

Comune di Viareggio
Ufficio di Piano

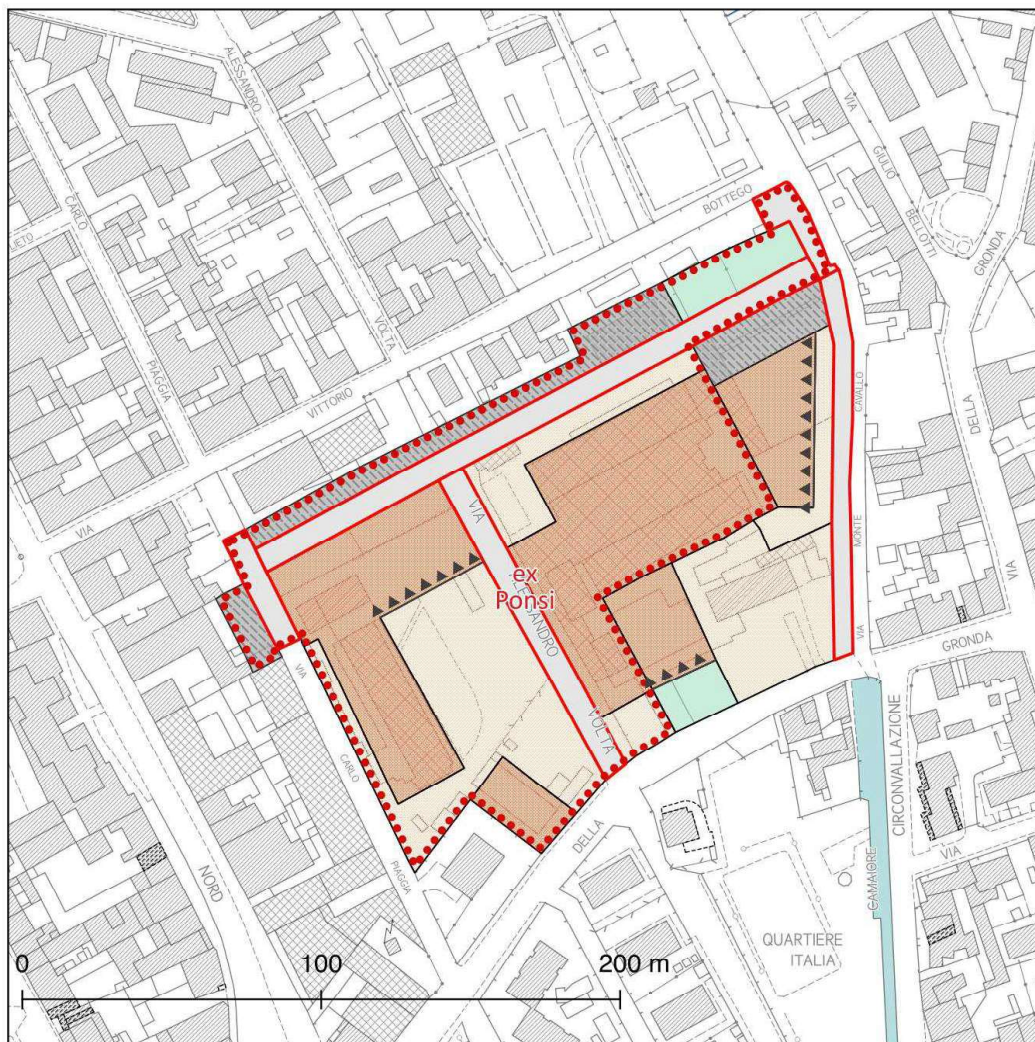
Regolamento Urbanistico

Scheda-norma per le aree di trasformazione

Scheda n.	9.05	Nome dell'area	ex Ponsi
------------------	------	-----------------------	----------

D.M. 1444/68

Zona Omogenea D



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

Concrazione edificato pubblico

Parcheggio Pubblico

Parco Pubblico

Viabilità di Progetto

1. Descrizione

Contesto dell'area

Area da riqualificare collocata nel quartiere Terminetto, a monte della linea ferroviaria, in una zona a prevalente destinazione residenziale delimitata a nord da via Vittorio Bottego e a sud da via della Gronda. Il contesto è prevalentemente residenziale e l'area in oggetto costituisce una discontinuità che risulta incompatibile con il tessuto in cui si inserisce.

Condizioni attuali dell'area

Il complesso immobiliare presente, che ha ospitato lo stabilimento delle rubinetterie Ponsi, è oggi dismesso. L'area industriale dismessa è costituita da una SE (stimata) di 7200 mq.

Condizioni ambientali

In relazione agli aspetti di sostenibilità ambientale, l'area risulta servita sia dalla rete acquedottistica che fognaria. Per quanto riguarda la rete fognaria, l'infrastruttura è attualmente sviluppata solo a sud dell'area, che non risulta collegata.

Con riferimento alla precedente destinazione d'uso, l'area aveva una destinazione industriale ed attualmente è sottoposta a procedimento di caratterizzazione, finalizzato alla bonifica del suolo ex art. 245 D.Lgs 152/2006 (procedura cod. LU-1115).

Nella porzione est dell'area, in corrispondenza della strada di collegamento tra via della Gronda e via Bottego è presente il tracciato di un corso d'acqua tombato.

Nel Piano di Classificazione Acustica la zona è localizzata -per la porzione ovest- 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”* per la presenza del tracciato ferroviario e - per la porzione est - 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 20 - mapp. 260, 808, 810, 1023, 1024, 1182, 1185, 1201.

2. Tipologia della trasformazione

Recupero – Ristrutturazione Urbanistica.

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;

- per le zone produttive che risultassero non più adeguabili, o comunque in zone urbanisticamente incompatibili, la trasformazione dell'esistente configurazione a utilizzazione diverse, come verifica anche sul piano della sostenibilità urbana.

L'intervento prevede l'obbligo del mantenimento degli edifici di valore architettonico e testimoniale originariamente realizzati in forza delle licenze edilizie 98/1961 e 142/1967; è inoltre previsto il recupero di aree produttive dismesse e degradate mediante il reperimento di nuova viabilità e spazi scoperti pubblici (30% ST) oltre alla realizzazione e/o conversione di volumi da destinare ad attività commerciali (ammessa una media struttura di vendita) oltre a volumi direzionali.

A fronte dell'obbligo di mantenere in essere gli edifici di valore testimoniale soprarichiamati, vista anche la condizione di necessaria bonifica dell'area si concede la conversione di una SE complessiva massima pari a quella legittimamente esistente alla data di adozione del RU, ripartita in parti uguali tra destinazioni commerciali e destinazioni direzionali/artigianle di servizio, mantenendo, per la destinazione commerciale, il limite alla costituzione di un'unica media struttura di vendita oltre a negozi di vicinato. Gli eventuali edifici di nuova costruzione non dovranno addossarsi alle facciate degli edifici di valore architettonico sopra individuati.

5. Dimensionamento di progetto

Totale ST (mq)	% su ST
19.875	100%
ST Dotazioni pubbliche di progetto (mq)	% su ST
5875 >5.600 (> 80% della SE comm./dir. ai sensi art. 77 PS)	30%
Superficie Fondiaria destinazioni d'uso di progetto	% su ST
14.000	70%
SE commerciale (mq)	di cui aggiuntivi (mq)
vedi punto 6	3.500 (stimati*)
SE direzionale/artigianale di servizio(mq)	di cui aggiuntivi (mq)
vedi punto 6	3.500 (stimati*)
IT di progetto (mc/mq)	IT MAX da PS (mc/mq)
1,75	2

* le quantità stimate hanno la sola finalità del conteggio del prelievo dal dimensionamento del Piano Strutturale.

Come disciplinato dal precedente punto 4 e dal successivo punto 6 la SE max di progetto effettivo dovrà corrispondere alla SE legittimamente esistente alla data di adozione del R.U.

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

Superficie di cessione minima (mq)	6000
Destinazioni ammesse	Commerciale, direzionale
SE max (mq)	Pari alla SE legittimamente esistente alla data di adozione del R.U.. La SE di progetto dovrà essere equamente ripartita tra SE direzionale/artigianale di servizio e SE commerciale: è ammessa la costituzione di una sola Media Struttura di Vendita oltre ad altre attività commerciali come negozi di vicinato e pubblici esercizi. Dovrà essere garantito il rispetto dell'IT max di 2,00 mc/mq. E' inoltre prescritto il mantenimento degli edifici di valore

	architettonico come disciplinato al precedente punto 4.
N. piani max	2 fatti salvi gli edifici di valore architettonico che dovranno mantenere il numero dei piani esistenti
H max (ml)	7,60 fatti salvi gli edifici di valore architettonico che dovranno mantenere l'altezza esistente
Tipo edilizio	Edifici specialistici commerciali-direzionali fatti salvi gli edifici di valore architettonico che dovranno mantenere la tipologia e l'aspetto esistente
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
Categorie di intervento ammesse	Ristrutturazione Urbanistica
Elenco particelle catastali	Foglio 20 - mapp. 260, 808, 810, 1023, 1024, 1182, 1185, 1201

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 prevedere altre forme di recupero delle acque piovane per usi non potabili, ovvero di realizzare sistemi a ciclo chiuso per il recupero delle acque.

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 e direzionali, con particolare riferimento al traffico veicolare indotto.

4. *Bonifica del Suolo*: il rilascio dei titoli abilitativi comunque denominati per la realizzazione dei volumi commerciali è vincolato alla chiusura del procedimento di caratterizzazione ovvero del procedimento di bonifica ambientale.

5. *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.

In relazione alla complessità ed 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.

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 Viabilità esistente e di progetto. 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 e dovranno essere rispettati gli allineamenti indicati in planimetria ammettendo un eventuale arretramento del fronte del fabbricato massimo di 5m.
- 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

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

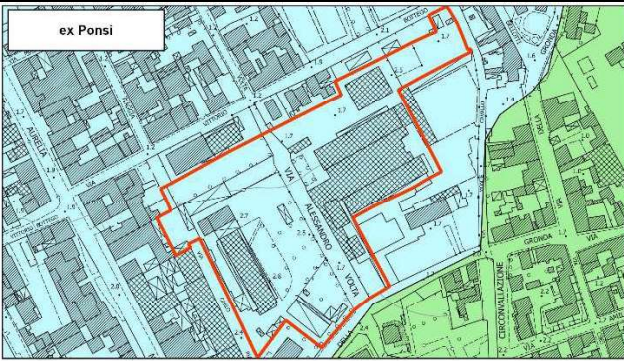
Scheda d'ambito n. 2 Versilia e costa apuana
<i>Obiettivi e direttive correlate pertinenti</i>
Obiettivo 4 Riqualificare il sistema insediativo e infrastrutturale diffuso nella pianura e lungo la fascia costiera e tutelare le aree libere residuali
4.3 - tutelare e riqualificare gli spazi aperti presenti all'interno del tessuto urbano, anche al fine di evitare la saldatura tra le espansioni dei centri litoranei, assegnando ai varchi urbani funzioni ambientali, oltre che di visuali e di coni ottici privilegiati sia verso la costa sia verso le Apuane, con particolare riferimento alle aree libere residuali che si concentrano tra Lido di Camaione e Viareggio, tra Focette e Marina di Pietrasanta, e in prossimità della località Fiumetto;
4.5 - conservare la leggibilità e la riconoscibilità dell'impianto storico degli insediamenti costieri, i caratteri architettonici e tipologici del tessuto edilizio di valore storico e le relazioni fisiche e visive con il paesaggio litoraneo, tutelando il tessuto urbano riconducibile al modello della "città giardino" e caratterizzato dalla sequenza di profili edilizi diversificati (gli stabilimenti balneari, la passeggiata, la cortina di edifici affacciati sul lungomare) conservando e valorizzando il patrimonio storico - architettonico legato al turismo balneare quali i grandi alberghi e le colonie marine;
4.11 - assicurare che i nuovi interventi siano coerenti con il paesaggio di riferimento per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne l'integrità morfologica e percettiva.

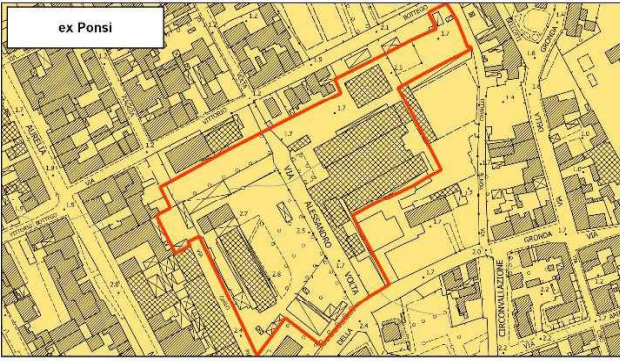
10. Prescrizioni sugli spazi aperti per la resilienza urbana

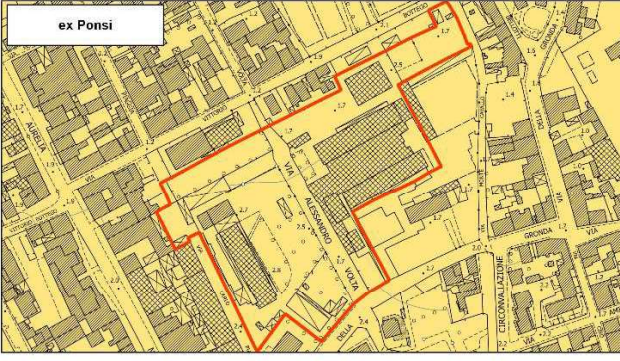
Dovrà essere verificato lo stato delle alberature esistenti e il loro mantenimento. Un'altra area a verde è prevista all'angolo tra Via della Circonvallazione e Via Vittorio Bottego, il verde esistente dovrà essere mantenuto ed incrementato, con piantumazioni di alberature coerenti con il contesto.

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.

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 prescritto che le quote delle aperture e delle soglie di accesso ai vani interrati siano poste al di sopra della quota delle infrastrutture lineari (viarie od altre) eventualmente presenti a valle e favorevoli l'instaurarsi di locali condizioni di ristagno di acque. In ogni caso le quote delle aperture e delle soglie di accesso ai piani interrati dovranno essere rialzate di almeno 30 cm rispetto alle aree esterne (carte E11 ed E13 RU 2019).</p> <p>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; flex-direction: column; gap: 5px;"> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="background-color: #ffff00; padding: 5px; margin-right: 5px;">G.1</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di movimenti di massa</div> </div> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="background-color: #90ee90; padding: 5px; margin-right: 5px;">G.2</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto</div> </div> </div>	<p>Pericolosità</p>	<p>L'area risulta interessata da una pericolosità bassa G1.</p>
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p style="margin: 0;">ex Ponsi</p>  </div>	<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; flex-direction: column; gap: 5px;"> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="background-color: #ff8c00; padding: 5px; margin-right: 5px;">S3</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Cedimenti diffusi in terreni particolarmente scadenti (Zona 6, Zona 13)</div> </div> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="background-color: #ffff00; padding: 5px; margin-right: 5px;">S2</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Zone con possibile amplificazione stratigrafica in comuni a bassa sismicità (Zona 8)</div> </div> </div>	<p>Pericolosità</p>	<p>L'area risulta interessata da una pericolosità sismica media S2.</p>
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p style="margin: 0;">ex Ponsi</p>  </div>	<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>