

Comune di Viareggio
Ufficio di Piano

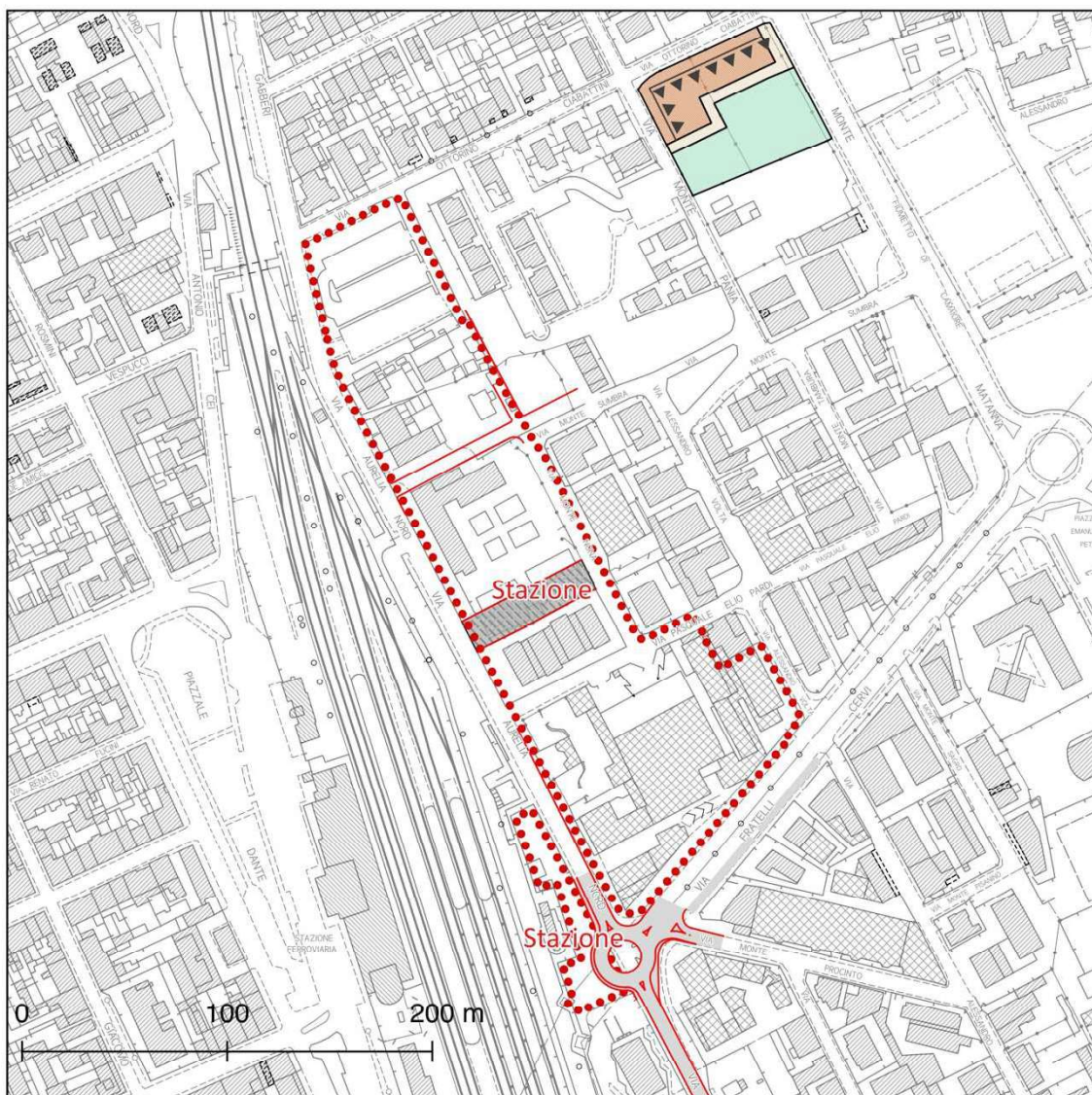
Regolamento Urbanistico

Scheda-norma per le aree di trasformazione

Scheda n.	9_2.01	Nome dell'area	Stazione Centrale/Via della Gronda
------------------	--------	-----------------------	------------------------------------

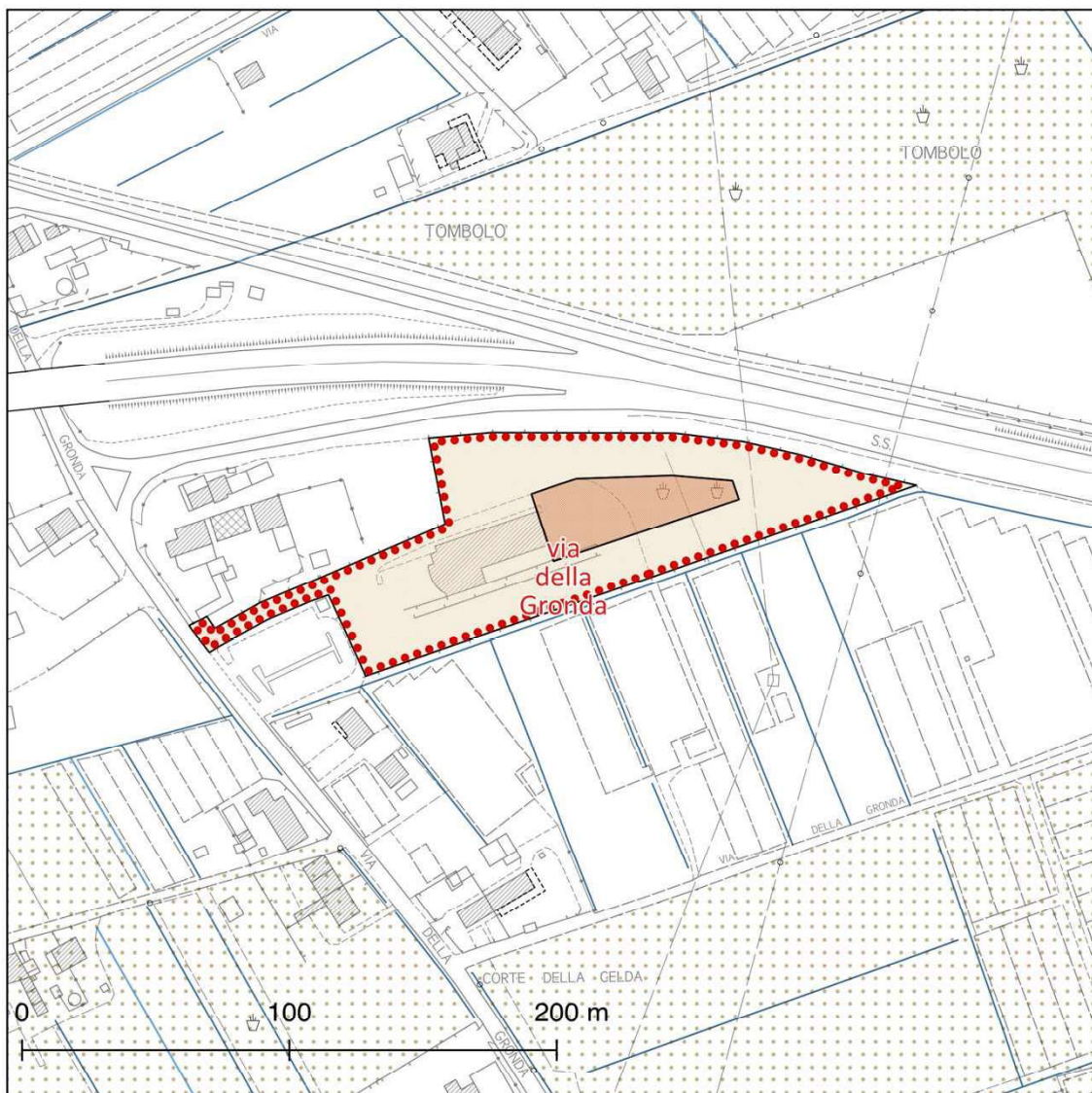
D.M. 1444/68

Zona Omogenea D per la parte collocata in Via della Gronda, Zona omogenea B, D ed F per la parte della Stazione.



Legenda

- perimetro area di trasformazione disciplina dei suoli
- ▨ Parcheggio Pubblico



Legenda

••••• perimetro area di trasformazione disciplina dei suoli

■ Superficie fondiaria libera da edificato

■ Superficie fondiaria di concentrazione edificato

1. Descrizione

Contesto dell'area

Trattasi di due aree ubicate in zone diverse. La prima è localizzata tra via della Gronda e lo svincolo della Variante Aurelia ed ha destinazione commerciale, l'altra comprende un'ampia zona a prevalente destinazione commerciale-artigianale lungo la via Aurelia Nord nei pressi della Stazione ed è delimitata da via Fratelli Cervi e via Ottone Ciabattini. L'area retrostante la stazione riveste un ruolo strategico per l'utilizzo della linea ferroviaria.

Condizioni attuali dell'area

Aree con volumetrie residenziali, commerciali, artigianali e di servizio prevalentemente dismesse.

Condizioni ambientali

La zona è caratterizzata dalla presenza di volumetrie residenziali nonché commerciali, artigianali e di servizio prevalentemente dismesse. La scheda riguarda due aree che si caratterizzano per contesti differenti, di cui di seguito sono sintetizzate le principali caratteristiche.

STAZIONE: In relazione agli aspetti di sostenibilità ambientale, l'area è servita dalla rete acquedottistica e dalla rete fognaria. L'area si presenta critica dal punto di vista acustico ed è soggetta a notevole inquinamento acustico per la presenza della linea ferroviaria Parma-Roma ed il tracciato dell'Aurelia. 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”*. In relazione alla mappatura acustica del rumore ferroviario, per quanto riguarda l'indicatore LDEN, l'area è interessata da livelli prossimi ai 65 dB. In relazione all'inquinamento elettromagnetico è presente, in corrispondenza del confine sud, il tracciato della linea AT 132 kV Pietrasanta Viareggio gestita da ENEL e della linea AT Cascina Viareggio gestita da RFI.

A sud ovest, in area esterna ma in diretta prossimità, è presente un sito di futura localizzazione di impianti SRB, codice Area Preferenziale AP5.

VIA DELLA GRONDA: la zona non è servita dalla rete fognaria e, sebbene vi sia la rete acquedottistica, è necessario procedere all'allaccio del comparto alla rete. L'area si presenta critica dal punto di vista acustico ed è soggetta a notevole inquinamento acustico per la presenza del tracciato della Variante Aurelia.

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”*.

In relazione alla mappatura acustica del rumore ferroviario, per quanto riguarda l'indicatore LDEN, l'area è interessata da livelli prossimi ai 60 dB.

In relazione all'inquinamento elettromagnetico è presente, in corrispondenza del confine est, il tracciato della linea AT 132 kV Viareggio Strettoia.

Elenco particelle catastali ricomprese nell'area di intervento

Foglio 15 – mapp. 106, 110, 178, 179, 188, 195, 196, 215, 217, 237, 238, 271, 287, 407, 411, 430, 454, 465, 616, 644, 676, 728, 760, 769, 770, 833, 1020, 1100, 1218, 1219, 1220, 1221, 1463, 1504, 4260, 4406.

2. Tipologia della trasformazione

Recupero – Ristrutturazione Urbanistica nella porzione stazione – Addizione volumetrica nella porzione di via della Gronda.

3. Modalità e programma di attuazione

Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica.

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

All'interno dell'area denominata "Stazione" è prevista la realizzazione di un nodo d'interscambio modale gomma-ferro (hub), comprendente il terminal delle autolinee urbane ed extraurbane, un parcheggio scambiatore e postazioni dedicate al *car* e *bike sharing*, collegati alla stazione ferroviaria di Viareggio attraverso il sottopasso ciclopedonale esistente di Via Aurelia nord, eventualmente prolungato al di là della strada. La definizione delle caratteristiche funzionali del nodo è demandata al Piano attuativo d'iniziativa pubblica relativo all'intera area di trasformazione. Il Piano particolareggiato di iniziativa pubblica è finalizzato alla razionalizzazione degli spazi e dei servizi utili alla fruizione della stazione. La riorganizzazione degli immobili dovrà garantire il mantenimento dei caratteri architettonici dell'ex distributore di benzina e dovrà procedere alla definizione di uno spazio prospiciente la ferrovia il cui aspetto dovrà essere coordinato e coerente con i caratteri di un fronte urbano dallo stile contemporaneo. Le volumetrie dovranno limitarsi ad un'altezza max di 10 m e una SE massima pari al 75% di quella complessiva esistente. La porzione in aderenza all'area ferroviaria dovrà essere lasciata libera da edificazione e sistemata a spazio pubblico. Nelle more della predisposizione del Piano Particolareggiato è ammesso l'intervento diretto mediante permesso di costruire convenzionato di demolizione delle volumetrie indicate in cartografia e realizzazione di parcheggio pubblico a fronte della possibilità di ampliare l'edificio commerciale all'ingrosso presente nell'area denominata "Via della Gronda" di mq 1400 di SE commerciale all'ingrosso senza incremento delle unità immobiliari a condizione che tale ampliamento avvenga in continuità con le forme e caratteristiche del fabbricato esistente e che si concentri nell'area di concentrazione dell'edificio indicato in planimetria (H max come da edificio esistente).

Nelle more della predisposizione del piano particolareggiato, è ammesso mediante permesso di costruire convenzionato, il recupero degli immobili riguardanti l'area dell'ex-distributore, individuata catastalmente al Foglio 15 Mapp. 195, 196, mediante interventi di ristrutturazione conservativa, ristrutturazione ricostruttiva e ampliamenti volumetrici con incremento della SE fino al 20% della SE esistente destinandolo a funzioni di bike sharing e ricariche elettriche dei veicoli con annessi servizi e pubblici esercizi. Resta fermo l'obbligo di non alterare le caratteristiche morfologiche e stilistiche di valore storico del corpo principale garantendo anche il mantenimento degli elementi di finitura caratteristici come la recinzione curvilinea. Tale recupero dovrà rispettare inoltre le discipline generali previste dalla presente scheda norma.

5. Dimensionamento di progetto

Totale ST (mq)	% su ST
31593	100%

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

STAZIONE

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 elettromagnetico*: la localizzazione dei fabbricati dovrà rispettare le DPA dalle linee AT.

VIA DELLA GRONDA

1. *Approvvigionamento idrico*: verificare l'adeguatezza della rete acquedottistica all'incremento di carico urbanistico.
2. *Depurazione*: realizzare sistemi autonomi di depurazione dei reflui, anche mediante trattamento tricamerale e recapito finale in corpo idrico superficiale, previa acquisizione delle prescritte autorizzazioni.
3. *Inquinamento elettromagnetico*: la localizzazione dei fabbricati dovrà rispettare le DPA dalle linee AT.

7. Elementi indicativi e condizioni di qualità paesaggistica

- a) Le aree di pertinenza degli edifici eventualmente interessati da interventi edilizi previsti dal Piano Particolareggiato 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 ove compatibili con le attività svolte; le recinzioni dovranno rispettare i caratteri tipici dell'attuale tessuto in cui si inserisce l'area in oggetto.
- b) Le aree di pertinenza degli immobili dovranno essere dotate di alberature disposte lungo i confini ed a contatto con la viabilità ove compatibili con le attività svolte.
- c) Il Piano Particolareggiato potrà inserire nuove attrezzature pubbliche che abbiano caratteristiche coerenti e compatibili con i caratteri paesaggistici propri del contesto urbano in cui si inserisce l'area in oggetto.
- d) Il Piano Particolareggiato dovrà stabilire regole volte ad un corretto inserimento paesaggistico articolando nel dettaglio le direttive correlate alla Scheda dell'Ambito di Paesaggio Versilia e Costa Apuana del PIT-PPR.

8. Disciplina del PIT-PPR

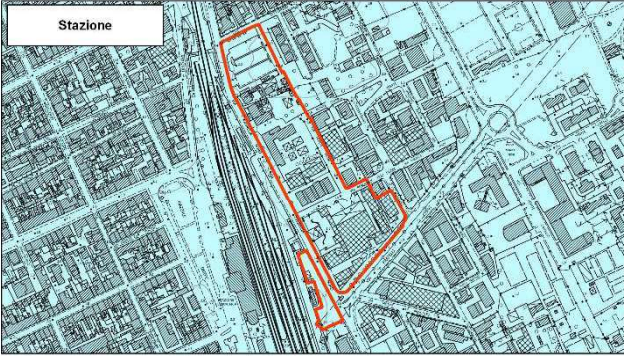
Nelle aree in oggetto non sono presenti Beni architettonici e paesaggistici ai sensi degli artt. 136 e 142 del Decreto Legislativo n. 42/2004.


Scheda d'ambito n. 2 Versilia e costa apuana
Obiettivi e direttive correlate pertinenti
Obiettivo 3 Recuperare e valorizzare le relazioni territoriali storiche fra montagna, collina, pianura e fascia costiera
3.2 - riqualificare l'asse storico pedecollinare della via Sarzanese-Aurelia contrastando "l'effetto barriera" tra pianura costiera e sistemi collinari evitando i processi di saldatura e salvaguardando i varchi inedificati tra le aree urbanizzate lungo l'asse infrastrutturale Orientamenti: <ul style="list-style-type: none">• salvaguardare i con visivi che dall'asse si aprono verso i centri storici e le emergenze architettoniche;• potenziare le connessioni ciclopedonali e del trasporto pubblico, anche riorganizzando, in termini di flussi di attraversamento, gli ingressi ai centri e gli accessi alle aree artigianali.
Obiettivo 4 Riqualificare il sistema insediativo e infrastrutturale diffuso nella pianura e lungo la fascia costiera e tutelare le aree libere residuali
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.

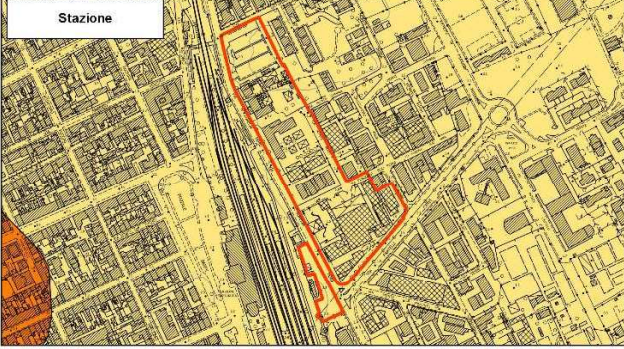
9. Prescrizioni sugli spazi aperti per la resilienza urbana

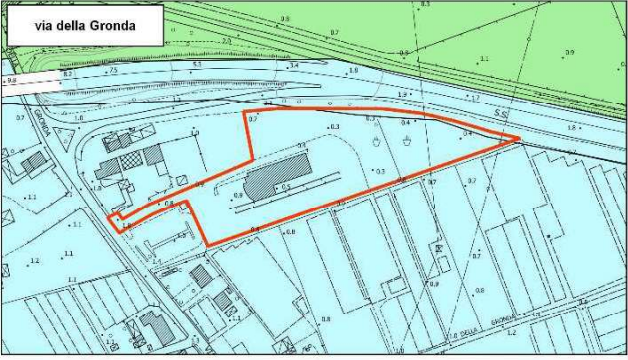
Nelle aree a parcheggio e in quelle pertinenziali dovrà essere verificata puntualmente la necessità di superfici permeabili o semipermeabili.

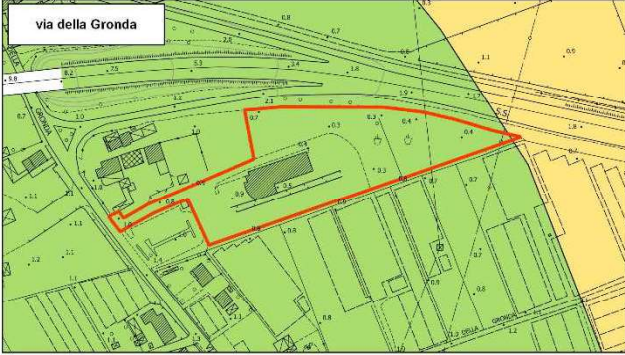
10. Prescrizioni inerenti alla compatibilità dell'intervento con la vulnerabilità del sito

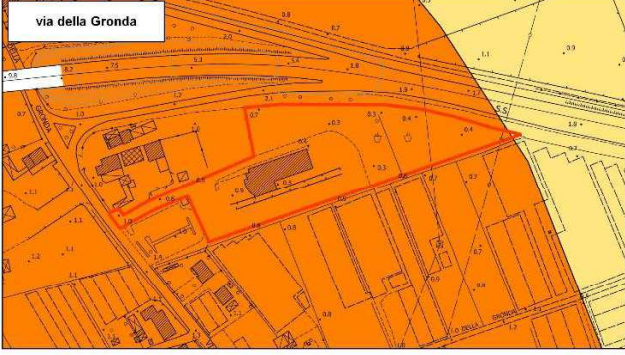
PERICOLOSITA' IDRAULICA		Pericolosità	L'area risulta interessata da una pericolosità idraulica media I.2.
I.4	aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $Tr \leq 30$		
I.3	aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $30 < Tr \leq 200$		
I.2	aree di fondovalle con $Tr > 200$		
		Fattibilità	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; flex-direction: column; align-items: flex-start;"> <div style="margin-bottom: 10px;"> <div style="background-color: #ffffcc; padding: 5px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;">G.1</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-right: 5px;">Aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di movimenti di massa</div> </div> <div> <div style="background-color: #92d050; padding: 5px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;">G.2</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-right: 5px;">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;">Stazione</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; align-items: flex-start;"> <div style="margin-bottom: 10px;"> <div style="background-color: #ff8c00; padding: 5px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;">S3</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-right: 5px;">Cedimenti diffusi in terreni particolarmente scadenti (Zona 6, Zona 13)</div> </div> <div> <div style="background-color: #ffffcc; padding: 5px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;">S2</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-right: 5px;">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;">Stazione</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>

PERICOLOSITA' IDRAULICA		Pericolosità	L'area risulta interessata da una pericolosità idraulica media I.2.
I.4	<i>aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $Tr \leq 30$</i>		
I.3	<i>aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $30 < Tr \leq 200$</i>		
I.2	<i>aree di fondovalle con $Tr > 200$</i>		
			

<p style="text-align: center;">PERICOLOSITA' GEOLOGICA</p> <div style="display: flex; flex-direction: column; gap: 5px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; background-color: #fff9c4;"> <p style="text-align: center; margin: 0;">G.1</p> <p style="font-size: 0.8em; margin: 0;">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: #c8e6c9;"> <p style="text-align: center; margin: 0;">G.2</p> <p style="font-size: 0.8em; margin: 0;">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 media G2.</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; flex-direction: column; gap: 5px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; background-color: #ffcc80;"> <p style="text-align: center; margin: 0;">S3</p> <p style="font-size: 0.8em; margin: 0;">Cedimenti diffusi in terreni particolarmente scadenti (Zona 6, Zona 13)</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; background-color: #fff9c4;"> <p style="text-align: center; margin: 0;">S2</p> <p style="font-size: 0.8em; margin: 0;">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 elevata S3.</p>
	<p>Fattibilità</p>	<p>In funzione dell'intervento previsto e delle condizioni di pericolosità si individua una classe di fattibilità 3 – fattibilità condizionata.</p>
	<p>Prescrizioni</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 DPR, n. 53/R - Regolamento di attuazione dell'articolo 62 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 (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>