Comune di Viareggio
Ufficio di Piano

Regolamento Urbanistico (Variante n.15 del Regolamento Urbanistico)

Scheda-norma per le aree di trasformazione

Scheda n.	9_2.01a	**Nome dell'area**	Stazione Centrale – Ex Telecom

D.M. 1444/68 Zona omogenea B, D ed F.



Legenda

perimetro area di trasformazione
elementi progettuali
allineamento fronte
passerella pedonale

disciplina dei suoli
Superficie fondiaria libera da edificato
Superficie fondiaria di concentrazione edificato
Dotazioni pubbliche
Concetrazione edificato pubblico
Parcheggio Pubblico
Parco Pubblico
Viabilità di Progetto

1. Descrizione

Contesto dell'area

Trattasi di un edificio disposto su due livelli, in pianta a forma di "L", insistente su un'area di pertinenza dove sono presenti tre tettoie per ricovero autoveicoli.
L'accesso avviene sia dalla via Aurelia che dalla parallela via Monte Nona.

Condizioni attuali dell'area

Aree con volumetrie di servizio dismesse.

Condizioni ambientali

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.

Elenco particelle catastali ricomprese nell'area di intervento

Foglio 15 – mapp. 465

2. Tipologia della trasformazione

Recupero – Ristrutturazione Urbanistica

3. Modalità e programma di attuazione

Permesso di Costruire Convenzionato.

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

All'interno dell'area è prevista la realizzazione di un parcheggio, anche multipiano, funzionale al quartiere e alla fermata della stazione situata nelle vicinanze con funzioni accessorie e complementari al parcheggio.
Si prevede il recupero della superficie edificabile (SE) dell'edificio con pianta a forma di "L" e delle tettoie con il mantenimento in parte dell'attuale destinazione d'uso, prevedendo altresì il cambio d'uso per la parte inerente all'attività produttiva, oggi dismessa.
L'intervento dovrà rispettare la distanza dai confini minimi previsti da normativa e da RU vigente, pertanto dovrà mantenere 5 metri dai limiti dell'area d'intervento e 10 metri dalle pareti finestrate.

5. Dimensionamento di progetto

Totale ST (mq)	**% su ST**
4170	100%
ST Dotazioni pubbliche di progetto (mq)	**% su ST**
1420 (Verde/parcheggi scoperti) di cui permeabili (1042,5 mq =25% ST)	34% su ST
Superficie Fondiaria destinazioni d'uso di progetto (mq)	**% su ST**
2750	66% SU ST
SE	**di cui aggiuntivi (mq)**
3260 +10% = 3586	3586
SE fabbricato direzionale (art.45, c.4, lett g))	**di cui aggiuntivi (mq)**
1346	1346
Hmax (n.2 piani)	
8 m	
SE parcheggio multipiano (n.2 piani)	**di cui aggiuntivi (mq)**
1120 mq a piano	1120 a piano
Hmax (n.2 piani)	
3,30 m	

6. 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 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 Particolareggio 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

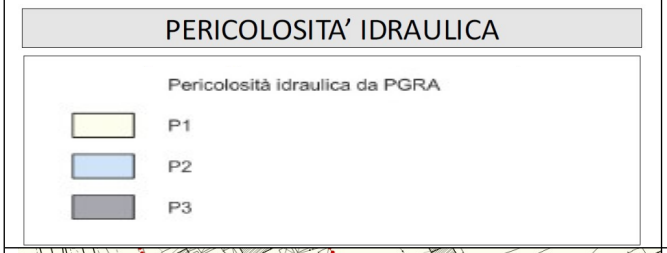
Nelle aree in oggetto non sono presenti Beni architettonici e paesaggistici ai sensi degli artt. 136 e 142 del Decreto Legislativo n. 42/2004.

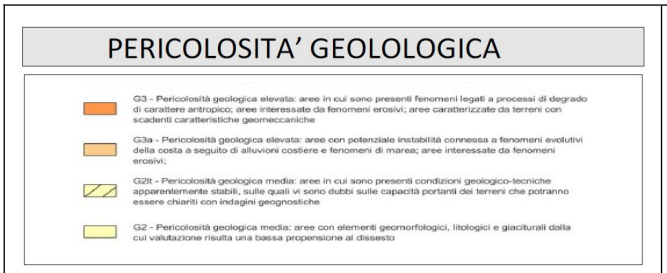
Scheda d'ambito n. 2 Versilia e costa apuana
Obiettivi e direttive correlate pertinenti
Obiettivo 3 ***Recuperare e valorizzare le relazioni territoriali storiche fra montagna, collina, pianura e fascia costiera***
3.2 - riqualificare l'asse storico pedecollinare della via Sarzanese-Aurelia contrastando "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: • salvaguardare i coni 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

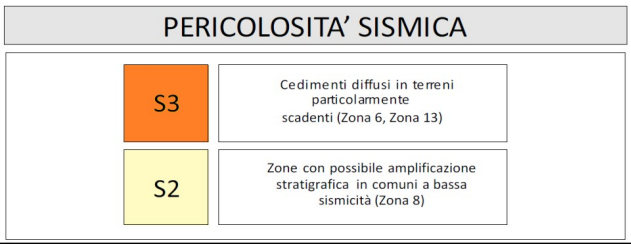
Nelle aree a parcheggio e in quelle pertinenziali dovrà essere verificata puntualmente la necessità di superfici permeabili o semipermeabili.

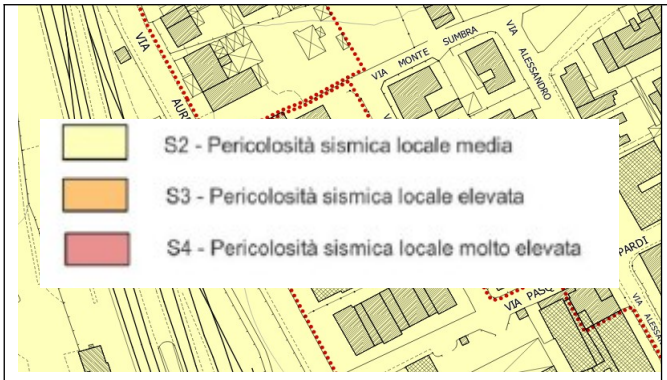
10. Prescrizioni inerenti alla compatibilità dell'intervento con la vulnerabilità del sito

<table>
<tr><td rowspan="2">
</td><td>Pericolosità</td><td>L'area risulta interessata da una pericolosità idraulica P1 – Bassa (alluvioni rare).</td></tr>
<tr><td>
</td><td>Fattibilità</td><td>Gli interventi sono fattibili alle condizioni previste dalla LR 41/2018, della L.R. n. 7/2020, dalle Norme
del P.G.R.A. Appennino Settentrionale e del D.P.G.R. 5r/2020 ed eventuali modifiche e integrazioni
delle norme citate.</td></tr>
<tr><td></td><td>Prescrizioni</td><td>Nell'intervento diretto dovranno comunque essere valutati a cura del Progettista le condizioni idrauliche generali del sito in relazione soprattutto alla possibilità di ristagni di acque per insufficiente drenaggio e/o per depressioni morfologiche locali. Dovranno a tal proposito essere valutate e possibili interferenze con gli interventi di progetto al fine di evitare un aggravio di rischio derivante da tale evenienza e valutati gli specifici accorgimenti tecnici da adottare.</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="2">
</td><td>Pericolosità</td><td>L'area risulta interessata da una pericolosità media G2.</td></tr>
<tr><td>
</td><td>Fattibilità</td><td>Approfondimento d'indagine geologico geotecnica richiesto a supporto dell'intervento che prevede variazioni dei carichi sul terreno, indagini di approfondimento estese all'ambito geologico, geomorfologico e geotecnico significativo. La relazione geologica dovrà indicare le opere di regimazione delle acque superficiali e (se previste) delle acque di filtrazione nel terreno, le acque raccolte non dovranno creare o essere causa di dissesti nei dintorni dell'area di intervento. L'intervento previsto non deve modificare negativamente le condizioni ed i processi</td></tr>
</table>

		geomorfologici presenti nell'area. La relazione geotecnica dovrà verificare che l'intervento non costituisca una problematica per eventuali edifici e/o strutture limitrofe.
	Prescrizioni	Le relazioni geologica e geotecnica dovranno essere corredate da indagini geognostiche di dettaglio realizzate all'interno del sito oggetto di intervento, finalizzate alla caratterizzazione stratigrafica e geotecnica del terreno di fondazione, dovranno definire dettagliatamente i parametri geotecnici, le caratteristiche della falda e la sua oscillazione stagionale, riportare il dimensionamento delle opere di fondazione e la valutazione dei cedimenti e la compatibilità degli stessi con le strutture di progetto nonché gli eventuali interventi di mitigazione. In relazione alla pericolosità derivata dalla natura dei depositi e loro grado di addensamento/consistenza, relativamente alle problematiche connesse con la subsidenza e i cedimenti indotti, dovrà essere valutato l'effettivo grado di pericolosità (es. indagini dirette, monitoraggi, etc.) e nel caso, proposte misure di attenuazione del rischio quali accorgimenti costruttivi e fondazioni speciali, dovrà essere riportato il dimensionamento delle opere di fondazione e la valutazione dei cedimenti a breve e lungo periodo. Inoltre per le opere di emungimento sia temporanee che permanenti dovrà essere valutata la compatibilità del prelievo basata sulla verifica degli effetti a lungo termine tenuto conto delle condizioni stratigrafiche e di soggiacenza piezometrica al fine di scongiurare fenomeni di subsidenza indotta e relativi cedimenti.

	**Pericolosità**	L'area risulta interessata da una pericolosità sismica media S2
	Fattibilità	Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità sismica media (S2) non è necessario indicare condizioni di fattibilità specifiche per la fase attuativa o per la valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

	**Prescrizioni**	La fattibilità degli interventi di nuova edificazione dovrà tenere conto dell'analisi combinata della frequenza fondamentale del terreno e del periodo proprio delle tipologie edilizia, al fine di verificare l'eventuale insorgenza di fenomeni di doppia risonanza terreno-struttura nella fase della progettazione edilizia. Approfondimento di indagine richiesto a supporto dell'intervento che preveda variazioni dei carichi sul terreno e/o modificazioni morfologiche del suolo laddove consentite. L'intervento dovrà comunque essere supportato da un approfondimento di indagine commisurato con la sua importanza e rilevanza da eseguirsi nel rispetto della normativa vigente, con valutazione del modello sismostratigrafico locale e degli aspetti connessi con l'amplificazione del moto sismico. Dovrà altresì essere valutata con specifiche analisi la problematica connessa alla liquefazione dinamica dei depositi e ai cedimenti in condizione sismica.

In tutti i casi gli approfondimenti di indagine richiesti dovranno essere rispondenti alla normativa sovraordinata viegnte (NTC2018, DPGR 1/R e relativi allegati, PAI, PGRA, etc.) e commisurati con l'importanza dell'intervento e con la sua rilevanza in termini di pubblica incolumità.