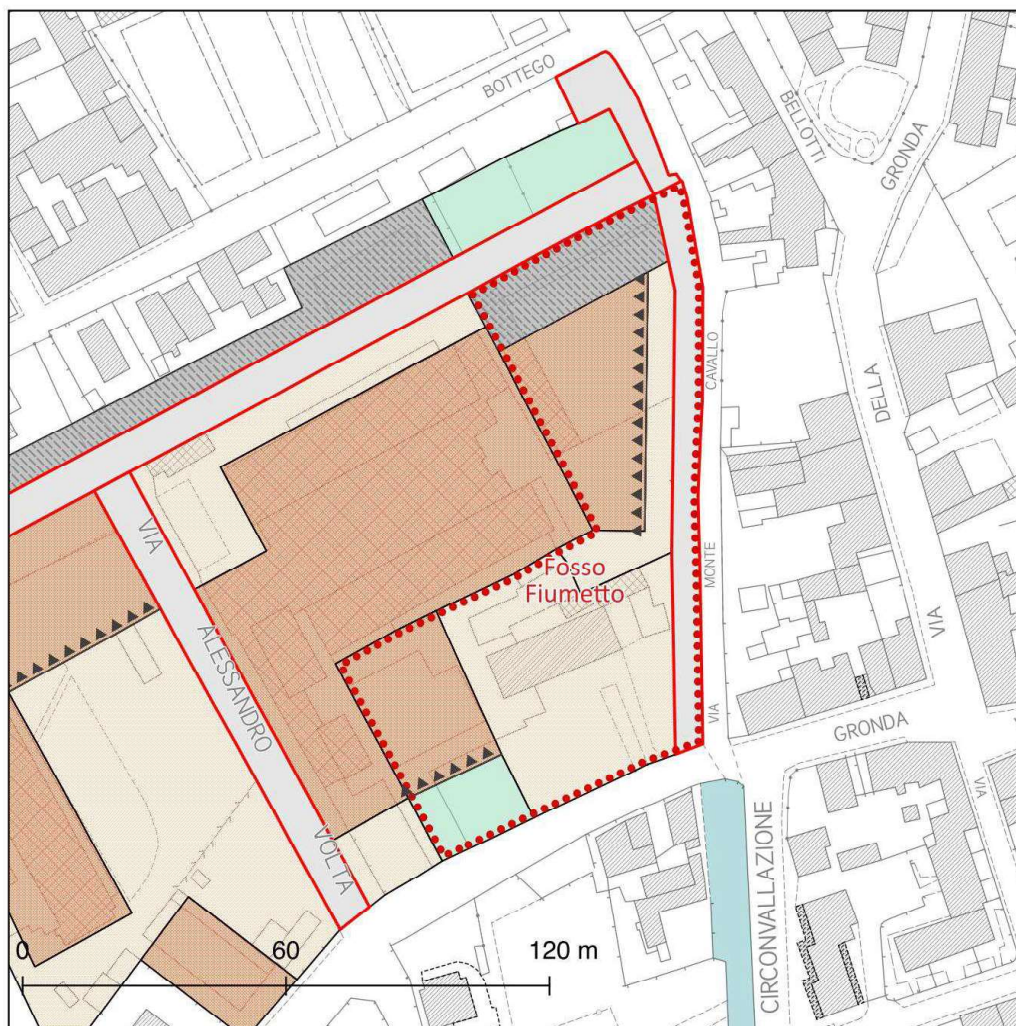
## Regolamento Urbanistico

Scheda-norma per le aree di trasformazione

<b>Scheda n.</b>	9.04	<b>Nome dell'area</b>	Fosso Fiumetto
------------------	------	-----------------------	----------------

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

Zona da riqualificare prospiciente via della Gronda a sud e confinante con l'area ex Ponsi a nord, caratterizzata dalla presenza di serre e di un edificio di valore tipologico. Assieme all'area della Ex Ponsi questa zona costituisce una discontinuità nel tessuto prevalentemente residenziale.

### Condizioni attuali dell'area

All'interno dell'area in oggetto è presente un edificio di valore tipologico oltre ad una serie di manufatti utili alla produzione florovivaistica frutto di un accrescimento volumetrico disorganico e incoerente rispetto all'edificio principale e al contesto. La porzione lungo il fosso tombato è caratterizzata dalla presenza di serre.

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

Foglio 20 – mapp. 277, 1175, 1186, 1189.

## 2. Tipologia della trasformazione

Recupero – Demolizione e nuova costruzione.

## 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:

- aumento della dotazione di standard, con particolare riferimento alle aree verdi e sportive, attrezzature pubbliche e parcheggi;
- per le zone produttive che risultassero non più adeguabili, o comunque in zone urbanisticamente incompatibili, la trasformazione dell'esistente configurazione a utilizzazione diverse, come verifica anche sul piano della sostenibilità urbana.

La trasformazione prevede l'adeguamento della viabilità presente in corrispondenza del tracciato del fosso coperto in compensazione della realizzazione di nuovi volumi residenziali in fregio alla viabilità del fosso coperto oltre alla realizzazione di un fabbricato commerciale in sostituzione delle volumetrie addossate all'edificio di valore tipologico per il quale si ammette solo la ristrutturazione conservativa (esclusa la media struttura di vendita).

## 5. Dimensionamento di progetto

<b>Totale ST (mq)</b>	<b>% su ST</b>
6829	100%
<b>ST Dotazioni pubbliche di progetto (mq)</b>	<b>% su ST</b>
2100	30%
<b>Superficie Fondiaria destinazioni d'uso di progetto</b>	<b>% su ST</b>
4729	70%
<b>SE residenziale (mq)</b>	<b>di cui aggiuntivi (mq)</b>
450	450
<b>N MAX alloggi</b>	<b>di cui aggiuntivi (mq)</b>
4	4

<b>SE commerciale (mq)</b>	<b>di cui aggiuntivi (mq)</b>
300	300
<b>SE direzionale (mq)</b>	<b>di cui aggiuntivi (mq)</b>
300	300
<b>IT di progetto (mc/mq)</b>	<b>IT MAX da PS (mc/mq)</b>
0.20	2

5.1 Il progetto unitario convenzionato dovrà contenere l'obbligo della sistemazione dell'area a verde attrezzato collocata in corrispondenza dell'area individuata con il simbolo 2 e prospiciente la Via della Gronda a carico del soggetto attuatore privato.

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

Superficie di cessione minima (mq)	1570
------------------------------------	------

Area indicata con il n. 1 in planimetria:

Destinazioni ammesse	residenziale
SE max (mq)	450
N. alloggi max	4
N. piani max	2
H max (ml)	7
Tipo edilizio	Case a schiera o Palazzina
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 del D.P.G.R. 15/R del 01.04.2009
Dotazioni standard pubblico minimi	Ai sensi del DM 1444/68 – tali quantità potranno essere reperite nelle aree di cessione come indicato nella planimetria anche nell'area n.2
Categorie di intervento ammesse	Nuova costruzione previa demolizione delle serre e degli altri manufatti presenti sull'area

Area indicata con il n. 2 in planimetria:

Funzione commerciale: commercio di vicinato e funzione direzionale	
Rc	Nei limiti dell'area di concentrazione dell'edificato indicato in planimetria
SE massima commerciale – negozio di vicinato	300 mq
SE massima direzionale	300 mq
N. piani max	2
H max (ml)	7
Tipo edilizio	Specialistico commerciale/direzionale
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	Ai sensi del D.P.G.R. 15/R del 01.04.2009

minime	
Dotazioni standard pubblico minime	Ai sensi del DM 1444/68 – tali quantità potranno essere reperite nelle aree di cessione come indicato nella planimetria anche nell’area n.1

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

- a) Le nuove volumetrie dovranno essere realizzate creando un giusto rapporto compositivo, funzionale ed estetico con gli edifici fronteggianti la Via della Gronda. Dovranno essere correttamente definiti i materiali e le finiture del nuovo edificio al fine di creare un inserimento paesaggistico adeguato al contesto.
- b) Gli accessi e le facciate principali dei nuovi edifici dovranno rivolgersi verso gli spazi pubblici di nuova realizzazione in direzione della Via della Gronda e la strada del fosso Fiumetto e dovranno essere rispettati gli allineamenti indicati in planimetria ammettendo un eventuale arretramento del fronte del fabbricato massimo di 5 ml.
- c) Gli interventi dovranno valorizzare le opportunità tecnologiche connesse al risparmio energetico e alla produzione di energie rinnovabili.
- d) Le aree di pertinenza dei nuovi edifici dovranno ridurre la frammentazione dei corpi di fabbrica evitando così di occupare intensamente eventuali spazi aperti sistemati a verde o comunque permeabili dovranno essere dotate di alberature disposte lungo i confini a contatto con la viabilità; le recinzioni dovranno rispettare i caratteri tipici dell’attuale tessuto.

### 8. Disciplina del PIT-PPR

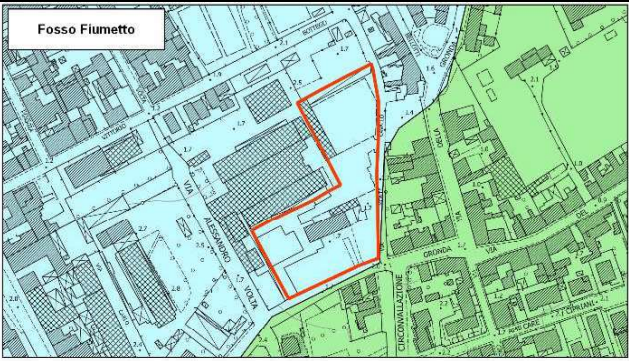
Nell’area in oggetto non sono presenti Beni architettonici e paesaggistici ai sensi degli artt. 136 e 142 del Decreto Legislativo n. 42/2004.

<b>Scheda d’ambito n. 2 Versilia e costa apuana</b>
<b>Obiettivi e direttive correlate pertinenti</b>
<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 Camaio e Viareggio, tra Focette e Marina di Pietrasanta, e in prossimità della località Fiumetto;
4.5 - conservare la leggibilità e la riconoscibilità dell’impianto storico degli insediamenti costieri, i caratteri architettonici e tipologici del tessuto edilizio di valore storico e le relazioni fisiche e visive con il paesaggio litoraneo, tutelando il tessuto urbano riconducibile al modello della “città giardino” e caratterizzato dalla sequenza di profili edilizi diversificati (gli stabilimenti balneari, la passeggiata, la cortina di edifici affacciati sul lungomare) conservando e valorizzando il patrimonio storico - architettonico legato al turismo balneare quali i grandi alberghi e le colonie marine;
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.

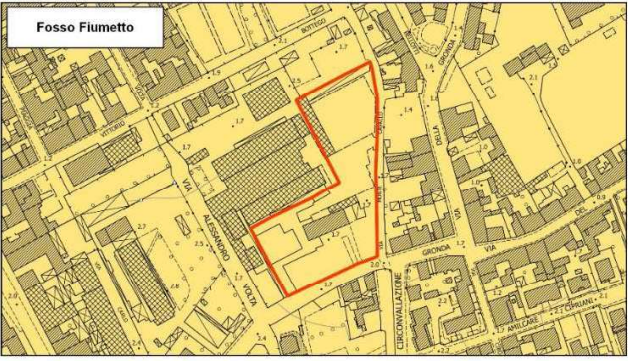
### 9. Prescrizioni sugli spazi aperti per la resilienza urbana

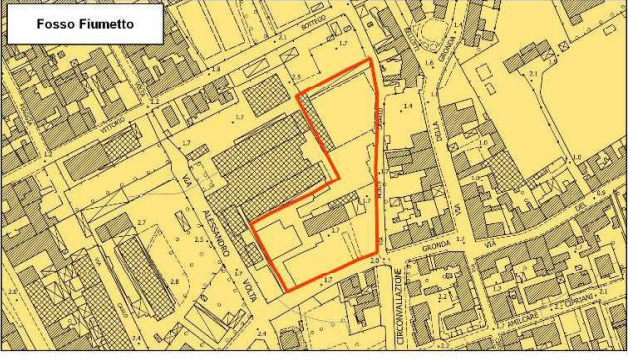
L’area destinata a superficie pubblica a verde lungo Via della Gronda deve essere realizzata in maniera tale da garantire continuità con l’area verde esistente al di là della strada.

### 10. Prescrizioni inerenti alla compatibilità dell'intervento con la vulnerabilità del sito

<p style="text-align: center;"><b>PERICOLOSITA' IDRAULICA</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="background-color: yellow; text-align: center; width: 15%;">I.4</td> <td style="padding: 2px;">aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno <math>Tr \leq 30</math></td> </tr> <tr> <td style="background-color: lightgreen; text-align: center;">I.3</td> <td style="padding: 2px;">aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno <math>30 &lt; Tr \leq 200</math></td> </tr> <tr> <td style="background-color: lightblue; text-align: center;">I.2</td> <td style="padding: 2px;">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 $Tr > 200$	<p><b>Pericolosità</b></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 style="font-size: small;">Fosso Fiumetto</p>	<p><b>Fattibilità</b></p>	<p>In funzione dell'intervento previsto e delle condizioni di pericolosità si individua una classe di fattibilità 2.</p>						
	<p><b>Prescrizioni</b></p>	<p><b>1) Interventi di ampliamento delle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico. 2) Nuove infrastrutture pubbliche.</b>                  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>                  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>
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p style="font-size: x-small; margin: 0;">Fosso Fiumetto</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="border: 1px solid black; padding: 5px; background-color: #ff8c00;"> <p style="text-align: center;"><b>S3</b></p> <p style="font-size: x-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: x-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>
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p style="font-size: x-small; margin: 0;">Fosso Fiumetto</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>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>