

Comune di Viareggio

Ufficio di Piano

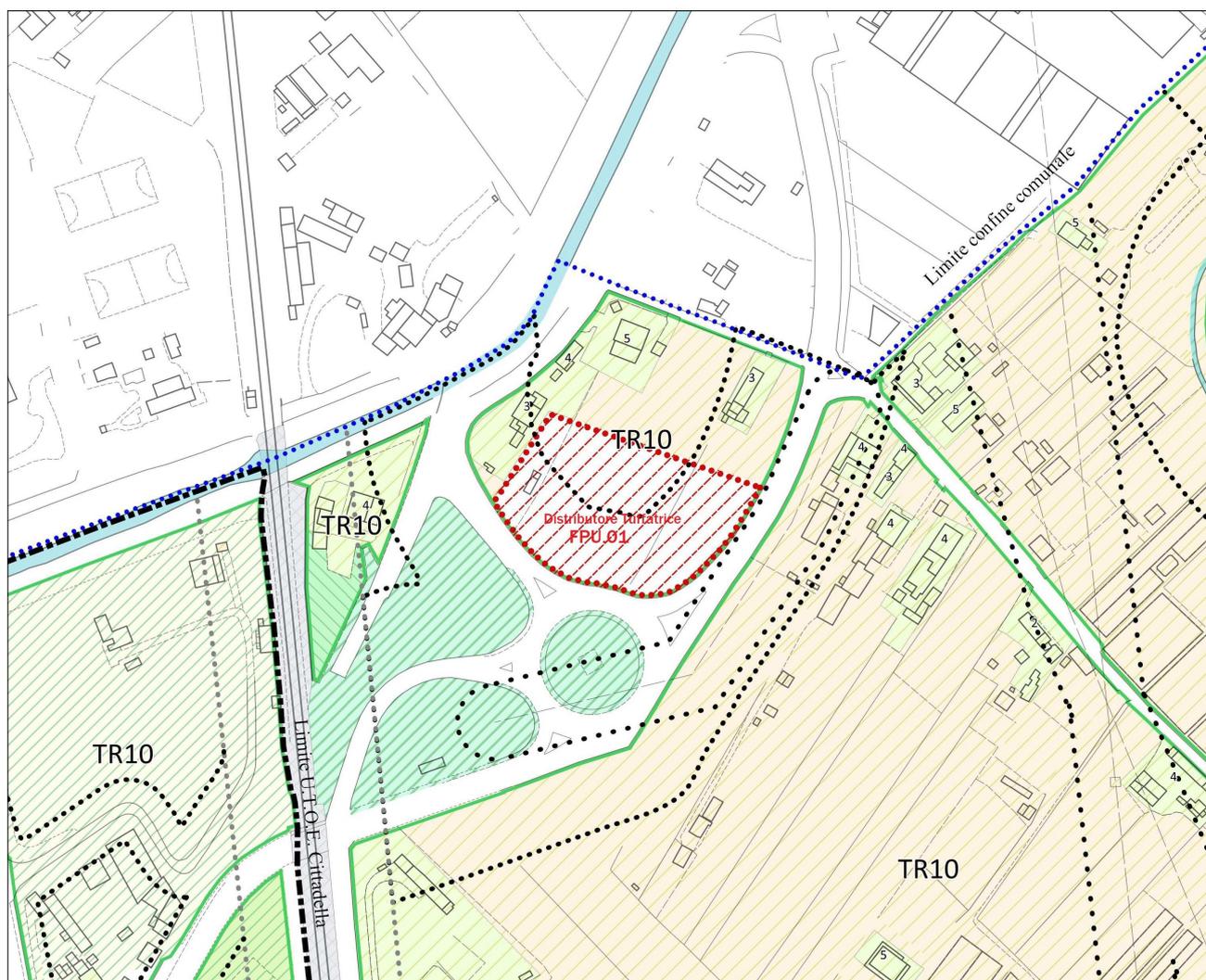
## Regolamento Urbanistico

Scheda-norma per le aree di trasformazione

Scheda n.	FPU.01	Norme dell'area	Distributore Tuffatrice
-----------	--------	-----------------	----------------------------

D.M. 1444/68

Zona Omogenea F



### Legenda

 *perimetro area di trasformazione disciplina dei suoli*

## 1 Descrizione

### *Contesto dell'area*

L'ambito interessato riguarda una piccola porzione di territorio aperto compreso tra via SP1 Francigena per Camaione, parallela alla Fossa dell'Abate, al confine col Comune di Camaione, e la via S. M. Goretti, verso sud, individuata al Catasto Terreni della Provincia di Lucca, Comune di Viareggio, al Foglio 6 Part. 1592; avente superficie catastale indicativa di 5.132mq.

L'attuale assetto viario dell'area compresa tra il raccordo tra la SP1 da Camaione con la variante SS1 Aurelia e l'accesso all'autostrada A12, limitrofa all'UTOE 1 – Cittadella del Carnevale ha uno sviluppo caratterizzato da flussi intensi di traffico veicolare, ciò ha creato quindi una zona agricola frammentata, costituita da fabbricati rurali, separati da gli assi viari detti. L'attuale conformazione spaziale dell'area oggetto di progetto, è il risultato della progressiva antropizzazione della zona.

### *Condizioni attuali dell'area*

L'area è costituita da terreni liberi, incolti e da aree libere sottoutilizzate.

### *Condizioni ambientali*

In relazione agli aspetti di sostenibilità ambientale, marginalmente all'area è presente un tratto di elettrodotto, la rete acquedottistica, la rete del gas, ma non è presente la rete fognaria.

A nord dell'area è presente il corso della fossa dell'Abate, proveniente da Camaione, caratterizzato da un regime modesto, con apporti da scoline provenienti dalle aree agricole. Le caratteristiche qualitative delle acque, si ipotizza siano influenzate dalla mancante rete fognaria.

Nel Piano di Classificazione acustica la zona è attualmente 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”.

Nel Programma Comunale degli Impianti di Radiocomunicazione attualmente vigente, in area limitrofa si rileva la presenza di un impianto SRB, con codice P2 in area privata, presso via della Gronda.

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

Foglio 6 – mapp. 1592

## 2 Tipologia di trasformazione

Nuova costruzione.

## 3 Modalità e programma di attuazione

Intervento diretto.

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

In applicazione degli obiettivi e delle discipline del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico, la realizzazione delle previsioni dette si attueranno mediante Permesso di Costruire.

Il progetto dovrà perseguire, in particolare i seguenti obiettivi del Piano Strutturale:

- riqualificazione e valorizzazione degli spazi di pertinenza dell'area oggetto d'intervento, con la realizzazione di zone a verde, che contribuiscano al mantenimento delle connotazioni rurali del contesto di zona.

- promuovere la gestione ottimale delle risorse fisiche e la qualità degli insediamenti urbani, risolvere il nodo dei rapporti fra aree urbane e aree rurali-naturali secondo i principi del policentrismo, dell'integrazione funzionale, della cooperazione e della sostenibilità ambientale.

Al fine di raggiungere gli obiettivi sopra citati, il Permesso di Costruire dovrà valutare con accuratezza all'impatto paesaggistico dei volumi da realizzare, con particolare attenzione alla sostenibilità ambientale dell'opera; dovrà inoltre prevedere aree a verde che mantengano la connotazione rurale del sito, anche attraverso l'utilizzo di materiali e finiture adatte.

È prevista la realizzazione di un impianto di erogazione carburanti, tali aree sono identificate con la sigla DP; in esse è ammessa la realizzazione, oltre agli impianti di distribuzione carburanti, di piccole strutture commerciali e di locali per la somministrazione di alimenti e bevande, di strutture funzionali all'attività informativa (uffici informazioni turistica, centri di assistenza al viaggiatore), di strutture necessarie alla riparazione di autoveicoli e di parcheggi e aree di sosta. È inoltre ammessa la realizzazione di tettoie e pensiline necessarie alla copertura degli impianti di distribuzione del carburante.

## 5 Dimensionamento di progetto

<b>Totale ST (mq)</b>	<b>% su ST</b>
5.132,00	100%
<b>ST Dotazioni pubbliche di progetto (mq)</b>	<b>% su ST</b>
0	0
<b>Superficie Fondiaria destinazioni d'uso di progetto (mq)</b>	<b>% su ST</b>
5.132,00	100%
<b>SE funzione commerciale (mq)</b>	<b>% su ST</b>
513,20	10%
<b>IT di progetto (mc/mq)</b>	<b>IT MAX da PS (mc/mq)</b>

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

Permesso di Costruire dovrà rispettare i limiti parametrici e le prescrizioni urbanistiche per l'area oggetto di intervento.

Destinazione Commerciale	
SE max (mq)	513,20 (escluse tettoie e pensiline)
Sup coperta max (mq)	1026,40 (comprese tettoie e pensiline)
H max (ml)	4 ml(escluse tettoie, pensiline e serbatoi che potranno avere H max 7ml)
Tipo edilizio	Impianto di erogazione carburanti di cui art.48 NTA
Distanze minime	E ammessa la costruzione fino al confine dell'area, nel rispetto delle distanze fissate dal DM 1444/68.
Distanza min. da strade e confini	per le distanze dai confini come da Codice Civile
Categorie di intervento ammesse	Nuova costruzione

Nelle aree DP è ammessa la realizzazione di piccole strutture, di tettoie e pensiline necessarie alla copertura degli impianti di distribuzione del carburante (di cui all'art.48 delle NTA), nei limiti dei seguenti Indici Urbanistico-Edilizi:

- a) SE max: 10 % della superficie fondiaria (escluse tettoie e pensiline).
- b) H max: 4 ml (escluse tettoie, pensiline e serbatoi che potranno avere H max 7ml).
- c) Sup coperta max: 20% (comprese tettoie e pensiline).

Per quanto riguarda le distanze dai confini dovrà essere rispettato quanto previsto dal Codice Civile.

## 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.
2. *Depurazione*: procedere all'allaccio alla rete fognaria esistente ovvero provvedere a sistemi di depurazione autonomi.
3. *Trattamento delle acque di prima pioggia*: Si prescrive che le aree a parcheggio e/o piazzale area manovra, siano dotate di idonei sistemi di trattamento dei reflui (es. deoliatori gravimetrici e/o deoliatori con separatore a coalescenza) previo recapito nel corpo idrico ricettore.
4. *Inquinamento acustico*: si prescrive la valutazione previsionale dell'impatto acustico per le funzioni commerciali, con particolare riferimento all'esercizio dell'impianto di autolavaggio e asciugatura, oltre che del traffico veicolare indotto.
5. *Fase di Cantiere*: si prescrive la redazione, in fase di presentazione del Permesso di Costruire, di un Piano di Gestione Ambientale del Cantiere con misure di riduzione dell'impatto ambientale (in particolare polveri e rumore) rapportato al contesto insediativo rurale presente.

## 8 Elementi indicativi e condizioni di qualità paesaggistica

a) Le aree di pertinenza dei manufatti edilizi previsti nel Permesso di Costruire, dovranno privilegiare la cura e la salvaguardia degli spazi aperti esistenti, sistemati a verde o comunque permeabili; le recinzioni dovranno rispettare i caratteri tipici dell'attuale tessuto in cui si inserisce l'area in oggetto. Tali aree dovranno inoltre essere dotate di alberature disposte lungo i confini ed a contatto con la viabilità.

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

c) Nell'ambito dell'intervento si dovrà mantenere quanto previsto ai sensi del D.P.G.R. n.39/R/2018 art.26 comma2, ovvero:

*"[...] 2. Nella realizzazione di nuovi edifici, ancorché derivanti da interventi di demolizione e ricostruzione comunque denominati, nonché negli interventi di ampliamento di edifici esistenti comportanti incremento di superficie coperta (SC), è garantito il mantenimento di un indice di permeabilità fondiaria (IPF) pari ad almeno il 25 per cento della superficie fondiaria (SF). [...]"*

d) Il Permesso di Costruire dovrà rispettare il corretto inserimento paesaggistico articolando nel dettaglio le direttive correlate alla Scheda dell'Ambito di Paesaggio Versilia e Costa Apuana del PIT-PPR.

## 9 Disciplina del PIT-PPR

Nell'area in oggetto in merito ai beni architettonici e paesaggistici, ai sensi degli artt.136 e 142 del Decreto Legislativo n.42/2004, per il territorio di Viareggio si fa riferimento alla scheda d'ambito n.2, con i seguenti contenuti.

<b>Scheda d'ambito n.2 Versilia e Costa Apuana</b>
<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>

<p>3.1 - <i>salvaguardare e valorizzare i collegamenti trasversali (pendoli interno-costa) che collegano le marine con i centri storici pedecollinari dell'entroterra ([...] Camaiore, Massarosa) attestati sull'asse Sarzanese-Aurelia, e con il sistema dei borghi collinari e montani favorendo le modalità di spostamento integrate, sostenibili e multimodali.</i></p> <p>Orientamenti:          creare percorsi per la mobilità dolce e migliorare continuità dei tracciati esistenti;          tutelare e mettere a sistema i percorsi e gli spazi aperti residuali lungo i corsi d'acqua.</p>
<p>3.3 - valorizzare in maniera sinergica il patrimonio edilizio della costa e quello dell'entroterra ai fini di integrare la consolidata ricettività turistica costiera con forme di ospitalità diffusa anche attraverso il recupero di edifici produttivi e manufatti di archeologia industriale (ferriere, mulini, argentiere).</p>
<p><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></p>
<p>4.1 - evitare ulteriori processi di consumo di suolo, contrastando i fenomeni di dispersione insediativa e l'erosione dello spazio agricolo anche attraverso il riordino degli insediamenti (aree di pertinenza, annessi e viabilità) e il recupero degli edifici e manufatti esistenti;</p>
<p>4.2 - conservare gli spazi agricoli ancora presenti all'interno del tessuto urbanizzato e ridefinire i confini dell'urbanizzazione diffusa attraverso la riqualificazione dei margini urbani anche mediante lo sviluppo della multifunzionalità delle aziende, la valorizzazione agro-ambientale, la riorganizzazione degli spazi pubblici e dei servizi di prossimità, prioritariamente in quelle aree caratterizzate dalla commistione di funzioni artigianali e residenziali (Seravezza, Querceta e Pietrasanta);</p>
<p>4.8 - ridurre l'artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale migliorando la qualità delle acque e le prestazioni ecosistemiche complessive del sistema idrografico con particolare riferimento ai tratti fluviali di pianura costiera, dei torrenti Carrione, Frigido, Versilia e dei Fossi Fiumetto, Motrone e dell'Abate (con priorità per le aree classificate come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare");</p>
<p>4.9 - favorire, nei tessuti colturali con struttura a mosaico, il mantenimento della rete di infrastrutturazione rurale esistente (viabilità podereale, rete scolante, vegetazione di corredo);</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>

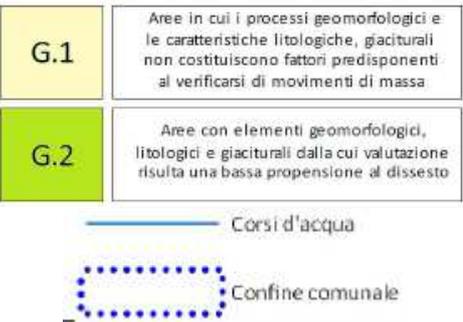
## 10 Prescrizioni sugli spazi aperti per la resilienza urbana

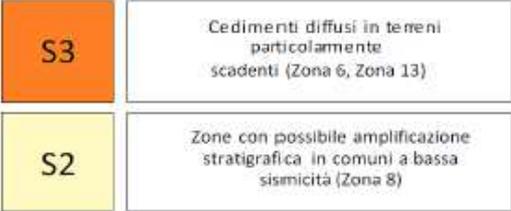
Permesso di Costruire dovrà dettagliare precisamente le modalità di realizzazione degli spazi perimetrali: si dovrà prevedere la piantumazione di alberature, da integrare con le alberature esistenti che dovranno essere mantenute, secondo un progetto di dettaglio nel quale si inseriscano elementi di arredo come panchine, cestini, illuminazione e di fruizione, inoltre, nella scelta delle specie per gli interventi **dovrà essere privilegiata la messa a dimora di specie autoctone, arboree e arbustive locali**. Il confine con la strada dovrà essere mitigato attraverso la piantumazione di alberature similari alle specie presenti e da recinzione in legno, non tanto per limitare la fruizione da e verso l'area, quanto per ragioni di sicurezza. Al fine di migliorare la qualità degli interventi ed indirizzare il progetto verso un livello adeguato di resilienza e di interconnessione con i sistemi di connessione e qualità ecologica, anche nel rispetto delle prescrizioni del PIT, **qualsiasi tipo di intervento sul sistema del verde dovrà tenere conto delle analisi e degli esiti dello studio della struttura naturalistico-ecologica per la resilienza.**

## 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.3.						
<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="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 $Tr > 200$		
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 3.						
	<b>Prescrizioni</b>	<p><b>1) Interventi di ampliamento delle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico.</b></p> <p><b>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, e 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.</b></p> <p><b>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</p>						

		soglie di accesso ai vani interrati dovranno essere rialzate di almeno 30 cm rispetto alle aree esterne (carte E11 ed E13 RU 2019).
--	--	---

PERICOLOSITA' GEOLOGICA		Pericolosità
		L'area risulta interessata da una pericolosità bassa G1 e presenza di corsi d'acqua.
		<b>Fattibilità</b>
		<b>Prescrizioni</b>
		In funzione dell'intervento previsto e delle condizioni di pericolosità si individua una classe di fattibilità 2 – fattibilità con normali vincoli.
		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.

PERICOLOSITA' SISMICA		Pericolosità
		L'area risulta interessata da una pericolosità sismica media S2.

	<p><b>Fattibilità</b></p>	<p>In funzione dell'intervento previsto e delle condizioni di pericolosità si individua una classe di fattibilità 3 – fattibilità condizionata.</p>
	<p><b>Prescrizioni</b></p>	<p>Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità sismica locale elevata (S3), in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, devono essere valutati gli aspetti previsti dal Titolo VI - Capo V della L.R.T.n.65/2014 (Norme per il governo del territorio) in materia di indagini geologiche. (Allegato A - DIRETTIVE PER LE INDAGINI GEOLOGICHE - paragrafo 3.5 Criteri generali in relazione agli aspetti sismici).</p>