

Comune di Viareggio
Ufficio di Piano

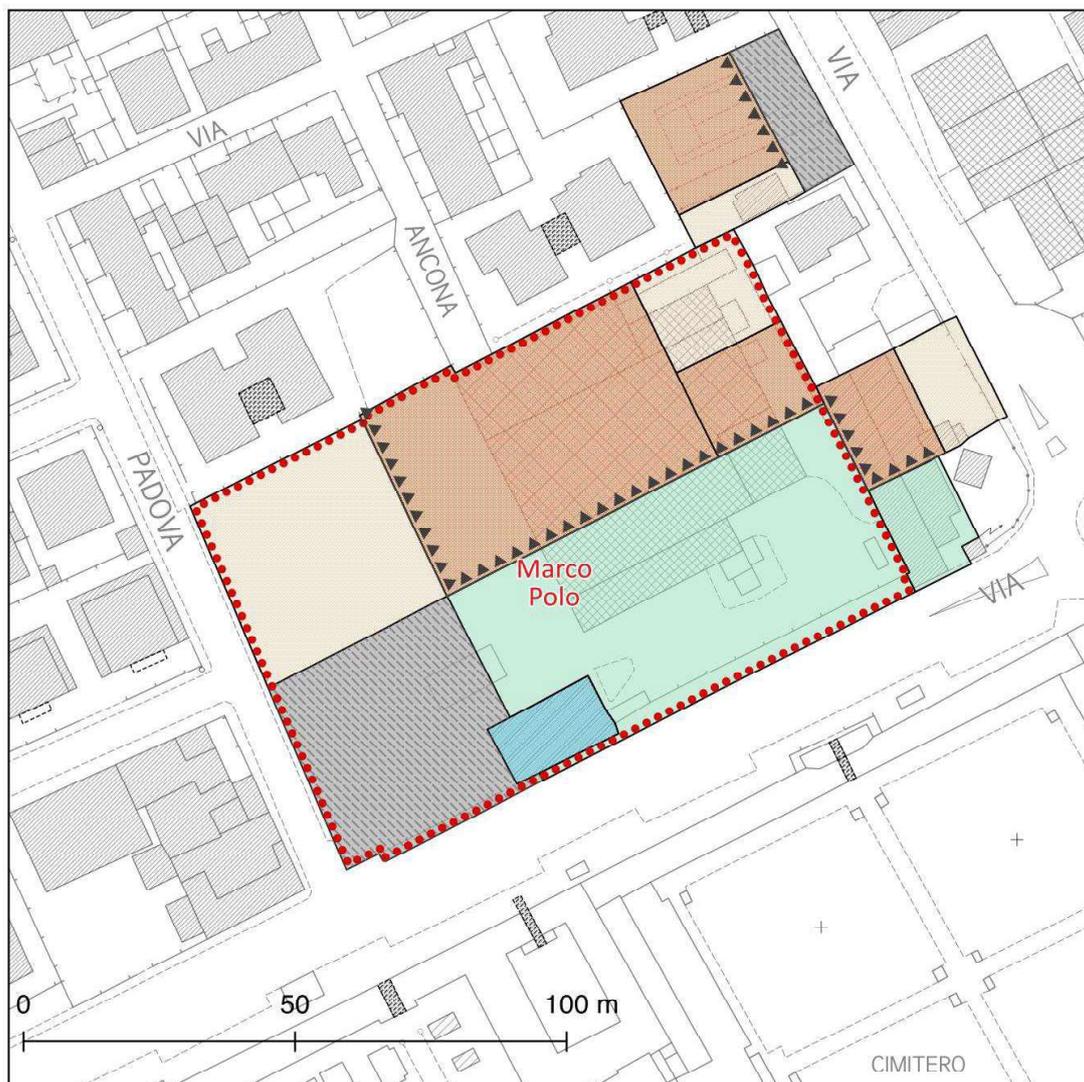
Regolamento Urbanistico

Scheda-norma per le aree di trasformazione

Scheda n.	2.01	Nome dell'area	Marco Polo
------------------	------	-----------------------	------------

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

L'area da recuperare si colloca nel quartiere Marco Polo in una zona a carattere residenziale-commerciale, di fronte al Cimitero monumentale. L'attuale assetto dell'area è caratterizzato dalla presenza di attrezzature a servizio del trasporto pubblico. L'area risulta attualmente, sia per funzione che per forma degli immobili, incoerente rispetto al contesto e non vi sono relazioni dirette con il quartiere né con il Cimitero.

Condizioni attuali dell'area

L'area è attualmente utilizzata come officina-deposito autobus priva di particolari qualità.

Condizioni ambientali

In relazione agli aspetti di sostenibilità ambientale, l'area destinata a deposito autobus è attualmente servita sia dalla rete acquedottistica, che fognaria. Gli automezzi che restano in funzione ed attesa e l'intenso traffico veicolare producono rilevanti emissioni in atmosfera. I dati di contesto relativi alla qualità dell'aria non rilevano il contributo di questa attività, che tuttavia influenza negativamente il contesto urbano di inserimento, caratterizzato da un tessuto residenziale densamente abitato. Ulteriore e notevole fonte emissiva è il tracciato della via Aurelia, che presenta rilevanti livelli di traffico veicolare.

È presente una centralina di rilevazione del fondo della qualità dell'aria, afferente alla rete regionale, denominata Viareggio Maroncelli. Si tratta di un sito fisso inserito in aree edificate con rilevazione dei parametri PM10, PM2.5 e NO2, i cui dati sono riportati nel Rapporto Ambientale.

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”*.

L'area è prossima ad un sito di bonifica ambientale attivo per la pregressa presenza di un distributore di carburanti. Secondo quanto rilevabile, il sito, avente codice LU-1031, è attualmente sottoposto ad analisi di rischio, preliminare alla bonifica.

È presente a sud dell'area un sito di previsione per la nuova localizzazione di un impianto SRB con codice AP2 presso piazza Paolo VI.

Elenco particelle catastali ricomprese nell'area di intervento

Foglio 5 – mapp. 107.

2. Tipologia della trasformazione

Recupero – demolizione delle attuali volumetrie a servizio del trasporto locale e successiva ricostruzione di nuove volumetrie.

3. Modalità e programma di attuazione

Piano Attuativo di iniziativa 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:

- a. riqualificazione delle aree di degrado o incompatibili, con processi di riqualificazione urbana;

- b. nelle aree oggetto di riqualificazione urbana il R.U. potrà prevedere interventi fino alla Ristrutturazione Urbanistica, con allontanamento degli edifici esistenti dalla viabilità principale e dalle strutture cimiteriali, destinando le aree prospicienti a verde pubblico e/o parcheggi, privilegiando a tal fine le aree di proprietà pubblica.

Il Piano Attuativo di iniziativa privata attuerà dunque il recupero di tale area incongrua attualmente destinata a deposito autobus da destinare a nuovi spazi pubblici pari a circa il 50% della ST con contestuale cessione gratuita al Comune del volume edificato lungo Via Marco Polo (SE 250 mq ca.) compensati dalla realizzazione di media struttura di vendita in sostituzione delle volumetrie esistenti.

5. Dimensionamento di progetto

Totale ST (mq)	% su ST
8.548	100%
ST Dotazioni pubbliche di progetto (mq)	% su ST
4.274 > 1.200 (= 80% di 1.500 ai sensi art. 77 P.S.)	50%
ST Verde Pubblico (mq)	% Verde Pubblico su ST
2.406	28,5%
ST Parcheggi e Viabilità (mq)	% Parcheggi e Viabilità su ST
1.400	21,5%
Superficie Fondiaria destinazioni d'uso di progetto (mq)	% su ST
4.274	50%
SE funzione commerciale	di cui aggiuntivi
1.780 di cui 1.500 max superficie di vendita	1780
IT di progetto (mc/mq)	IT MAX da PS (mc/mq)
1,49	1,5

5.1 In alternativa alla cessione gratuita in favore del Comune del 50% dell'area come previsto nelle suddette quantità vale a dire 4274 mq, è ammessa la cessione di un'area ridotta del 30% equivalente a 3307 mq con contestuale impegno alla realizzazione dell'opera pubblica da parte dell'attuatore: nello specifico alla realizzazione della piazza pubblica e delle altre dotazioni pubbliche. Il Piano attuativo dovrà dimostrare con apposito elaborato almeno la equivalenza tra il valore di riduzione della cessione pubblica e l'importo necessario alla realizzazione delle opere pubbliche suddette. E' prescritto il mantenimento dello schema di localizzazione delle dotazioni pubbliche secondo la planimetria della presente scheda norma: in particolare si dovranno mantenere gli allineamenti e si dovrà garantire la continuità tra spazi pubblici e viabilità pubblica o di uso pubblico.

5.2 In alternativa alla cessione gratuita in favore del Comune del volume individuato nella planimetria come "Concentrazione edificato pubblico" è ammesso il recupero della SE direzionale esistente di detto fabbricato lungo Via Marco Polo da computarsi nelle quantità a destinazione Direzionale a disposizione dell'attuatore privato in compensazione alla cessione gratuita al Comune degli immobili presenti in Piazza D'Azeglio individuati al Catasto del comune di Viareggio al Foglio n. 18 mapp.le 827 sub. 1 e Foglio 18 mapp.le 829 sub.1.

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

Funzione commerciale: Media Struttura di vendita (MSV)	
Rc	Nei limiti dell'area di concentrazione dell'edificato indicato in planimetria
SE massima commerciale MSV (mq)	1.780 di cui 1.500 max superficie di vendita. E' ammessa altresì l'attività di ristorazione sempre nel rispetto della SE massima commerciale.
N. piani max	1
H max (ml)	7,00
Tipo edilizio	Specialistico commerciale
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 e art.41 sexies L.1150/42
Dotazioni standard pubblico minimi	Ai sensi del DM 1444/68 – tali quantità potranno essere reperite nelle aree di cessione come indicato nella planimetria

6.1 Nel caso dell'attuazione del precedente punto 5.2 è ammessa, previa demolizione del volume esistente lungo Via Marco Polo a cura del soggetto attuatore, la realizzazione di un volume direzionale di SE Direzionale max 250 mq quale recupero della SE esistente. I restanti parametri sono i medesimi per quanto stabilito nella funzione commerciale suddetta.

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 commerciali, con particolare riferimento al traffico veicolare indotto.
4. *Fase di Cantiere*: si prescrive la redazione, in fase di presentazione del Piano Attuativo di iniziativa privata, 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.

In relazione alla rilevanza strategica dell'area e delle relative previsioni trasformative, in rapporto alla struttura del tessuto economico di inserimento, viste le caratteristiche delle previsioni di cui alla presente scheda, si prescrive di sottoporre il Piano Attuativo a procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), con verifica puntuale degli effetti sulle attività economiche presenti in diretta prossimità e con verifica degli effetti del traffico indotto sul clima acustico e la qualità dell'aria.

8. Elementi indicativi e condizioni di qualità paesaggistica

- a) Le nuove volumetrie che costituiranno la nuova media struttura di vendita dovranno essere realizzate creando un giusto rapporto compositivo, funzionale ed estetico, con gli edifici fronteggianti la viabilità del Cimitero. Dovranno essere correttamente definiti i materiali e le finiture del nuovo edificio al fine di creare un inserimento paesaggistico adeguato al contesto.

- b) I prospetti dei nuovi edifici dovranno essere rivolti verso gli spazi pubblici di nuova realizzazione in direzione della Via Marco Polo dovranno presentare le qualità morfologiche dei fronti urbani; dovranno essere rispettati gli allineamenti indicati in planimetria ammettendo un eventuale arretramento del fronte del fabbricato massimo di 5ml.
- 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, e dovranno essere dotate di alberature disposte lungo i confini a contatto con la viabilità; le recinzioni dovranno rispettare i caratteri tipici dell'attuale tessuto.

9. Disciplina del PIT-PPR

Beni architettonici e paesaggistici (art. 136, D.LGS. 42/2004)	
 <p>Immobili ed aree di notevole interesse pubblico: - D.M. 15/12/1959 - G.U. 42/1960 Fascia costiera</p>	
<p>D.M. 15/12/1959 G.U. 42/1960 Fascia costiera Disciplina d'uso</p>	
Obiettivi	Direttive e Prescrizioni
<p>Obiettivo 3.a.4. Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica e edilizia non compromettano i valori identitari dello skyline costiero, gli elementi strutturanti il paesaggio, concorrano alla riqualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.</p>	<p>Direttive: 3.b.4. Definire strategie, misure e regole / discipline volte a: - assicurare che i nuovi interventi si armonizzino per forma, dimensione, partitura, allineamento ed orientamento con il tessuto consolidato e si rapportino con il paesaggio costiero; - assicurare la qualità progettuale degli interventi edilizi, siano essi inerenti a restauro dell'edilizia esistente o a trasformazioni/inserimenti con linguaggi architettonici contemporanei che interpretino i caratteri paesaggistici del contesto, con particolare attenzione: - alla qualità del disegno d'insieme del nuovo intervento in rapporto alla tradizionale tipologia dell'edificato storico; - all'armonioso rapporto verde-costruito ed alla contestuale integrazione del progetto delle aree verdi e delle finiture pertinenziali con il progetto architettonico; - programmare gli spazi di sosta e di parcheggio in modo da non compromettere la continuità dei percorsi o ridurre le dotazioni vegetazionali presenti all'interno e a margine dell'insediamento costiero.</p> <p>Prescrizioni: 3.c.4. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che: - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;</p>

	<p>- sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva.</p>
<p>Obiettivo 4.a.1. Mantenere e, ove necessario, recuperare l'integrità delle le visuali panoramiche che si aprono verso le vette apuane, le pinete, la costa e il mare.</p>	<p>Prescrizioni: 4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che: - non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio; - recuperino e riqualifichino le qualità percettive delle visuali verso i contesti di valore paesaggistico, in particolare verso la costa, il mare e la catena apuana; - i progetti relativi agli interventi infrastrutturali ed alle opere connesse garantiscano soluzioni tecnologiche che assicurino la migliore integrazione paesaggistica rispetto agli assetti insediativi ed alla trama consolidata della rete viaria esistente, minimizzando l'interferenza visiva con il valore steticoperceptivo del vincolo; - le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili. 4.c.2. Non è ammessa: - la realizzazione di interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico; - l'introduzione di elementi di cartellonistica pubblicitaria permanente che vadano ad interferire con la lettura della viabilità alterandone la percezione paesaggistica. 4.c.3. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.</p>

Qualora si verificasse il valore storico-tipologico degli edifici esistenti si rimanda ai relativi articoli di riferimento.

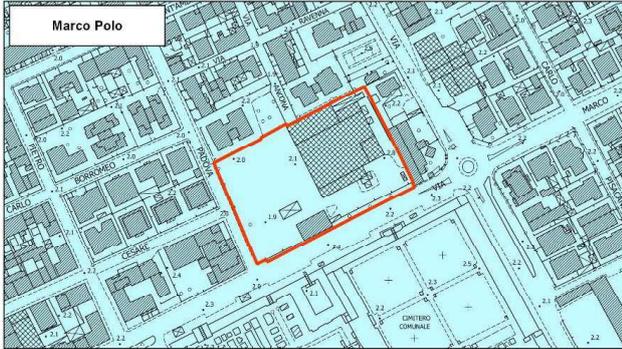
Nell'area in oggetto non sono presenti Beni paesaggistici ai sensi dell' art. 142 del Decreto Legislativo n. 42/2004.

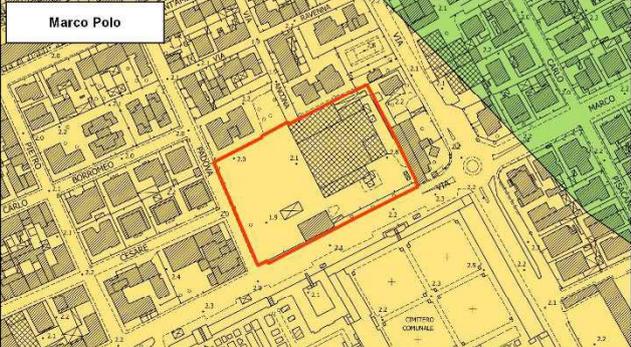
<p>Scheda d'ambito n. 2 Versilia e costa apuana</p>
<p><i>Obiettivi e direttive correlate pertinenti</i></p>
<p>Obiettivo 4 Riqualificare il sistema insediativo e infrastrutturale diffuso nella pianura e lungo la fascia costiera e tutelare le aree libere residuali</p>
<p>4.11 - assicurare che i nuovi 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>

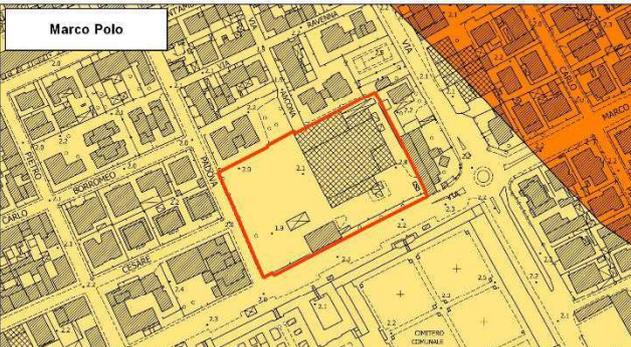
10. Prescrizioni sugli spazi aperti per la resilienza urbana

Dovrà essere verificato lo stato delle alberature esistenti. La realizzazione dei parcheggi dovrà prevedere l'impiego di materiali permeabili o semipermeabili, con la possibilità di utilizzo del fondo asfaltato esclusivamente nelle aree di accesso e/o di manovra. Si prevede un incremento delle alberature, che dovranno risultare ben conformate e curate fino al completo attecchimento. Tutti gli apparati vegetazionali ed arborei dovranno essere serviti, almeno nelle fasi di avvio, da idoneo impianto di irrigazione a goccia e di protezioni del tronco.

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

PERICOLOSITA' IDRAULICA		Pericolosità	L'area risulta interessata da una pericolosità idraulica media I.2.
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	<p>1) Interventi di ampliamento delle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico. 2) Nuove infrastrutture pubbliche.</p> <p>Le infrastrutture a sviluppo lineare devono essere progettate e realizzate in maniera tale da escludere la formazione di barriere idrauliche. Nel caso di infrastrutture puntuali che prevedano la realizzazione di volumi interrati adibiti ad utilizzazioni comportanti presenza continuativa ovvero temporanea ma frequente di persone e beni, è prescritti che le quote delle aperture e delle soglie di accesso ai vani interrati siano poste al di sopra della quota delle infrastrutture lineari (viarie od altre) eventualmente presenti a valle e favorevoli l'instaurarsi di locali condizioni di ristagno di acque. In ogni caso le quote delle aperture e delle soglie di accesso ai piani interrati dovranno essere rialzate di almeno 30 cm rispetto alle aree esterne (carte E11 ed E13 RU 2019).</p> <p>6) Interventi di demolizione e ricostruzione e di sostituzione edilizia. 7-8) Interventi di nuova edificazione.</p> <p>E' prescritto che le quote dei piani di calpestio dei piani terra e delle soglie di accesso ai vani interrati siano poste al di sopra della quota delle infrastrutture lineari (viarie od altre). In ogni caso le quote dei piani di calpestio dei piani terra e quelle delle soglie di accesso ai vani interrati dovranno essere rialzate di almeno 30 cm rispetto alle aree esterne (carte E11 ed E13 RU 2019).</p>

<p style="text-align: center;">PERICOLOSITA' GEOLOGICA</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 15%;"> <p style="text-align: center; background-color: #90EE90;">G.1</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 80%;"> <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> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 10px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 15%;"> <p style="text-align: center; background-color: #90EE90;">G.2</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 80%;"> <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>Pericolosità</p> <p>L'area risulta interessata da una pericolosità bassa G1.</p>
<p style="text-align: center; font-size: small;">Marco Polo</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; justify-content: space-between;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 15%;"> <p style="text-align: center; background-color: #FF8C00;">S3</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 80%;"> <p style="font-size: small;">Cedimenti diffusi in terreni particolarmente scadenti (Zona 6, Zona 13)</p> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 10px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 15%;"> <p style="text-align: center; background-color: #FFFF00;">S2</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 80%;"> <p style="font-size: small;">Zone con possibile amplificazione stratigrafica in comuni a bassa sismicità (Zona 8)</p> </div> </div>	<p>Pericolosità</p> <p>L'area risulta interessata da una pericolosità sismica media S2.</p>
<p style="text-align: center; font-size: small;">Marco Polo</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>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>