

Comune di Viareggio
Ufficio di Piano

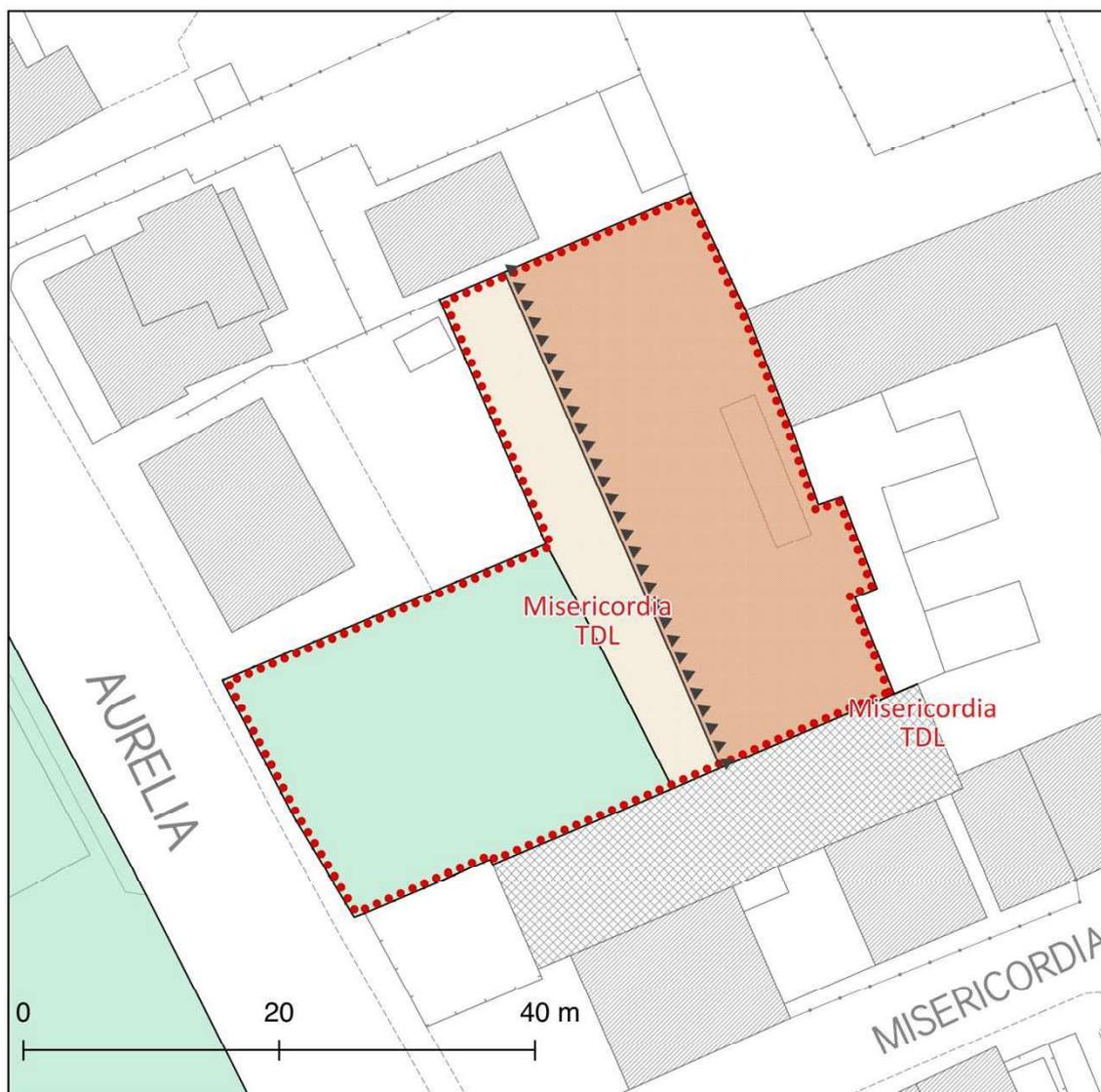
Regolamento Urbanistico

Scheda-norma per le aree di trasformazione

Scheda n.	TDL.03	Nome dell'area	Misericordia TDL
------------------	--------	-----------------------	------------------

D.M. 1444/68

Zona Omogenea F



Legenda

●●●●	perimetro area di trasformazione	disciplina dei suoli
■	elementi progettuali	Superficie fondiaria libera da edificato
▲▲▲	allineamento fronte	Superficie fondiaria di concentrazione edificato
■		Dotazioni pubbliche

17

1. Descrizione

Contesto dell'area

Area libera localizzata in centro a Torre del Lago lungo il lato est di via Aurelia sud in prossimità del complesso della Misericordia. L'area costituisce un elemento di discontinuità per chi percorre la Via Aurelia in direzione del Centro di Torre del Lago.

Condizioni attuali dell'area

Area libera artificializzata priva di una funzione.

Elenco particelle catastali ricomprese nell'area di intervento

Foglio 47 - mapp. 2209

Foglio 48 - mapp. 184.

2. Tipologia della trasformazione

Nuovo – Nuova Costruzione e realizzazione di opere pubbliche.

3. Modalità e programma di attuazione

Progetto unitario convenzionato.

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

Nuova previsione di spazi pubblici e attrezzature sanitarie private (ambulatori) disposte su un piano in continuità con spazi adiacenti.

5. Dimensionamento di progetto

Totale ST (mq)	% su ST
1485	100%
ST Dotazioni pubbliche di progetto (mq)	% su ST
590	40%
Superficie Fondiaria destinazioni d'uso di progetto	% su ST
895	60%
SE direzionale (mq)	di cui aggiuntivi (mq)
200	200
IT di progetto (mc/mq)	IT MAX da PS (mc/mq)
0,53	1.5

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

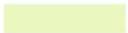
Superficie di cessione minima (mq)	590
Destinazioni ammesse	Direzionale e servizi
SE max (mq)	200
N. piani max	1
H max (ml)	4
Tipo edilizio	Specialistico direzionale analogo a quello esistente nell'area limitrofa a SUD
Distanze minime	È ammessa la costruzione fino al confine

	dell'area destinata alla concentrazione dell'edificato in planimetria nel rispetto delle distanze fissate dal DM 1444/68
Dotazioni parcheggio privato minimo	Ai sensi della L. 122/89
Dotazioni standard pubblico minimi	Ai sensi del DM 1444/68 – tali quantità potranno essere reperite nelle aree di cessione
Categorie di intervento ammesse	Nuova costruzione

7. Elementi indicativi e condizioni di qualità paesaggistica

- a) In generale dovrà essere rispettato l'allineamento del sedime dell'edificio oggetto di intervento.
- b) Non è ammesso l'inserimento di elementi edilizi e decorativi e di insegne e cartellonistica pubblicitaria estranei alla tipologia tradizionale dell'edificato.
- c) Negli interventi dovranno rispettare i seguenti parametri e prescrizioni:
 - superficie permeabile minima pari a 35%;
 - rapporto di copertura nei limiti dell'area di concentrazione degli edifici privati.

8. Disciplina del PIT-PPR

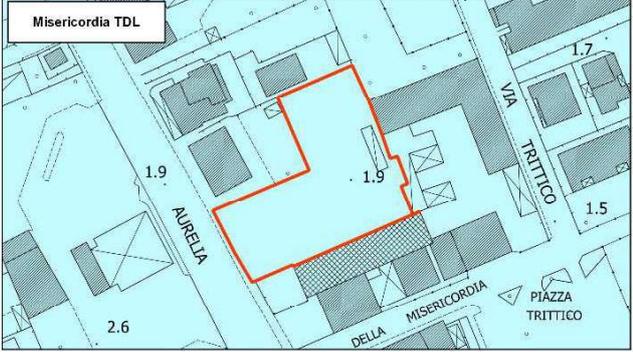
Beni architettonici e paesaggistici (art. 136, D.LGS. 42/2004)	
	<p>Immobili ed aree di notevole interesse pubblico:</p> <ul style="list-style-type: none">  - D.M. 15/12/1959 - G.U. 42/1960 - Fascia costiera  - D.M. 17/10/1985 - G.U. 185/1985 - La zona comprendente l'area intercomunale costiera, la pineta di ponente e frange
D.M. 15/12/1959 G.U. 42/1960 Fascia costiera	
Disciplina d'uso	
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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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: <ul style="list-style-type: none"> - 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>Prescrizioni: 3.c.4. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale; - sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva.
D.M. 17/10/1985 G.U. 185/1985 L'area intercomunale costiera, la pineta di ponente e frange	
Disciplina d'uso: prescrizioni	
Obiettivi	Direttive e Prescrizioni
<p>3.a.6. Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia non compromettano la leggibilità della forma degli insediamenti costieri, la riconoscibilità del tessuto di impianto storico, nonché gli elementi strutturanti e significativi del paesaggio litoraneo, concorrano alla</p>	<p>Direttive: 3.b.7. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - orientare gli interventi alla riqualificazione dell'immagine dell'insediamento e degli elementi significativi del paesaggio litoraneo, in particolare al recupero e alla riqualificazione delle aree interessate dalla presenza di manufatti, addizioni ed espansioni edilizie incongrui per tipologia, dimensione e caratteri formali; - assicurare che i nuovi interventi si armonizzino per forma, dimensione,

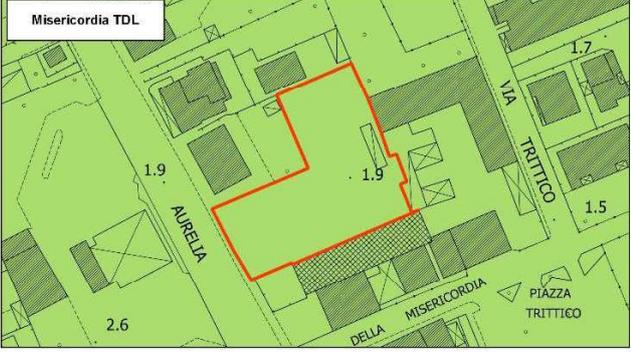
<p>riqualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.</p>	<p>partitura, allineamento ed orientamento con il tessuto consolidato e si rapportino con il paesaggio costiero;</p> <ul style="list-style-type: none"> - assicurare 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"> - alla qualità del disegno d’insieme del nuovo intervento in rapporto alla tradizionale tipologia dell’edificato storico; - all’armonioso rapporto verde–costruito e alla contestuale integrazione del progetto delle aree verdi e delle finiture pertinenziali con il progetto architettonico. - prevedere adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione per i parcheggi pubblici e privati. <p>Prescrizioni: 3.c.5. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che: <ul style="list-style-type: none"> - siano mantenuti i caratteri connotativi degli insediamenti esistenti (morfologia, trama viaria, patrimonio edilizio) di valore storico-culturale; - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto costiero; - 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>
---	--

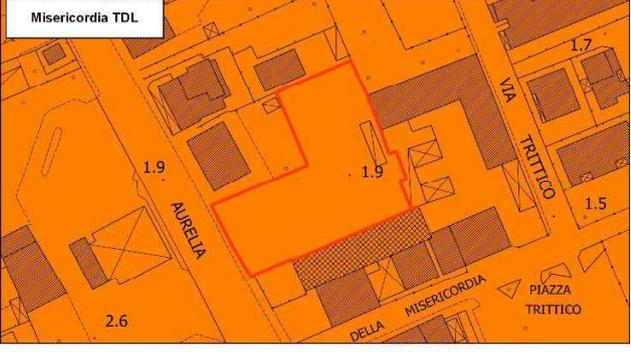
Nell’area in oggetto non sono presenti Beni paesaggistici ai sensi dell’ art. 142 del Decreto Legislativo n. 42/2004.

<p>Scheda d’ambito n. 2 Versilia e costa apuana</p>
<p>Obiettivi e direttive correlate pertinenti</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>

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

<p style="text-align: center;">PERICOLOSITA' IDRAULICA</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="background-color: yellow; text-align: center; width: 10%;">1.4</td> <td style="font-size: small;">aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $Tr \leq 30$</td> </tr> <tr> <td style="background-color: lightgreen; text-align: center;">1.3</td> <td style="font-size: small;">aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $30 < Tr \leq 200$</td> </tr> <tr> <td style="background-color: lightblue; text-align: center;">1.2</td> <td style="font-size: small;">aree di fondovalle con $Tr > 200$</td> </tr> </table>	1.4	aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $Tr \leq 30$	1.3	aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $30 < Tr \leq 200$	1.2	aree di fondovalle con $Tr > 200$	<p>Pericolosità</p>	<p>L'area risulta interessata da una pericolosità idraulica media I.2.</p>
1.4	aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $Tr \leq 30$							
1.3	aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno $30 < Tr \leq 200$							
1.2	aree di fondovalle con $Tr > 200$							
	<p>Fattibilità</p>	<p>In funzione dell'intervento previsto e delle condizioni di pericolosità si individua una classe di fattibilità 2.</p>						
	<p>Prescrizioni</p>	<p>1) Interventi di ampliamento delle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico. 2) Nuove infrastrutture pubbliche. 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. 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="border: 1px solid black; padding: 5px; background-color: #ffffcc;"> <p style="text-align: center;">G.1</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;">G.2</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>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: #ff9933;"> <p style="text-align: center;">S3</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;">S2</p> <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 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>