



CITTÀ DI VIAREGGIO

PREVISIONI SOGGETTE A RIPUBBLICAZIONE (Documento di comparazione tra previsioni adottate e ripubblicate)

Sindaco

GIORGIO DEL GHINGARO

Assessore alla rigenerazione urbana e del territorio

FEDERICO PIERUCCI

Dirigente Unità di Staff Politiche del Territorio - Responsabile

GIOVANNI MUGNANI

Garante della Comunicazione

IVA PAGNI

Unità di Staff Politiche del Territorio



Funzionari

Cesare Berti | Cristiana Bertuccelli
Antonio Bresciani | Claudia Fruzza
Luigi Gazzentini | Giuliano Pardini
Paola Gemma Paoli | Eleonora Lencioni
Sabrina Petri | Dino Pierotti

Progettazione urbanistica
Fabio Lucchesi (DIDA) | Fabio Nardini

Viabilità e mobilità dolce
Francesco Alberti (DIDA) | Sabine Di Silvio

Collaboratori

Luca Dal Pino | Luca Del Carlo | Domenico Festa
Eleonora Gianneccchini | Domenico Marocco
Leonardo Matteucci | Pier Camillo Mattioli
Claudio Opulo | Domenico Vinci

Valutazione Ambientale Strategica
Giovanni Belletti (DISEI) | Marco Mancino

Resilienza urbana e sistema del verde
David Fanfani (DIDA) | Martina Romeo

con il contributo di:

Comune di Viareggio, Ufficio Statistica
Sergio Baccelli

Processo di partecipazione
Luca Toschi (DSPS) | Eugenio Pandolfini

Provincia di Lucca, Ufficio Statistica
Lorenzo Maraviglia

SIGI - Mo.Ver. s.p.a.
Antonio Lazzini | Andrea Nesi
Antonio Pezzella

Collaboratori esterni
Nicola Bianchi | Marina Visciano
Studi idraulici e geologici
Enrico Galigani | Marco De Martin Mazzalon

Maggio 2019

Indice

Legenda delle modifiche apportate	2
Previsioni soggette a ripubblicazione	3
Scheda norma n. 6.06 - Ex Fervet.....	3
Scheda norma n. 6.09 - via Nicola Pisano 2 (eliminata).....	11
Scheda norma n. 8.05- Vetraia.....	16
estratto Tav. C1.8	23
estratto Tav. C1.9	24
estratto Tav. C1.12	25
estratto Tav. C1.26	26
Legenda	27

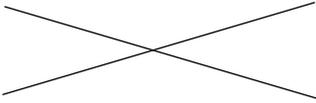
Legenda delle modifiche apportate

~~Aaaaaaa~~

testo eliminato

Aaaaaaa

testo aggiunto



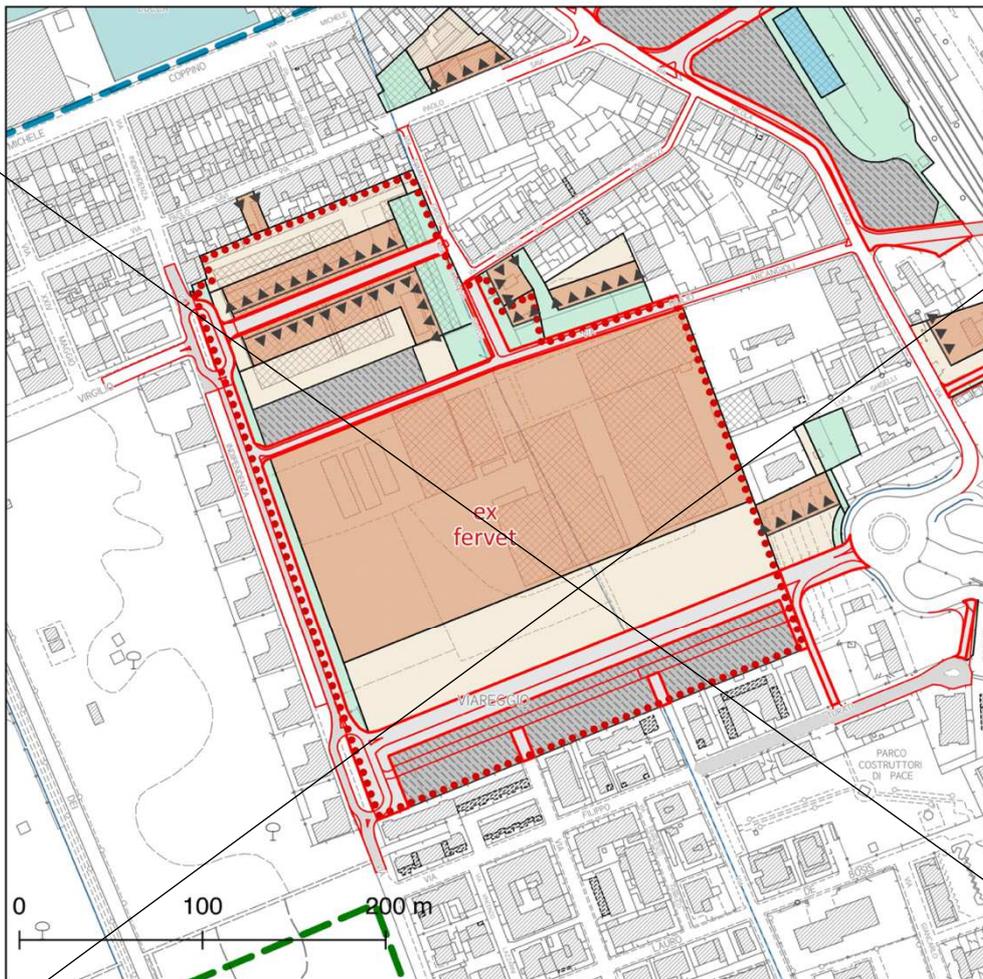
estratto eliminato

Previsioni soggette a ripubblicazione

Scheda norma n. 6.06 - Ex Fervet

Scheda n.	6.06 ¹	Nome dell'area	Ex Fervet
-----------	-------------------	----------------	-----------

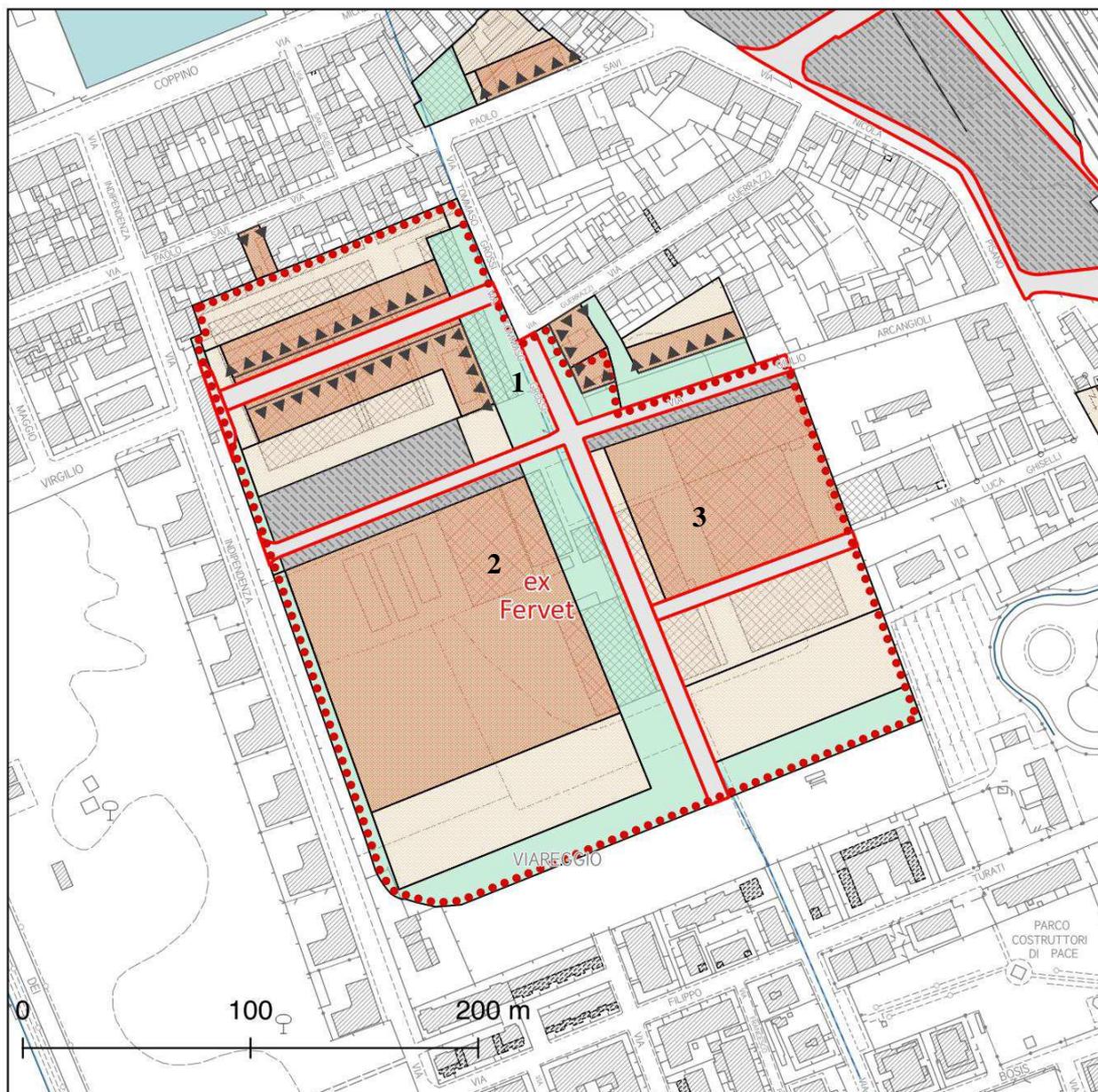
D.M. 1444/68 Zona Omogenea D per la parte produttiva e Zona omogenea B per la parte residenziale/ commerciale di vicinato, oltre a nuove opere di urbanizzazione.



Legenda

- | | | |
|------|--|----------------------|
| ●●●● | perimetro area di trasformazione | disciplina dei suoli |
| ▲▲▲ | allineamento fronte | |
| ■ | Superficie fondiaria libera da edificato | |
| ■ | Superficie fondiaria di concentrazione edificato | |
| ■ | Dotazioni pubbliche | 5 |
| ■ | Parcheggio Pubblico | |
| ■ | Viabilità di Progetto | |

¹ Scheda Norma modificata a seguito parziale accoglimento delle osservazioni prot. n. 69003, 69053, 69080, 69233



Legenda

perimetro area di trasformazione disciplina dei suoli

elementi progettuali

▲▲▲	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

L'area si colloca nel quartiere Darsena a sud del Canale Burlamacca, in una zona centrale della città contraddistinta da un tessuto a carattere prevalentemente residenziale in cui si individuano alcune attività artigianali dismesse. Ad ovest l'area è delimitata da via Indipendenza, e dalla Pineta di

Levante, a sud si sviluppa il quartiere residenziale dell'ex Campo d'Aviazione. L'area in oggetto, manifestamente sovradimensionata rispetto al contesto in cui si inserisce è collocata ~~lungo il~~ **prossimità del** tracciato del proseguimento della Via del Mare prevista dal Piano Strutturale.

Condizioni attuali dell'area

Area a destinazione artigianale (cantieristica), SUL esistente stimata 24.900 mq.

Condizioni ambientali

In relazione agli aspetti di sostenibilità ambientale, l'area è attualmente servita sia dalla rete acquedottistica che fognaria ed è presente il tracciato tombato del Fosso Fiaschetta, che raccoglie le acque meteoriche da Villa Borbone fino alla Darsena Lucca del porto.

Nel Piano di Classificazione Acustica la zona è 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”.

Attualmente sono in uso parziale funzioni di produzione industriale legate alla cantieristica navale, in particolare vengono realizzate attività di refitting.

Si rileva una consistente superficie di copertura realizzata mediante lastre in cemento amianto.

La zona si trova in prossimità del SIR Macchia Lucchese.

Elenco particelle catastali ricomprese nell'areadi intervento

Foglio 25 – mapp. 188, 252, 253, 254, 255, 498, 503, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 522.

2. Tipologia della trasformazione

Recupero – Ristrutturazione urbanistica.

3. Modalità e programma di attuazione

Piano Attuativo di iniziativa privata. Con riferimento a quanto previsto all'Art. 57 comma 4. Nelle more di approvazione del piano attuativo previsto dalla presente scheda norma

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

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

- per le aziende che risultano non più adeguabili, o comunque in zone urbanisticamente incompatibili, la trasformazione dell'esistente configurazione a diversa utilizzazione, verificabile sul piano della sostenibilità urbana.

Gli obiettivi per la definizione delle dotazioni pubbliche riguardano una migliore definizione della viabilità, prolungando gli assi viari esistenti al contorno, aumentando la dotazione di spazi verdi e parcheggi ed infine attuando una azione di miglioramento ambientale attraverso la previsione della riapertura del Fosso Fiaschetto oggi interrato.

L'intervento prevede dunque il Recupero di aree da destinare a viabilità, parcheggi, verde pubblico e ~~56~~alloggi da cedere gratuitamente al Comune in compensazione alla riorganizzazione di parte delle volumetrie esistenti verso una destinazione residenziale: n. alloggi massimo ~~25~~**30**(oltre ai ~~56~~alloggi da cedere) con tipologia a schiera, 2 piani, h. max 7 metri, in continuità all'assetto tradizionale di Via Virgilio. È ammessa la destinazione commerciale di vicinato (esclusa la media struttura di vendita) in prossimità dei nuovi spazi pubblici adiacenti alla Via Arcangioli/Via Grossi.

E'altresi ammessa la realizzazione di un volume direzionale/commerciale tra Via Arcangioli e il prolungamento di Via Ghiselli escludendo sempre la media struttura di vendita. Le restanti volumetrie produttive potranno essere riorganizzate mantenendo la destinazione **industriale/artigianale** esistente fissando come altezza massima il limite di 12 metri salvo casi di dimostrata necessità produttiva (fino a 15 metri) e garantendo comunque il rispetto del limite di IT massimo di 2 mc/mq. Le quantità complessive ammissibili sono indicate nei punti seguenti.

5. Dimensionamento di progetto

Totale ST (mq)	% su ST
70392 59720	100%
ST Dotazioni pubbliche di progetto (mq)	% su ST
21.400 19.660 (>5.972 + 2400 mq. = 10% ST + 80% SUL comm. Ai sensi PS)	32%
Superficie Fondiaria destinazioni d'uso di progetto	% su ST
40060	68%
SUL residenziale (mq)	di cui aggiuntivi (mq)
3600	3600
N MAX alloggi	di cui aggiuntivi
30 36	30 36
SUL commerciale (mq)	di cui aggiuntivi (mq)
300 1000	300 1000
SUL direzionale (mq)	di cui aggiuntivi (mq)
2000	2000
SUL produttiva industriale/artigianale (mq)	di cui aggiuntiva
Recupero della SUL esistente fino a un max di 100008000	0
IT di progetto (mc/mq)	IT MAX da PS (mc/mq)
2 max	2

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

Superficie di cessione minima (mq)	21400 19.660
------------------------------------	--------------------------------

Area individuata nella planimetria con il simbolo 1

Destinazioni ammesse	Residenziale, commerciale
Sul max (mq)	Residenziale: 3600; commerciale di vicinato: 300 500
N. piani max	2
H max (ml)	7
Tipo edilizio	Residenziale: tipologia a schiera analoga agli alloggi già presenti lungo Via Virgilio Commerciale: edificio specialistico allineato sul fronte strada
Distanza min da strade e confini	per le distanze da strade e confini come da Codice Civile
Categorie di intervento ammesse	Ristrutturazione urbanistica: è prescritta la prioritaria demolizione dei manufatti presenti sull'area e la successiva edificazione dei nuovi

	volumi contestualmente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.
--	--

Area individuata nella planimetria con il simbolo 2

Destinazioni ammesse	<u>produttiva industriale/artigianale</u>
Sul max (mq)	Recupero della SUL esistente fino a un massimo di 10000 8000 mq
N. piani max	2
H max (ml)	12 (salvo casi di dimostrata necessità produttiva fino a 15 metri)
Tipo edilizio	Specialistico produttivo
Distanza min da strade e confini	Pari all'altezza massima dell'edificio più prossimo ai confini fondiari.
Categorie di intervento ammesse	Ristrutturazione urbanistica

Area individuata nella planimetria con il simbolo 3

<u>Destinazioni ammesse</u>	<u>Direzionale, commerciale</u>
<u>Sul max (mq)</u>	<u>Direzionale: 2000; commerciale di vicinato: 500</u>
<u>N. piani max</u>	<u>2</u>
<u>H max (ml)</u>	<u>8</u>
<u>Tipo edilizio</u>	<u>Direzionale/Commerciale: edificio specialistico allineato sul fronte strada</u>
<u>Distanza min da strade e confini</u>	<u>per le distanze da strade e confini come da Codice Civile</u>
<u>Categorie di intervento ammesse</u>	<u>Ristrutturazione urbanistica: è prescritta la prioritaria demolizione dei manufatti presenti sull'area e la successiva edificazione dei nuovi volumi contestualmente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.</u>

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

1. *Approvvigionamento idrico*: verificare l'adeguatezza della rete acquedottistica al carico urbanistico indotto dalle trasformazioni. Si prescrive di effettuare la predisposizione all'allacciamento all'acquedotto duale e/o di prevedere altre forme di recupero delle acque piovane per usi non potabili, ovvero di realizzare sistemi a ciclo chiuso per il recupero delle acque ad uso industriale.

2. *Depurazione*: verificare l'adeguatezza della rete fognaria esistente e già funzionante al carico urbanistico indotto dalle trasformazioni. Per le funzioni produttive è prescritto l'uso di adeguati sistemi di trattamento e depurazione delle acque e dei reflui derivanti dai cicli di produzione industriale.

3. *Inquinamento acustico*: si prescrive la valutazione del clima acustico e la valutazione previsionale dell'impatto acustico per le funzioni produttive. 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 in prossimità delle funzioni produttive. Gli interventi residenziali devono garantire l'applicazione del D.P.C.M. 5 dicembre 1997 "Determinazione dei requisiti acustici passivi".

4. Nel caso in cui la produzione industriale comportasse emissioni in atmosfera e/o emissioni odorigene (per la fase di verniciatura, resinatura, stesura del gel COAT) è prescritto l'utilizzo di

idonei sistemi di abbattimento degli odori.

5. *Fase di Cantiere*: si prescrive la redazione, in fase di presentazione del Piano Attuativo, di un Piano di Gestione Ambientale del Cantiere (PGA) con misure di riduzione dell'impatto ambientale (in particolare polveri e rumore) sul contesto urbano di inserimento. I contenuti del PGA dovranno essere coordinati con le risultanze dei procedimenti di valutazione di cui al successivo punto 11.

In relazione alla complessità ed alla rilevanza strategica dell'area e delle relative previsioni trasformative, in rapporto al sistema urbano, viste le caratteristiche delle previsioni di cui alla presente scheda, si prescrive di sottoporre il Piano Attuativo a procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

In relazione alla presenza del Sito di interesse Regionale, posto in prossimità delle aree di trasformazione, al fine di garantire un adeguato livello di tutela degli Habitat della Rete Natura 2000, in applicazione del principio di precauzione, si prescrive l'effettuazione della Valutazione di Incidenza Ecologica (VIEC) a scala di ambito di Intervento, mettendo in relazione, almeno a livello di screening, la fase di cantiere e la fase di esercizio delle opere.

Le procedure di VAS e VIEC del Piano Attuativo potranno essere svolte in modo integrato ai sensi della LR 10/2010.

8. Elementi indicativi e condizioni di qualità paesaggistica

Il Piano Attuativo dovrà assicurare che i nuovi interventi, anche quelli pubblici relativi alla viabilità, siano coerenti con il paesaggio urbano di contesto per le scelte di tipi edilizi, materiali, colori e altezze. Dovrà altresì assicurare che i nuovi interventi si armonizzino per forma, dimensione, partitura, allineamento ed orientamento con il tessuto consolidato. Dovranno essere rispettati gli allineamenti dei fronti edilizi indicati in planimetria. Dovrà assicurare la qualità progettuale degli interventi edilizi, con linguaggi architettonici contemporanei che interpretino i caratteri paesaggistici del contesto, con particolare attenzione:

(i) alla qualità del disegno d'insieme del nuovo intervento in rapporto alla tradizionale tipologia dell'edificato storico e dell'edificato esistente;

(ii) all'armonioso rapporto verde-costruito ed alla contestuale integrazione del progetto delle aree verdi e delle finiture pertinenziali con il progetto architettonico. Dovrà evitare di compromettere la qualità estetico-percettiva delle visuali da e verso i rilievi, le pinete, la costa e il mare, con particolare attenzione alla salvaguardia e valorizzazione degli spazi pubblici tutelando le aree verdi esistenti.

(iii) le nuove sistemazioni dovranno prevedere la riapertura, anche parziale, del fosso fiaschetta in un disegno coerente alla planimetria della presente scheda norma individuando soluzioni di progettazione paesaggistica e mediante tecniche di ingegneria naturalistica.

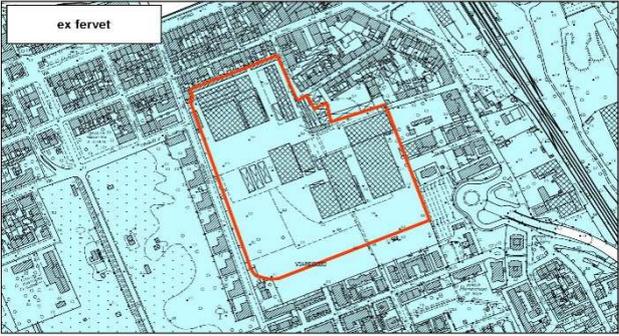
9. Prescrizioni sugli spazi aperti per la resilienza urbana

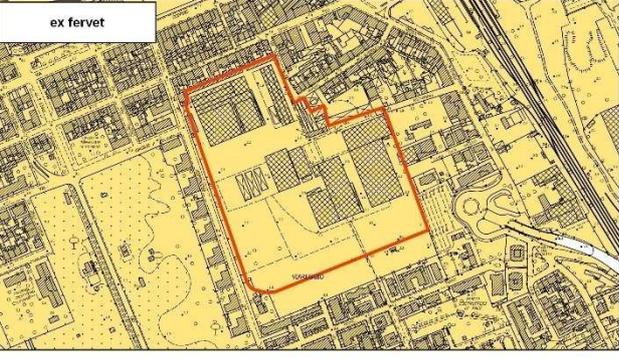
In relazione alle destinazioni residenziali, si prevede l'utilizzo di materiali permeabili o semipermeabili nelle superfici destinate a parcheggio, con la possibilità di utilizzo del fondo asfaltato nelle aree di accesso e/o di manovra. Si devono prevedere sistemi di raccolta e ritenzione, anche temporanea, delle acque meteoriche.

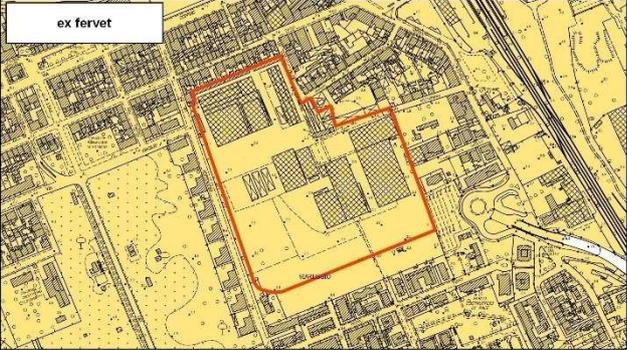
I parcheggi devono essere alberati; devono essere utilizzate specie in continuità con il contesto, per esempio il Platano (*Platanushybrida*), già presente in Via Indipendenza, potrebbe essere utilizzato lungo strada, mentre all'interno delle aree a parcheggio specie che garantiscano ombreggiatura, privi di frutti e che non producano resine o altre sostanze imbrattanti.

In relazione alle funzioni produttive, gli spazi aperti dovranno essere liberi da ostacoli e vincoli alle aree di manovra ed alle aree operative. Le dotazioni a verde dovranno essere collocate in aree limitrofe e comunque non destinate spazi di manovra, di sosta o di lavoro.

10. 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 $Tr > 200$		
			

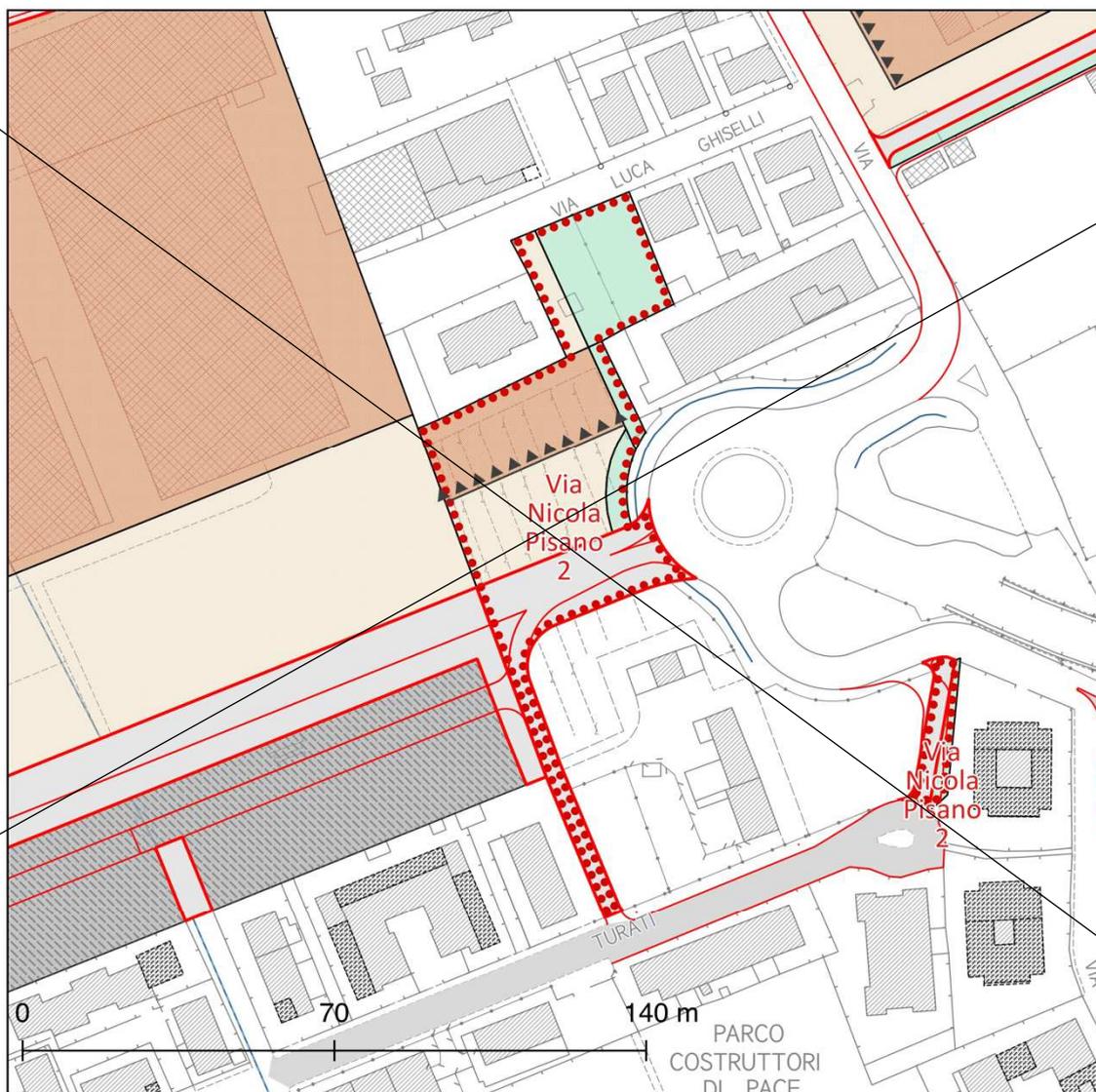
PERICOLOSITA' GEOLOGICA		Pericolosità	L'area risulta interessata da una pericolosità bassa G1
G.1	Are in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di movimenti di massa		
G.2	Are con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto		
			

PERICOLOSITA' SISMICA		Pericolosità	L'area risulta interessata da una pericolosità sismica media S2
<div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;"> <div style="background-color: orange; color: white; padding: 5px; margin-bottom: 10px;">S3</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 100%;">Cedimenti diffusi in terreni particolarmente scadenti (Zona 6, Zona 13)</div> <div style="background-color: yellow; color: black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;">S2</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 100%;">Zone con possibile amplificazione stratigrafica in comuni a bassa sismicità (Zona 8)</div> </div>			
	Fattibilità	In funzione dell'intervento previsto e delle condizioni di pericolosità si individua una classe di fattibilità 2 – fattibilità con normali vincoli.	
	Prescrizioni	Sono prescritte indagini geofisiche sismiche, condotte secondo i criteri stabiliti dalle istruzioni tecniche del Progetto V.E.L. della regione Toscana, che definiscano spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare la “Categoria di sottosuolo” D.M. 14 gennaio 2008 – norme tecniche per le costruzioni aggiornate con D.M. 17.01.2018: “Aggiornamento norme tecniche per le costruzioni”– o più in generale alla definizione dell'azione sismica.	

Scheda norma n. 6.09 - via Nicola Pisano 2 (eliminata)

Scheda n.	6.09 ²	Nome dell'area	Via Nicola Pisano 2
-----------	-------------------	----------------	---------------------

D.M. 1444/68 — Zona Omogenea B



Legenda

- | | | |
|----------------------|--|----------------------|
| ●●●● | perimetro area di trasformazione | disciplina dei suoli |
| elementi progettuali | | |
| ▲▲▲ | allineamento fronte | |
| | Superficie fondiaria libera da edificato | |
| | Superficie fondiaria di concentrazione edificato | |
| | Dotazioni pubbliche | 36 |
| | Viabilità di Progetto | |

² Scheda Norma eliminata a seguito di controdeduzione delle osservazioni prot. 69159, 69424 e 69307

1. Descrizione

Contesto dell'area

Aree di collegamento tra il quartiere Darsena e il Campo d'Aviazione, localizzate tra la rotatoria di via Nicola Pisano e l'area ex Fervet.

Condizioni attuali dell'area

Aree libere adiacenti alla rotatoria di via Nicola Pisano.

Elenco particelle catastali ricomprese nell'area di intervento

Foglio 25 – mapp. 933, 937;

Foglio 29 – mapp. 3024, 3025.

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

L'intervento è volto alla realizzazione di nuova viabilità pubblica e aree annesse oltre a spazi pubblici di quartiere in compensazione della realizzazione di nuovo edificio residenziale con tipologia a schiera (h max 7, n. piani 2) allineato al sedime dell'edificio frapposto tra l'area in oggetto e Via Nicola Pisano.

5. Dimensionamento di progetto

Totale ST (mq)	% su ST
3648	100%
ST Dotazioni pubbliche di progetto (mq)	% su ST
1850	50%
Superficie Fondiaria destinazioni d'uso di progetto	% su ST
1798	50%
SUL residenziale (mq)	di cui aggiuntivi (mq)
500	500
N MAX alloggi	di cui aggiuntivi
4	4
ITdi progetto (mc/mq)	IT MAX da PS (mc/mq)
0.41	2

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

Superficie di cessione minima (mq)	1850
Destinazioni ammesse	residenziale
SUL max (mq)	500
N. alloggi max	4
N. piani max	2
H max (ml)	7
Tipo edilizio	Casa a schiera

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;

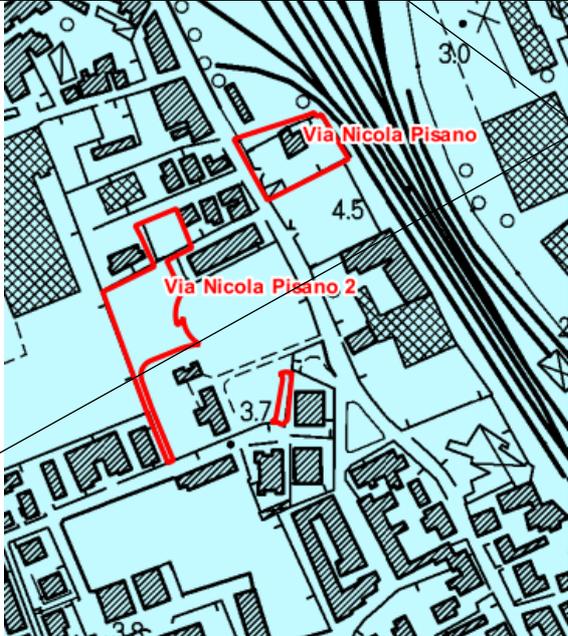
7. Elementi indicativi e condizioni di qualità paesaggistica

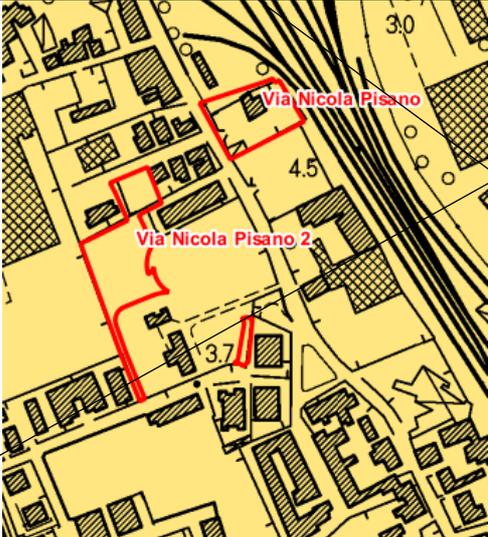
- ~~a) In generale dovrà essere rispettato l'eventuale allineamento del sedime dell'edificio oggetto di intervento con gli edifici limitrofi rispettando l'allineamento indicato in planimetria;~~
- ~~b) Non è ammesso l'inserimento di elementi edilizi e decorativi e di insegne e cartellonistica pubblicitaria estranei alla tipologia tradizionale dell'edificato.~~
- ~~c) È prescritto il mantenimento a verde della superficie fondiaria non indicata come di concentrazione dell'edificato.~~

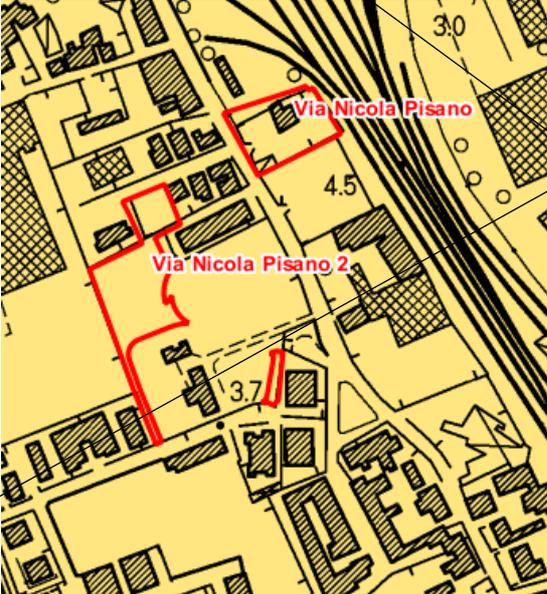
8. Prescrizioni sugli spazi aperti per la resilienza urbana

~~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.~~

9. 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>I.4</td> <td>aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $Tr \leq 30$</td> </tr> <tr> <td>I.3</td> <td>aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $30 < Tr \leq 200$</td> </tr> <tr> <td>I.2</td> <td>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 $Tr > 200$			
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	Gli interventi di nuova costruzione dovranno contenere accorgimenti atti a ridurre la vulnerabilità delle opere stesse. Pertanto si prescrive che le quote di calpestio dei piani terra e delle soglie di accesso ai vani interrati (se ammessi) siano poste al di sopra della quota delle infrastrutture lineari (viarie o altre) eventualmente presenti a valle e favorevoli l'instaurarsi di locali condizioni di ristagno. 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 20 cm rispetto alle aree esterne.							

PERICOLOSITA' GEOLOGICA		Pericolosità	L'area risulta interessata da una pericolosità bassa G1				
<table border="1"> <tr> <td>G.1</td> <td>Aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di movimenti di massa</td> </tr> <tr> <td>G.2</td> <td>Aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto</td> </tr> </table>	G.1	Aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di movimenti di massa	G.2	Aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto			
G.1	Aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di movimenti di massa						
G.2	Aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto						
	Fattibilità	In funzione dell'intervento previsto e delle condizioni di pericolosità si individua una classe di fattibilità 2 – fattibilità con normali vincoli.					
	Prescrizioni	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" – e del DPGR n° 36/R, secondo quanto indicato nell'appendice 1.					

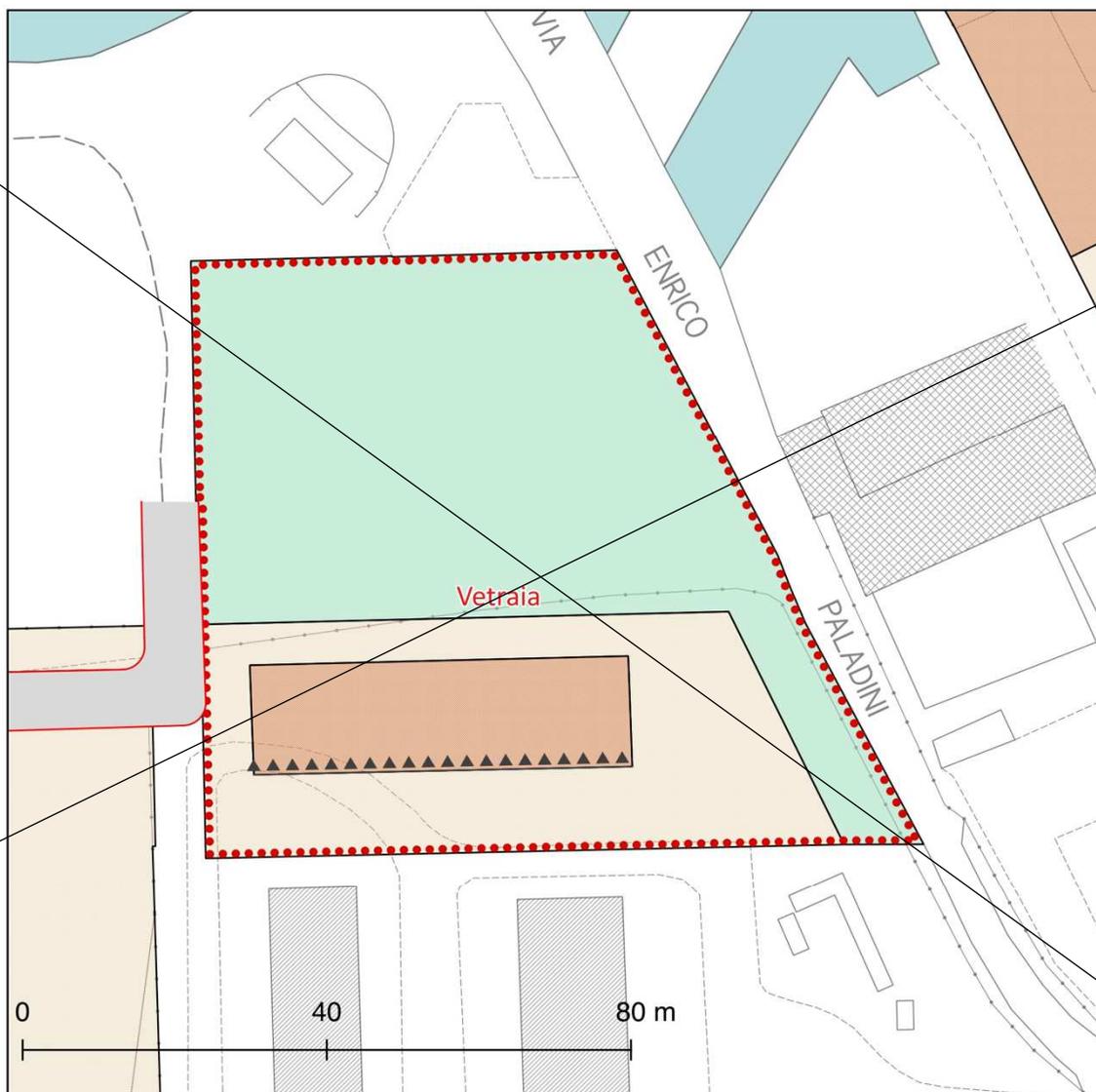
PERICOLOSITA' SISMICA		Pericolosità	L'area risulta interessata da una pericolosità sismica media S2
<div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;"> <div style="background-color: orange; color: white; padding: 5px; margin-bottom: 10px;">S3</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">Cedimenti diffusi in terreni particolarmente scadenti (Zona 6, Zona 13)</div> <div style="background-color: yellow; color: black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;">S2</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">Zone con possibile amplificazione stratigrafica in comuni a bassa sismicità (Zona 8)</div> </div>			
	Fattibilità	In funzione dell'intervento previsto e delle condizioni di pericolosità si individua una classe di fattibilità 2 – fattibilità con normali vincoli.	
	Prescrizioni	Sono prescritte indagini geofisiche sismiche, condotte secondo i criteri stabiliti dalle istruzioni tecniche del Progetto V.E.L. della regione Toscana, che definiscano spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare la "Categoria di sottosuolo" D.M. 14 gennaio 2008 – norme tecniche per le costruzioni aggiornate con D.M. 17.01.2018: "Aggiornamento norme tecniche per le costruzioni" – o più in generale alla definizione dell'azione sismica.	

Scheda norma n. 8.05- Vetraia

Scheda n.	8.05 ³	Nome dell'area	Vetraia
-----------	-------------------	----------------	---------

D.M. 1444/68

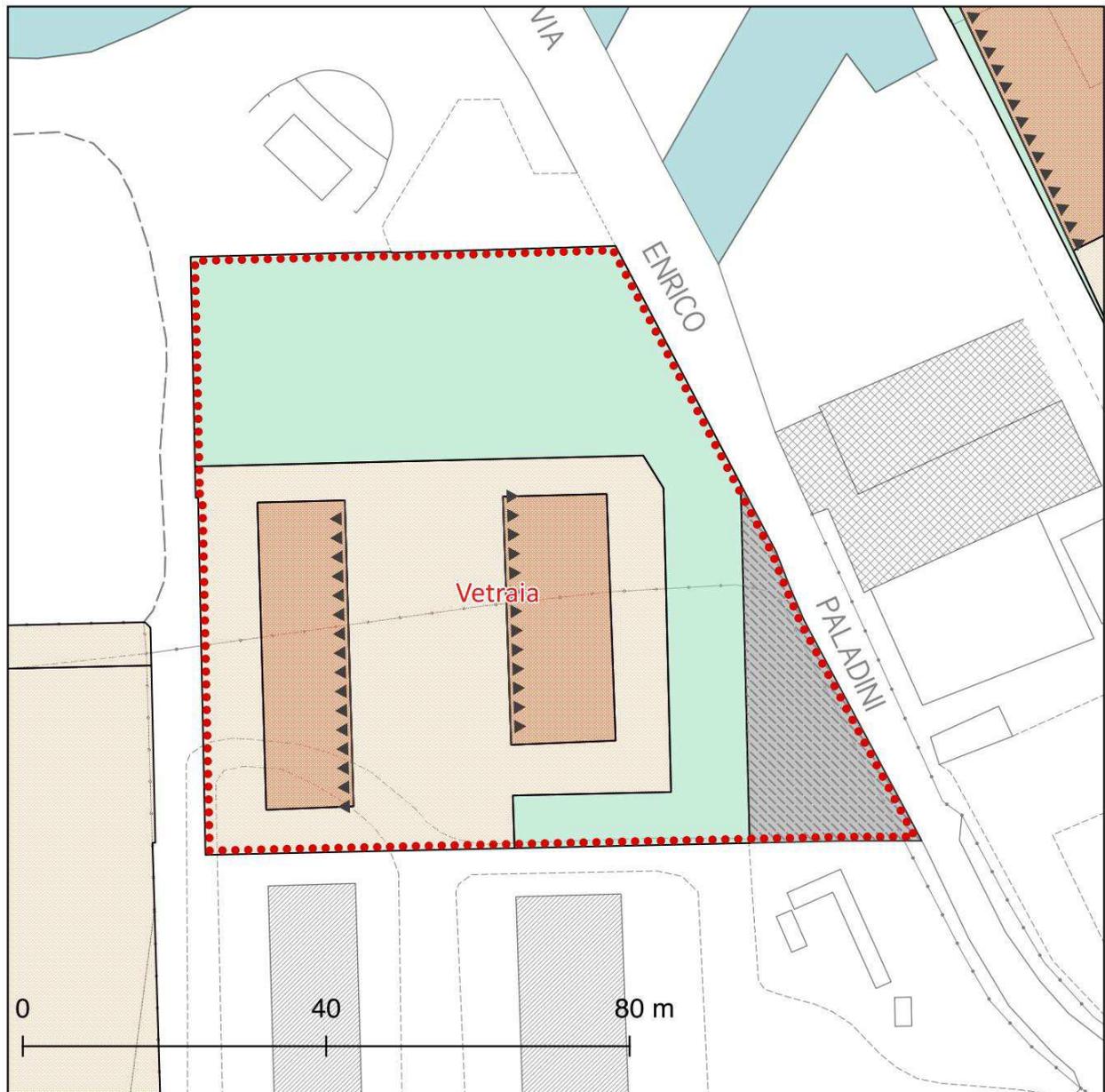
Zona Omogenea B



Legenda

- | | | |
|-----------------|--|----------------------|
| ●●●● | perimetro area di trasformazione | disciplina dei suoli |
| — | elementi progettuali | |
| ▲▲▲ | allineamento fronte | |
| □ (light green) | Superficie fondiaria libera da edificato | |
| □ (brown) | Superficie fondiaria di concentrazione edificato | 22 |
| □ (green) | Dotazioni pubbliche | |

³ Scheda Norma modificata a seguito del parziale accoglimento dell'Osservazione prot. n. 69355, 69307



Legenda

perimetro area di trasformazione disciplina dei suoli

elementi progettuali

▲▲▲ allineamento fronte	Superficie fondiaria libera da edificato
passerella pedonale	Superficie fondiaria di concentrazione edificato
—	Dotazioni pubbliche
	Concetrazone 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

Areelibere 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
3550 2991	58% 50%
Superficie Fondiaria destinazioni d'uso di progetto	% su ST
2481 2990	42% 50%
SUL residenziale (mq)	di cui aggiuntivi (mq)

670 1780	670 1780
N MAX alloggi	di cui aggiuntivi
721	721
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)	3500 2990
Destinazioni ammesse	residenziale
Sul max (mq)	670 1780
N. alloggi max	721
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

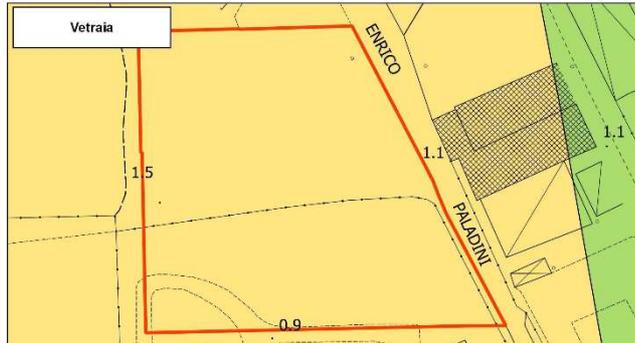
- a) È prescritta la realizzazione del nuovo volume residenziale in continuità morfologica e distributiva con l'edificio a schiera già realizzato.
- b) Non è ammesso l'inserimento di elementi edilizi e decorativi e di insegne e cartellonistica pubblicitaria estranei alla tipologia tradizionale dell'edificio.
- c) È prescritto il mantenimento a verde della superficie fondiaria non indicata come di concentrazione dell'edificio.

9. 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.

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

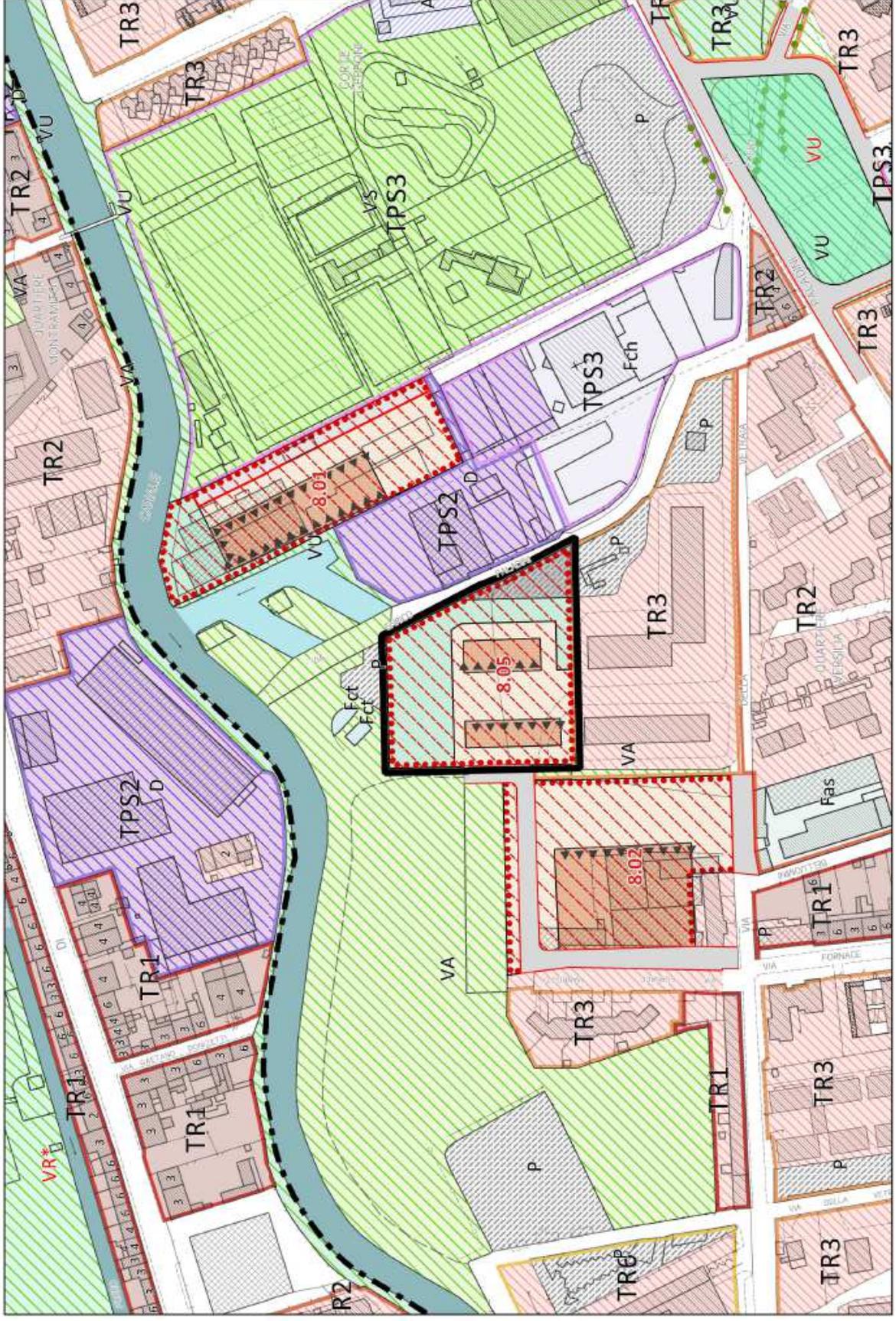
PERICOLOSITA' IDRAULICA	Pericolosità	L'area risulta interessata da una pericolosità idraulica media I.2						
<table border="1"> <tr> <td data-bbox="268 248 357 300">I.4</td> <td data-bbox="360 248 647 300">aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $Tr \leq 30$</td> </tr> <tr> <td data-bbox="268 304 357 356">I.3</td> <td data-bbox="360 304 647 356">aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $30 < Tr \leq 200$</td> </tr> <tr> <td data-bbox="268 360 357 412">I.2</td> <td data-bbox="360 360 647 412">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 $Tr > 200$	Fattibilità In funzione dell'intervento previsto e delle condizioni di pericolosità si individua una classe di fattibilità 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 $Tr > 200$							
	Prescrizioni In relazione a quanto indicato dalle norme del P.A.I. del Serchio, gli interventi di nuova costruzione dovranno contenere accorgimenti atti a ridurre la vulnerabilità delle opere stesse. Pertanto si prescrive che le quote di calpestio dei piani terra e delle soglie di accesso ai vani interrati (se ammessi) siano poste al di sopra della quota delle infrastrutture lineari (viarie o altre) eventualmente presenti a valle e favorevoli l'instaurarsi di locali condizioni di ristagno. 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 20 cm rispetto alle aree esterne.							

PERICOLOSITA' GEOLOGICA	Pericolosità	L'area risulta interessata da una pericolosità bassa G1 nella parte Est e media nella parte Ovest				
<table border="1"> <tr> <td data-bbox="268 1245 357 1330">G.1</td> <td data-bbox="360 1245 663 1330">Aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di movimenti di massa</td> </tr> <tr> <td data-bbox="268 1335 357 1420">G.2</td> <td data-bbox="360 1335 663 1420">Aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto</td> </tr> </table>	G.1	Aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di movimenti di massa	G.2	Aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto	Fattibilità In funzione dell'intervento previsto e delle condizioni di pericolosità si individua una classe di fattibilità 2 – fattibilità con normali vincoli.	
G.1	Aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di movimenti di massa					
G.2	Aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto					
	Prescrizioni 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" – e del DPGR n° 36/R, secondo quanto indicato nell'appendice 1.					

PERICOLOSITA' SISMICA		Pericolosità	L'area risulta interessata da una pericolosità sismica media S2 nella parte ovest ed elevata nella parte est
S3	Cedimenti diffusi in terreni particolarmente scadenti (Zona 6, Zona 13)		
S2	Zone con possibile amplificazione stratigrafica in comuni a bassa sismicità (Zona 8)	Prescrizioni	Sono prescritte, sia nel caso di intervento diretto, sia di Piano Complesso di Intervento, sia di Piano Attuativo, indagini geofisiche sismiche, condotte secondo i criteri stabiliti dalle Istruzioni Tecniche del Progetto V.E.L. della Regione Toscana, opportunamente estese ad un intorno significativo, che definiscano spessori, geometrie e velocità sismiche dei tipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica tra terreni di copertura (detrito, alluvioni) e bedrock sismico, ovvero alla definizione della "Categoria di sottosuolo" ex D.M.14 Gennaio 2008– Norme tecniche per le costruzioni. Aggiornate con D.M. 17.01.2018: Aggiornamento norme tecniche per le costruzioni.
			

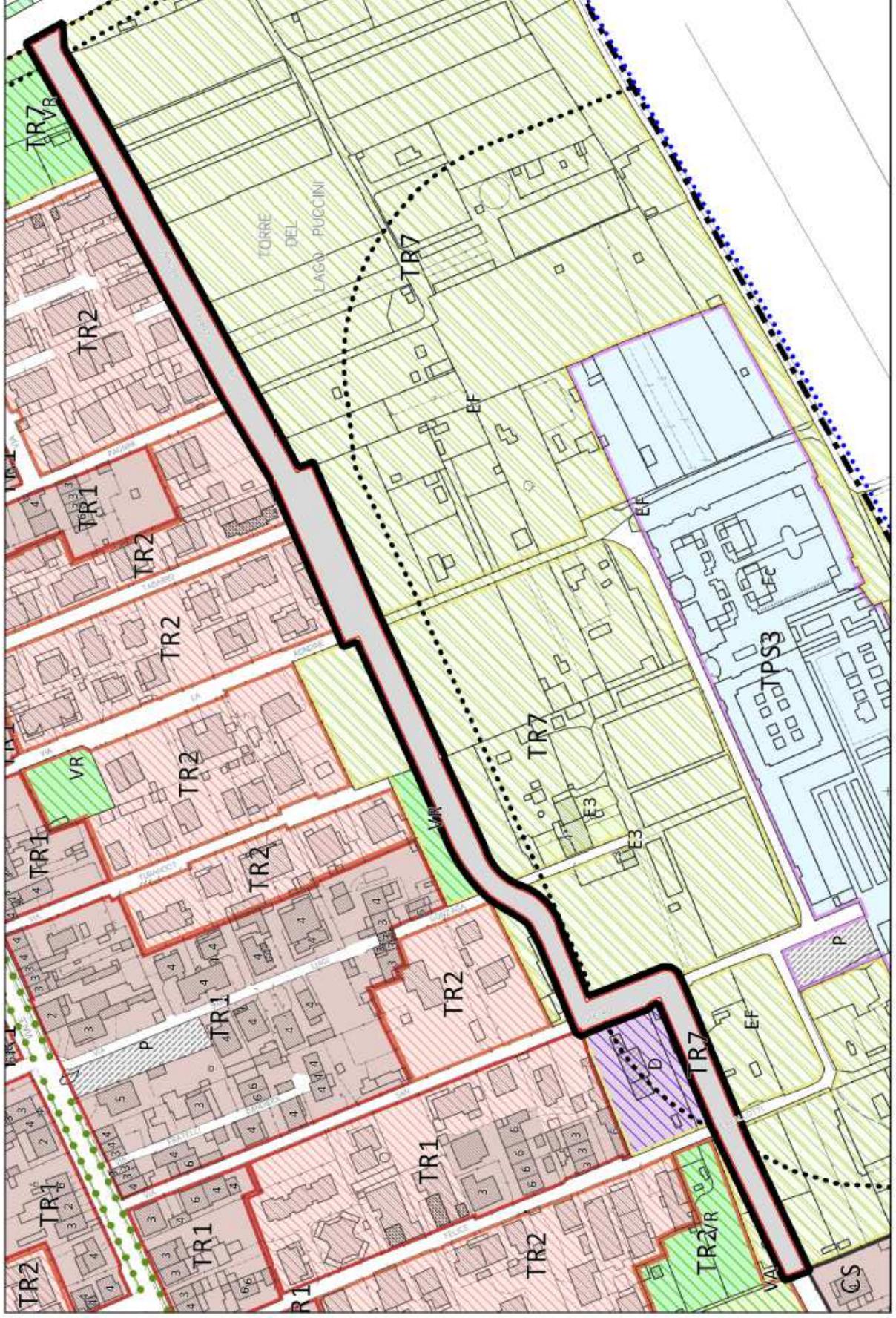
estratto Tav. C1.9

Comune di Viareggio - Regolamento Urbanistico - estratto Tavola c1.9 - perimetro aree modificate soggette a ripubblicazione



estratto Tav. C1.26

Comune di Viareggio - Regolamento Urbanistico - estratto Tavola c1.26 - perimetro aree modificate soggette a ripubblicazione



Legenda

- Confine comunale
- Limite U.T.O.E. e Sistema Territoriale di Torre del Lago
- Parco Migliarino San Rossore Massaciuccoli (Del. CRT 515/89)
- Piano Regolatore Portuale
- Aree di trasformazione urbanistica (art. 57)
- Piano Attuativo della Passeggiata
- Piano Attuativo degli arenili

INVARIANTI STRUTTURALI

- Sistema idraulico superficiale (art. 7)
- Canali Burlamacca, Farabola e Stivaia (art.7)
- Filari di alberi (art.9.1)
- Alberi monumentali (art. 9.1)
- Aree con assetto poderalo di impianto storico (art. 9.1)
- Invarianti strutturali alberghi (art. 11a)
- Alberghi di valore funzionale e tipologico (art. 11b)

FASCE DI RISPETTO (art. 61)

- Limite fascia di rispetto stradale
- Limite fascia di rispetto ferroviaria
- Limite fascia di rispetto depuratore
- Limite fascia di rispetto cimiteriale
- Limite fascia di rispetto elettrodotto

MORFOTIPI DELL'INSEDIAMENTO

- CS - Tessuto dei centri e nuclei storici (art. 54)
- TR1 - T.R.1. Tessuto ad isolati chiusi o semichiusi (art. 54.2)
- TR2 - T.R.2. Tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati (art. 54.3)
- TR3 - T.R.3. Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali (art. 54.4)
- TR6 - T.R.6. Tessuto a tipologie miste (art.54.5)
- TR7 - T.R.7. Tessuto sfrangiato di margine (art.54.6)
- TR9 - T.R.9. Tessuto reticolare o diffuso (art.54.7)
- TR10 - T.R.10. Campagna abitata (art.55.2)
- TR11 - T.R.11. Campagna urbanizzata (art. 55.3)
- TR12 - T.R.12. Piccoli agglomerati isolati extraurban (art. 55.4)
- TPS1 - T.P.S.1. Tessuto a proliferazione procuttiva lineare (art. 56.1)
- TPS2 - T.P.S.2. Tessuto a piattaforme produttive - commerciali - direzionali (art. 56.2)
- TPS3 - T.P.S.3. Insule specializzate (art. 56.3)
- TPS4 - T.P.S.4. Tessuto a piattaforme residenziali e turistico-ricettive (art. 56.4)

CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI

- 15 - Edifici notificati ai sensi del Dlgs 490/99 (art. 39.2)
- 1 - Edifici assimilati ai precedenti dal Piano Strutturale
- 1 - Edifici di valore tipologico, formale e strutturale (art. 39.3)
- 2 - Edifici di valore tipologico e formale (art. 39.4)
- 3 - Edifici di valore tipologico (art. 39.5)
- 4 - Edifici di scarso valore storico-architettonico (art. 39.5)
- 5 - Edifici di interesse storico nullo (art. 39.7)
- 6 - Edifici a "tettoia" sopraelevabili (art. 39.8)
- * - Agglomerati rurali lineari (art. 86)
- Is - Invarianti strutturali alberghi (art. 11)

AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

- A. Tessuti storici (art. 40)
- B. Tessuti recenti consolidati (art. 42)

SERVIZI E ATTREZZATURE (art. 64)

ESISTENTE DI PROGETTO

- | | | |
|-----|-----|---|
| AP | AP | Attrezzature di interesse collettivo |
| AS1 | AS1 | Scuole dell'infanzia e dell'obbligo |
| AS2 | AS2 | Scuole superiori e sedi universitarie |
| Fa | | Caseme e forze militari |
| Fas | | Attività sociali, associazioni, circoli culturali |
| Fc | | Cimiteri |
| Fch | | Chiese, edifici di culto, conventi |
| Fet | | Cinema, teatri, teatri all'aperto |
| Fh | Fh | Presidi sanitari, case di cura |
| Fm | | Mercati |
| Fmu | | Musei, gallerie, pinacoteca, biblioteche |
| Fs | | Stazione ferroviaria centrale |
| Fsm | Fsm | Fermate del servizio ferroviario metropolitano |
| Ft | Ft | Impianti tecnologici |
| Fup | Fup | Uffici pubblici |

AREE VERDI ED ATTREZZATE

- | | | |
|-----|----|---|
| FP | | Parchi urbani - pinete (art. 67) |
| F1a | | Passeggiata (art. 8) |
| F1b | | Servizi di spiaggia (art. 8) |
| F1c | | Arenile (art. 8) |
| VU | VU | Verde urbano, aree verdi non attrezzate, piazze (art. 65) |
| VA | VA | Verde attrezzato (art. 65) |
| VS | VS | Aree a verde sportivo (art. 66) |

ALTRE DESTINAZIONI D'USO

- | | | |
|-----|--|--|
| VAS | | Verde di arredo stradale (art. 60.7) |
| VR | | Verde privato (art. 68) |
| VR* | | Verde privato - Messa in sicurezza idraulica (art. 68) |
| EF | | Aree agricole di frangia (art. 68) |
| | | Altri corsi d'acqua |

SISTEMA AREE AGRICOLE

- | | | |
|----|--|--|
| E1 | | Aree agricole di controllo dei caratteri del paesaggio (art. 85) |
| E2 | | Aree agricole di interesse primario (art. 85) |
| E3 | | Resedi e aree di pertinenza dell'edificato extraurbano (art.86) |
| D* | | Attività produttive in area agricola (art.90) |
| ED | | Aree da recuperare (art.52) |

MORFOTIPI

- | | | |
|----|----|---|
| P | P | Parcheggi (art. 63) |
| PI | PI | Parcheggi di interscambio (art. 63) |
| | | Aree ferroviarie |
| | | Viabilità (art. 50) |
| | | Luoghi centrali (art. 10.2) |
| | | Ex-tracciato della via della Torbiere (art. 10.4) |
| | | Sottopassi pedonali (art. 62) |
| | | Sottopassi carrabili (art. 62) |

AREE PER ATTIVITA' ARTIGIANALI-INDUSTRIALI,
COMMERCIALI-DIREZIONALI, TURISTICO-RICETTIVE

	Aree consolidate a prevalente destinazione artigianale-industriale (art. 43)
	Aree consolidate a prevalente destinazione commerciale (art. 44)
	Aree consolidate a prevalente destinazione direzionale (art. 45)
	Aree consolidate a prevalente destinazione turistico-ricettiva (art. 46)
	Distributori carburanti (art. 48)
 	Aree di servizio alla produzione e trasporti (art. 47)
	Campeggi (art. 49)
	Cinema e teatri privati (art. 64.12)