

Comune di Viareggio  
Ufficio di Piano

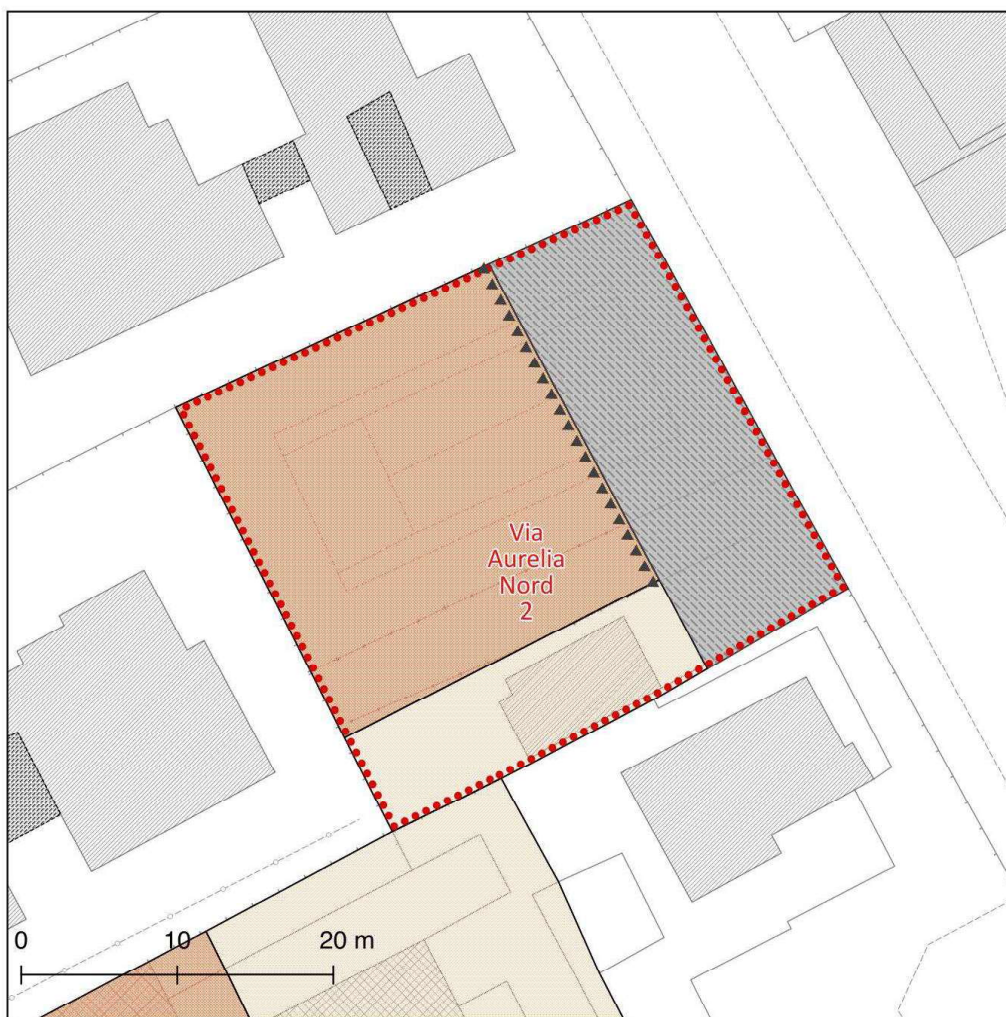
## Regolamento Urbanistico

Scheda-norma per le aree di trasformazione

<b>Scheda n.</b>	2.03	<b>Nome dell'area</b>	Via Aurelia Nord 2
------------------	------	-----------------------	--------------------

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 in oggetto è composta da una porzione di suolo dislocata lungo la Via Aurelia in prossimità dell'incrocio con Via Marco Polo. L'area è connotata dalla presenza di degrado conseguente alla cessazione di attività che hanno di fatto lasciato in essere immobili e spazi abbandonati che dequalificano una delle aree più centrali del quartiere Marco Polo.

### *Condizioni attuali dell'area*

Trattasi di un'area ove sono attualmente presenti un campo da tennis ed un piccolo fabbricato di servizio per spogliatoi e angolo bar.

### *Condizioni ambientali*

In relazione agli aspetti di sostenibilità ambientale, l'area è attualmente servita sia dalla rete acquedottistica, che fognaria ed è prossima ad un'area attualmente destinata a deposito autobus. La qualità dell'aria è fortemente influenzata dalla presenza di automezzi che restano in funzione ed attesa e dall'intenso traffico veicolare che, in modo combinato, producono emissioni in atmosfera.

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”.

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. 109.

## **2. Tipologia della trasformazione**

Recupero – demolizione di una parte dell'area.

## **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:

- a. Riqualficazione delle aree di degrado o incompatibili, con processi di riqualficazione urbana.
- b. Nelle aree oggetto di riqualficazione 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.

E' ammessa la demolizione di tutti i i manufatti e la realizzazione di nuova attività direzionale. Contestualmente ai succitati interventi dovrà avvenire la cessione di aree da destinare a spazi aperti pubblici.

## 5. Dimensionamento di progetto

<b>Totale ST (mq)</b>	<b>% su ST</b>
970 mq	100%
<b>ST Dotazioni pubbliche di progetto (mq)</b>	<b>% su ST</b>
340 mq	35%
ST Parcheggi e Viabilità (mq)	% Parcheggi e Viabilità su ST
340 mq	35%
<b>Superficie Fondiaria destinazioni d'uso di progetto</b>	<b>% su ST</b>
630	65%
<b>SE funzione direzionale</b>	di cui aggiuntivi
250 mq	250 mq
<b>IT di progetto (mc/mq)</b>	<b>IT MAX da PS (mc/mq)</b>
1,5 max	1,5

5.1 Il progetto unitario convenzionato dovrà prevedere l'impegno da parte del soggetto privato attuatore alla realizzazione delle opere pubbliche suddette: parcheggio pubblico almeno di superficie pari a 340 mq.

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

Funzione direzionale	
Rc	Nei limiti dell'area di concentrazione dell'edificato indicato in planimetria
SE massima direzionale	250 mq
N. piani max	2
H max	7ml
Tipo edilizio	Specialistico 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 minime	Ai sensi del D.P.G.R. 15/R del 01.04.2009
Dotazioni standard pubblico minime	Ai sensi del DM 1444/68 – tali quantità potranno essere reperite nelle aree di cessione come indicato nella planimetria

## 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. *Bonifica del Suolo*: il rilascio dei titoli abilitativi comunque denominati è vincolato alla chiusura del procedimento di bonifica ambientale.

#### **8. 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 Aurelia; 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 Marco Polo e verso la Via Aurelia e 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 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:</p> <p><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #90EE90; border: 1px solid black;"></span> - D.M. 15/12/1959 - G.U. 42/1960 - Fascia costiera</p>
<p><b>D.M. 15/12/1959 G.U. 42/1960 Fascia costiera</b> <b>Disciplina d'uso</b></p>	
Obiettivi	Direttive e Prescrizioni
<p><b>Obiettivo 3.a.4.</b> 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> <li>- 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:             <ul style="list-style-type: none"> <li>- alla qualità del disegno d'insieme del nuovo intervento in rapporto alla tradizionale tipologia dell'edificato storico;</li> <li>- all'armonioso rapporto verde-costruito ed alla contestuale integrazione del progetto delle aree verdi e delle finiture pertinenziali con il progetto architettonico;</li> <li>- 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.</li> </ul> </li> </ul> <p>Prescrizioni: 3.c.4. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;</li> <li>- sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva.</li> </ul>
<p><b>Obiettivo 4.a.1.</b> 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di</li> </ul>

	<p>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.</p> <p>4.c.2. Non è ammessa:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la realizzazione di interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico;</li> <li>- l'introduzione di elementi di cartellonistica pubblicitaria permanente che vadano ad interferire con la lettura della viabilità alterandone la percezione paesaggistica.</li> </ul> <p>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>
--	--

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

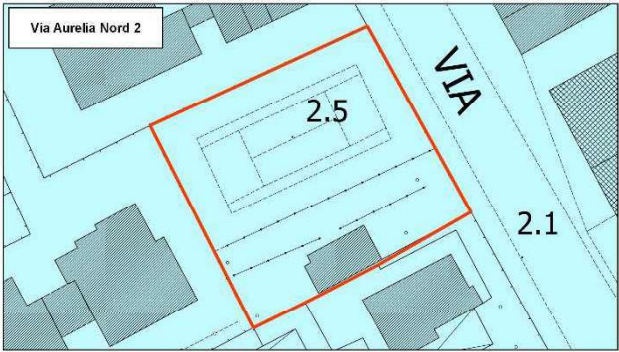
Scheda d'ambito n. 2 Versilia e costa apuana
<i>Obiettivi e direttive correlate pertinenti</i>
<p><b>Obiettivo 4</b>  <b>Riqualificare il sistema insediativo e infrastrutturale diffuso nella pianura e lungo la fascia costiera e tutelare le aree libere residuali</b></p>
<p>4.11 - assicurare che i nuovi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

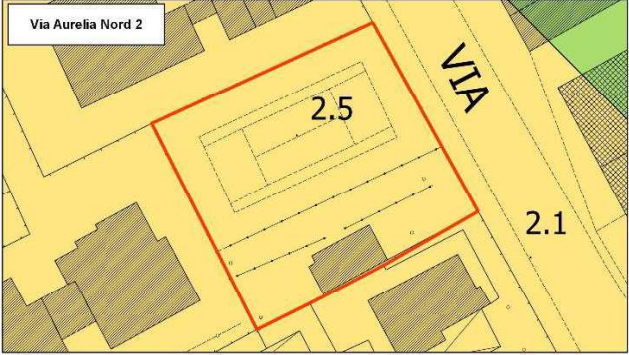
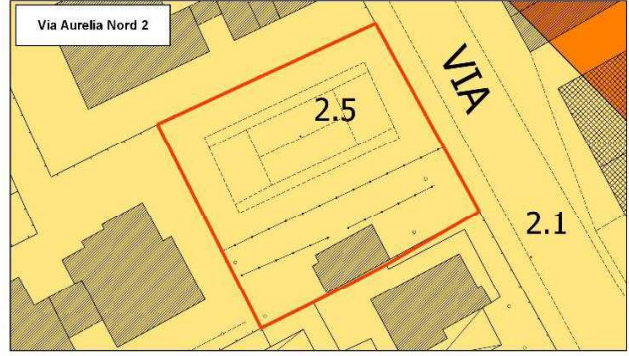
#### **10. Prescrizioni sugli spazi aperti per la resilienza urbana**

Nelle superfici destinate a parcheggio dovranno essere impiegati materiali permeabili o semipermeabili, con la possibilità di utilizzo del fondo asfaltato nelle aree di accesso e/o di manovra; dovrà inoltre essere previsto l'impianto di alberature nella misura di almeno 1 albero ogni 60 mq. Nelle aree verdi si dovranno impiantare aiuole verdi, alberature, siepi. 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.						
<table border="1"> <tr> <td style="background-color: yellow;">I.4</td> <td>aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno <math>Tr \leq 30</math></td> </tr> <tr> <td style="background-color: lightgreen;">I.3</td> <td>aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno <math>30 &lt; Tr \leq 200</math></td> </tr> <tr> <td style="background-color: lightblue;">I.2</td> <td>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 2.							
	<b>Prescrizioni</b>	<p><b>1) Interventi di ampliamento delle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico. 2) Nuove infrastrutture pubbliche.</b></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><b>6) Interventi di demolizione e ricostruzione e di sostituzione edilizia. 7-8) Interventi di nuova edificazione.</b></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;"><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: #ccffcc;"> <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>
	<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: #ffcc99;"> <p style="text-align: center;"><b>S3</b></p> <p style="font-size: 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: 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>
	<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>