

Comune di Viareggio  
Ufficio di Piano

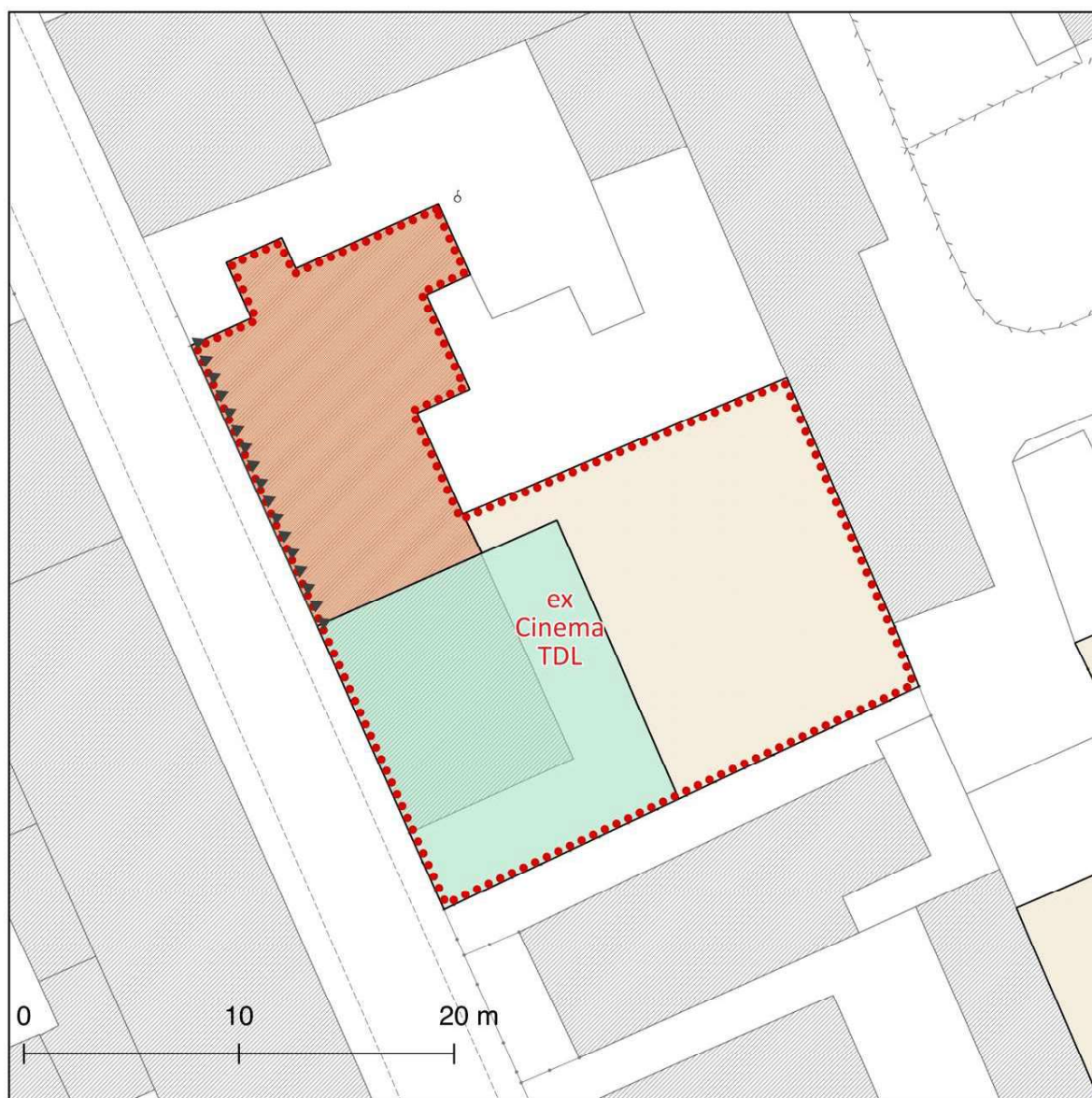
## Regolamento Urbanistico

Scheda-norma per le aree di trasformazione

<b>Scheda n.</b>	TDL.04	<b>Nome dell'area</b>	ex Cinema TDL
------------------	--------	-----------------------	---------------

D.M. 1444/68

Zona Omogenea A



### Legenda

- ⋯⋯⋯ perimetro area di trasformazione disciplina dei suoli
- Superficie fondiaria libera da edificato
- Superficie fondiaria di concentrazione edificato
- Dotazioni pubbliche

## 1. Descrizione

### Contesto dell'area

Area localizzata in zona residenziale in centro a Torre del Lago, attestata su via Alessandro Volta, su cui insiste un ex cinema dismesso costituente elemento di degrado in quanto abbandonato e non recuperabile alla sua funzione originaria.

### Condizioni attuali dell'area

Edificio Cinema dismesso - SE (stimata) 250 mq (h. 7ml).

### Elenco particelle catastali ricomprese nell'area di intervento

Foglio 47 – mapp. 350, 665, 666.

## 2. Tipologia della trasformazione

Recupero – Ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso.

## 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:

- Aumento della dotazione di standard con particolare riferimento alle aree verdi e sportive, attrezzature pubbliche e parcheggi.
- Individuazione di funzioni a carattere urbano per consolidare specifiche destinazioni e utilizzazioni del Centro Urbano.

Recupero parziale del volume un tempo destinato a Cinema ormai dismesso e degradato verso l'uso residenziale compensato dalla realizzazione di parcheggio pubblico.

## 5. Dimensionamento di progetto

<b>Totale ST (mq)</b>	<b>% su ST</b>
539	100%
<b>ST Dotazioni pubbliche di progetto (mq)</b>	<b>% su ST</b>
350	65%
<b>Superficie Fondiaria destinazioni d'uso di progetto</b>	<b>% su ST</b>
189	35%
<b>SE residenziale (mq)</b>	<b>di cui aggiuntivi (mq)</b>
250	250
<b>N MAX alloggi</b>	<b>di cui aggiuntivi</b>
3	3
<b>IT di progetto (mc/mq)</b>	<b>IT MAX da PS (mc/mq)</b>
1.39	1.5

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

Superficie di cessione minima (mq)	<b>350</b>
------------------------------------	------------

Destinazioni ammesse	Residenziale
SE max (mq)	250
N. alloggi max	3
N. piani max	2
H max (ml)	7
Tipo edilizio	Palazzina
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 è ammessa la costruzione in aderenza.
Dotazioni standard pubblico minimi	Ai sensi del DM 1444/68 – tali quantità potranno essere reperite nelle aree di cessione
Categorie di intervento ammesse	Ristrutturazione con cambio d'uso. Parziale Demolizione.

### 7. Elementi indicativi e condizioni di qualità paesaggistica

- a) È prescritto il mantenimento della conformazione delle volumetrie in continuità morfologica e distributiva con gli edifici limitrofi.
- b) Non è ammesso l'inserimento di elementi edilizi e decorativi estranei alla tipologia tradizionale dell'edificato.

## 8. Disciplina del PIT-PPR

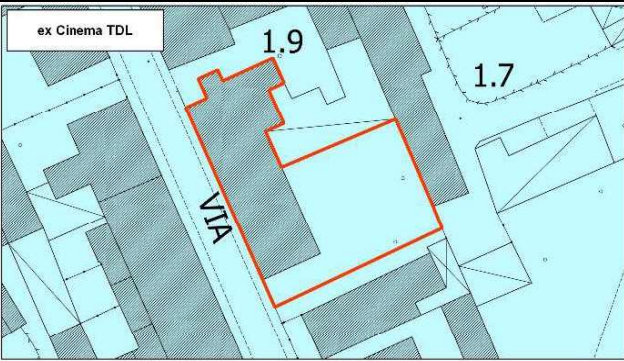
<b>Beni architettonici e paesaggistici (art. 136, D.LGS. 42/2004)</b>	
 <p>ex Cinema TDL</p>	<p>Immobili ed aree di notevole interesse pubblico:</p> <p> - D.M. 15/12/1959 - G.U. 42/1960 - Fascia costiera</p> <p> - D.M. 17/10/1985 - G.U. 185/1985 - La zona comprendente l'area intercomunale costiera, la pineta di ponente e frange</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> </ul> </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> <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>D.M. 17/10/1985 G.U. 185/1985 L'area intercomunale costiera, la pineta di ponente e frange</b> <b>Disciplina d'uso: prescrizioni</b></p>	
Obiettivi	Direttive e Prescrizioni
<p><b>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</b></p>	<p>Direttive: 3.b.7. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> </ul>


<p><b>paesaggio litoraneo, concorrano alla riqualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.</b></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 e alla contestuale integrazione del progetto delle aree verdi e delle finiture pertinenziali con il progetto architettonico.</li> <li>- prevedere adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione per i parcheggi pubblici e privati.</li> </ul> </li> </ul> <p>Prescrizioni:            3.c.5. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- siano mantenuti i caratteri connotativi degli insediamenti esistenti (morfologia, trama viaria, patrimonio edilizio) di valore storico-culturale;</li> <li>- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto costiero;</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>
--	---


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

<p><b>Scheda d’ambito n. 2 Versilia e costa apuana</b></p>
<p><b><i>Obiettivi e direttive correlate pertinenti</i></b></p>
<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>4.5 - 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;</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

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 $Tr > 200$		
		<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 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><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: 2px;"> <span style="background-color: #ffff00; padding: 2px;">G.1</span> <p style="font-size: 8px;">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: 2px;"> <span style="background-color: #90ee90; padding: 2px;">G.2</span> <p style="font-size: 8px;">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 media G2.</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: 2px;"> <span style="background-color: #ff8c00; padding: 2px;">S3</span> <p style="font-size: 8px;">Cedimenti diffusi in terreni particolarmente scadenti (Zona 6, Zona 13)</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> <span style="background-color: #ffff00; padding: 2px;">S2</span> <p style="font-size: 8px;">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 elevata S3.</p>
	<p><b>Fattibilità</b></p>	<p>In funzione dell'intervento previsto e delle condizioni di pericolosità si individua una classe di fattibilità 3 – fattibilità condizionata.</p>
	<p><b>Prescrizioni</b></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>