

Comune di Massa (MS)

Piano degli Arenili e dei Viali a Mare

Piano attuativo ai sensi dell'art. 86 del R.U.



Progettisti

RTP Nardini Piccinini et al.

Dott. Arch. Fabio Nardini - Capogruppo

Dott. Geol. Andrea Piccinini

Dott. Agr. Francesco Pitta

Responsabile del Procedimento

Dott. Arch. Lorenzo Tonarelli

Dirigente Settore Edilizia privata ed Assetto del Territorio

Dott. Arch. Stefano Francesconi

Collaboratori

Simona Piccinini, PhD

Dott. Arch. Pierpaolo Baldini

Dott.ssa Pian. Ter. Veronica Fontanini

Garante dell'informazione e della partecipazione

Dott.ssa Daniela Lori

Supporto al procedimento di VAS

RTP Nardini Piccinini et al.

Dott. Arch. Fabio Nardini - Capogruppo

Dott.ssa Biol. Antonella Grazzini (coll.)

Dott. Geol. Paolo Nicoletti (coll.)

Norme Tecniche di Attuazione Allegato 2 - Schede Norma Aree di trasformazione

Luglio 2022

Scala 1:2.000

Le Aree di Trasformazione del Piano Attuativo degli Arenili e dei Viali a Mare

Indice

- **AT1.- Chiosco Partaccia** – Demolizione e nuova costruzione2
- **AT2.- Spiaggia Libera Attrezzata Poveromo** – Nuova costruzione7

Caratteri delle Trasformazioni

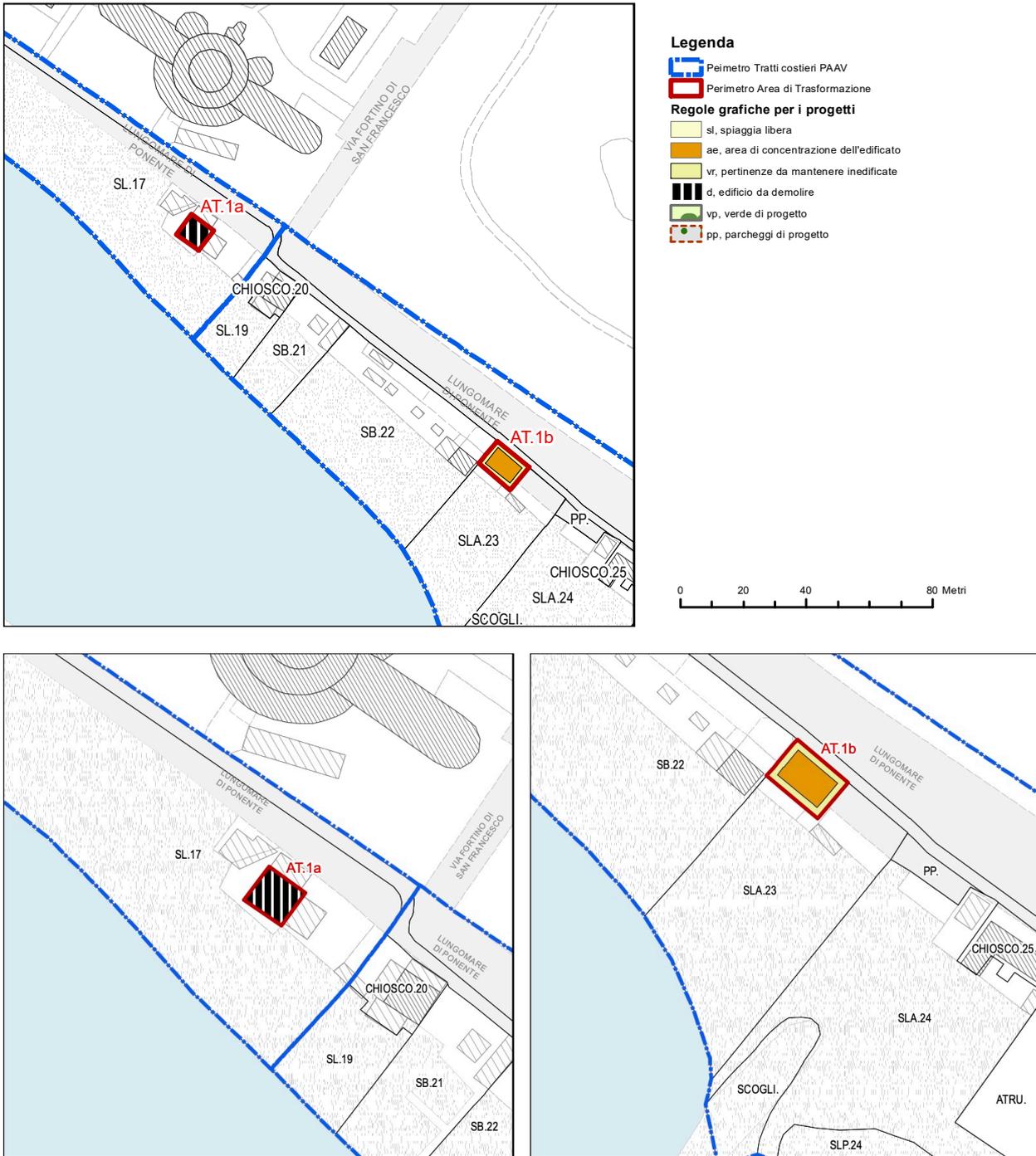
Il PAAV investe il principale sforzo nella riqualificazione delle aree e degli immobili mediante l'articolazione delle discipline di intervento sul patrimonio edilizio esistente. Gli interventi di trasformazione urbanistica riguardano due specifici interventi volti a innalzare la qualità degli spazi e dei servizi turistico-balneari.

In particolare si prevede lo spostamento di un volume utilizzato come Chiosco che si trova in posizione incongrua sia da un punto di vista paesaggistico che funzionale. Poiché attualmente collocato nella spiaggia prospiciente la Torre della Ex Colonia Fiat.

Si prevede inoltre la nuova costruzione di un manufatto da adibire a nuovo corpo principale di una spiaggia libera nella zona di Poveromo consentendo così di destinarla a Spiaggia Libera attrezzata dotata di servizi adeguati per l'utenza e per la gestione della spiaggia pubblica.

Nelle pagine successive si riportano le singole schede delle aree di intervento.

AT.1 – Chiosco Partaccia – Demolizione e nuova costruzione



Rif. Tavola della disciplina dei suoli e delle zone funzionali: QP.2.1 e QP.2.2

Descrizione dell'intervento

In prossimità del Viale Lungomare di Ponente, all'altezza dell'incrocio con Via Fortino di San Francesco nella spiaggia antistante la Torre della Ex Colonia Fiat è presente un manufatto adibito a chiosco per la somministrazione di cibi e bevande.

Tale chiosco, oltre a trovarsi collocato in posizione che incide sulla percezione del Mare e della Torre, insiste su un'area priva di pertinenze correlate al manufatto.

L'intervento, che si sostanzia in un comparto disgiunto soggetto a demolizione (AT.1a) e ricostruzione (AT.1b), ha l'obiettivo di spostare l'attività presente in un'area già artificializzata poco distante direttamente accessibile dalla viabilità principale e che può beneficiare della presenza di una spiaggia libera attrezzata per relazionarsi con la spiaggia e con il mare.

Destinazioni d'uso ammesse

Commerciale limitatamente alla vendita e somministrazione di cibi e bevande

Interventi edilizi ammessi

Demolizione (AT.1a) e Nuova edificazione (AT.1b)

Parametri urbanistici ed edilizi

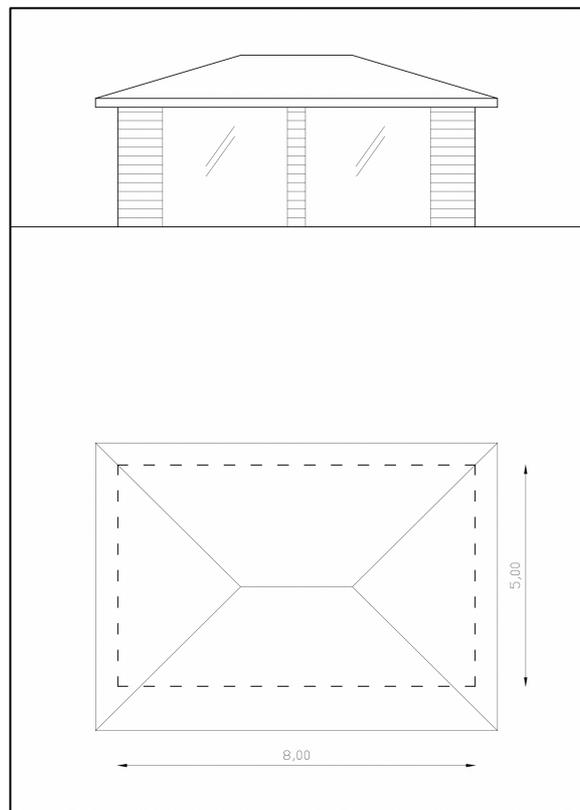
Superficie territoriale ST mq	195
Superficie Edificabile massima SE mq	40 tipologia chiosco
Superficie coperta massima SC %	Come da planimetria
Indice di permeabilità minimo	Come da planimetria
Altezza massima H mt	3,50

Condizioni speciali

Elementi vincolanti per la progettazione

- è prescritta la demolizione completa di tutti i manufatti eventualmente presenti sull'area AT1.a e la rimozione di tutti gli eventuali elementi connessi alla attività svolta nelle immediate vicinanze; tale rimozione dovrà essere realizzata mediante il ripristino della spiaggia nelle condizioni originarie rimuovendo cioè tutti gli elementi artificiali eventualmente presenti anche nel sottosuolo e ripristinando l'esclusiva presenza di sabbia;
- la conservazione dell'attuale andamento morfologico del terreno;
- contenere l'edificato in un unico fabbricato compatto evitando di occupare diffusamente l'area di pertinenza.
- È ammesso realizzare anche portici e verande nei limiti della zona di concentrazione dell'edificato indicato in planimetria.
- Nella progettazione si dovranno considerare anche gli spazi accessori necessari per lo svolgimento dell'attività come vani tecnici e spazi per la raccolta dei rifiuti senza invadere gli spazi pubblici o di uso pubblico.
- Di seguito si riporta uno schema di riferimento tipologico per la realizzazione del nuovo chiosco.

Schema tipologico:



Prescrizioni Paesaggistiche

L'area è soggetta a vincolo paesaggistico ex art. 142 comma 1 lett. a) del Dlgs 42/2004 inerente "i territori costieri compresi in una fascia di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sul mare" per i quali il PIT/PPR detta una disciplina contenuta nella scheda del sistema costiero 1. Litorale sabbioso Apuano-Versiliese. In particolare si rilevano le seguenti prescrizioni come parzialmente pertinenti all'intervento previsto:

Non sono ammessi gli interventi che:

- compromettano gli elementi determinanti per la riconoscibilità dello skyline costiero identitario, quali profili consolidati nell'iconografia e nell'immagine collettiva e nello skyline naturale della costa, individuati dal Piano e/o dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica;
- modifichino i caratteri tipologici e architettonici di impianto storico del patrimonio insediativo costiero e i caratteri connotativi del paesaggio litoraneo (manufatti di valore storico, trama viaria storica, emergenze naturalistiche e geomorfologiche);
- concorrano alla formazione di fronti urbani continui, o occludano i varchi visuali da e verso il mare e la costa, che si aprono dal viale litoraneo e dai punti di belvedere accessibili al pubblico, individuati dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica;
- impediscano l'accessibilità all'arenile, alle aree pubbliche da cui si godono visuali panoramiche e al mare.

In riferimento a tale prescrizione del PIT/PPR, che dovrà essere rispettata dal progetto di trasformazione, il PAAV detta la seguente ulteriore prescrizione conseguente:

- il progetto dovrà garantire il corretto inserimento paesaggistico dovrà svilupparsi limitatamente in altezza fino ad una altezza massima di 3,5 m così da non eccedere in altezza il profilo dei fabbricati limitrofi e dovrà rispettare i caratteri architettonici e tipologici riscontrabili nelle architetture già presenti nel contesto sia per forma, materiali e colori.
- Il nuovo manufatto dovrà essere realizzato con tecniche tradizionali e le strutture dovranno essere in legno così come i paramenti murari e la struttura della copertura che dovrà essere inclinata e con manto in laterizio del tipo a padiglione.
- Dovranno essere impiegati materiali e colorazioni analoghi a quelli più diffusamente presenti nel contesto.

L'area è soggetta a vincolo paesaggistico ex art. 136 del Dlgs 42/2004 di cui al D.M. 21/10/1968 G.U. 287 del 1968 denominato "Zona litoranea nei comuni di Massa e Montignoso" il PAAV da cui discendono le seguenti prescrizioni che risultano pertinenti per l'intervento in oggetto:

3.c.3. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:

- *non alterino i valori identitari dello skyline o compromettano i caratteri morfologici della città consolidata, della relativa percettibilità, con particolare riguardo ai margini urbani e ai con visivi che si aprono verso i rilievi e il litorale;*
- *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;*
- *sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità;*
- *le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità delle caratteristiche insediative consolidate, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili. .*

In riferimento a tale prescrizione del PIT/PPR, che dovrà essere rispettata dal progetto di trasformazione, ed alla direttiva 3.b.10 definita nella scheda di vincolo il PAAV detta la seguente ulteriore prescrizione conseguente:

- il progetto dovrà garantire il corretto inserimento paesaggistico dovrà svilupparsi limitatamente in altezza fino ad una altezza massima di 3,5 m così da non eccedere in altezza il profilo dei fabbricati limitrofi e dovrà rispettare i caratteri architettonici e tipologici riscontrabili nelle architetture già presenti nel contesto sia per forma, materiali e colori
- Il nuovo manufatto dovrà essere realizzato con tecniche tradizionali e le strutture dovranno essere in legno così come i paramenti murari e la struttura della copertura che dovrà essere inclinata e con manto in laterizio del tipo a padiglione.
- Dovranno essere impiegati materiali e colorazioni analoghi a quelli più diffusamente presenti nel contesto.

4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non alterino i valori identitari dello skyline, non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e non si sovrappongano in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.

In riferimento a tale prescrizione, che dovrà essere rispettata dal progetto di trasformazione, ed alla direttiva 4.b.2 definita nella scheda di vincolo il PAAV detta le prescrizioni di cui al punto 3.c.3 precedente.

Il PIT/PPR, al fine di raggiungere l'Obiettivo 4 definito nella scheda d'ambito paesaggistico del PIT/PPR n. 2 Versilia e Costa Apuana, definisce la seguente direttiva pertinente all'intervento di cui alla presente scheda norma:

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.

Prescrizioni conseguenti del PAAV:

- i progetti di sistemazione degli spazi aperti (pubblici e privati) devono prevedere soluzioni utili al corretto inserimento ambientale mediante l'utilizzo di soluzioni tecniche che possano mitigare gli effetti di impermeabilizzazione del suolo già avvenuta e all'inquinamento luminoso compatibilmente con le normative vigenti in materia;
- Dovranno essere impiegati materiali e colorazioni analoghi a quelli più diffusamente presenti nel contesto.

Prescrizioni e indirizzi ambientali

Prescrizioni

- corretto smaltimento di materiali di rifiuto speciali e speciali pericolosi frutto della demolizione;
- Nella realizzazione degli spazi a verde è necessario il ricorso a specie vegetali euriecie, autoctone, evitando specie aliene e con comportamento invasivo. Nella scelta sono da preferire specie non idroesigenti

Indirizzi

- Gli interventi edilizi devono seguire i criteri della bioedilizia, al fine di garantire la eco efficienza e aumentarne la qualità e la sostenibilità, secondo quanto definito dalle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" (Del G.R. n° 216/2006). È prescritto il ricorso a sistemi attivi e passivi per la limitazione dei consumi energetici, idrici e per la riduzione degli impatti e per attuare la massima qualità ambientale interna ed esterna agli edifici.
- La progettazione, come da norme di legge, deve puntare all'abbattimento delle barriere architettoniche e alla più ampia accessibilità e inclusività, anche degli spazi aperti.

Problematiche geologiche, idrauliche e sismiche

Pericolosità geologica

Classe G.2: il lotto ricade in un'area caratterizzata dalle sabbie litoranee recenti ed attuali con granulometrie variabili da medie a fini e con caratteristiche di resistenza al taglio discrete con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto. Livello di falda prossimo alla superficie (< 3 m).

Pericolosità idraulica

Classi P1. Areale non soggetto alle dinamiche fluviali;

Pericolosità sismica

Classe S.3: area caratterizzata da un substrato stabile potenzialmente suscettibile di amplificazioni locali per l'esistenza di un contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato caratterizzato da un maggior grado di consistenza ed addensamento. L'area ricade nella Zona 1 delle MOPS ("Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali", da studio MS2, dic.2019) caratterizzata da uno spessore z dei sedimenti (sabbie SM) variabili da 5-25 m con Vs medie di 180 m/s che poggiano in discordanza sui sottostanti conglomerati e ghiaie della conoide del Fiume Frigido con Vs medie di 450 m/s (GM/GC). L'area, per la presenza di depositi sabbioso limosi poco addensati e sciolti con livello di falda prossimo alla superficie, è classificata come suscettibile di instabilità per liquefazione e ricade quindi nella Zona di Attenzione per liquefazione (ZALQ).

Condizioni e prescrizioni per le realizzazioni

Are di concentrazione dell'edificato interne agli ambiti di intervento

Fattibilità geologica F2g (art. 33 NTG del RU):

L'attuazione dell'intervento è subordinata alla effettuazione dei normali studi geologico tecnici previsti dalla normativa vigente in materia (DPGR n° 1/R/22 e relative linee guida e le NTC di cui al D.M. 17/01/2018) e finalizzati alla verifica delle caratteristiche geotecniche del substrato di fondazione a livello di progetto esecutivo. I contenuti e gli elaborati minimi degli studi geologici, idrogeologici e geotecnici dovranno essere quelli descritti all'art. 33 comma 2 delle NTG del RU con particolare riferimento alla disciplina sull'invarianza idraulica;

Fattibilità idraulica F1i (art. 38 NTG del RU):

Non ci sono condizioni specifiche per l'attuazione degli interventi previsti salvo il rispetto delle prescrizioni generali di cui all'art.3 delle NTG del RU;

Fattibilità sismica F3s (art. 41 N.T.A. del PAAV):

In sede di redazione del progetto unitario convenzionato dell'intervento in previsione si dovrà procedere alla realizzazione di una campagna di indagini geofisiche e geotecniche, condotta ai sensi del DPGR n°1/R/22 e relative linee guida e delle NTC di cui al D.M. 17/01/2018, finalizzata a definire gli spessori, le geometrie e le velocità sismiche dei litotipi sepolti già indicati per la Zona 1 nella carta delle MOPS secondo la disciplina contenuta nell'art. 41 delle N.T.A. del PAAV.

Altre destinazioni d'uso pubbliche e/o private (aree a verde, parcheggi, viabilità ec..)

Fattibilità geologica, idraulica e sismica senza particolari limitazioni (F1g, F1i, F1s) per vr (pertinenze inedificate):

L'attuazione degli interventi previsti (vr) non necessita di particolari verifiche oltre quelle minime di legge.

Prescrizioni di carattere ambientale e di tutela idrogeologica

L'intervento ricade in area S.I.R. (Sito di Bonifica di Interesse Regionale) istituito con D.M. 29/10/2013. Nello specifico il chiosco oggetto di demolizione è interno ad una porzione di arenile (AR) con suolo e falda potenzialmente contaminati in attesa di ulteriori accertamenti ai sensi del DGRT n°384/2016.

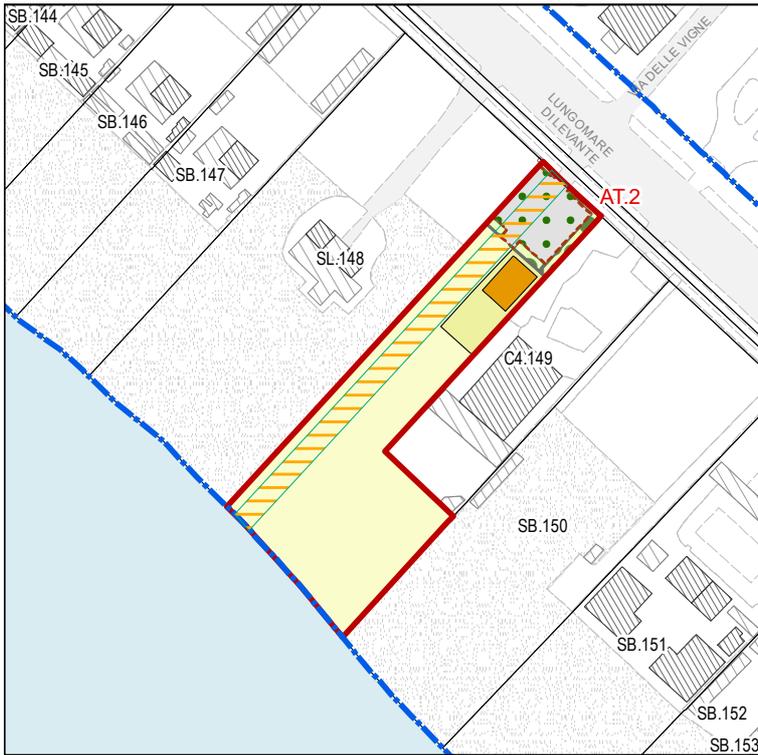
L'attuazione dell'intervento in progetto è perciò subordinata alla realizzazione delle verifiche ambientali previste dalla normativa vigente secondo le procedure amministrative stabilite e concordate con i competenti uffici regionali.

L'intervento ricade in area con grado di protezione della falda molto basso a vulnerabilità E, con riferimento alla tutela e salvaguardia dell'acquifero non ci sono condizioni specifiche per l'attuazione degli interventi previsti, oltre alle prescrizioni generali disciplinate dall'art. 3 delle NTG del RU e degli art. 33, 34 e 35 delle N.T.A. del PAAV.

Modalità di attuazione

Progetto Unitario Convenzionato

AT.2 – Spiaggia Libera Attrezzata Poveromo – Nuova costruzione



Legenda

- Perimetro Tratti costieri PAAV
 - Perimetro Area di Trasformazione
- Regole grafiche per i progetti**
- sl, spiaggia libera
 - ae, area di concentrazione dell'edificato
 - vr, pertinenze da mantenere inedificate
 - d, edificio da demolire
 - vp, verde di progetto
 - pp, parcheggi di progetto
- Visuali**
- Corridoio di Visuale

0 20 40 80 Metri



Legenda

- Perimetro Tratti costieri PAAV
 - Perimetro Area di Trasformazione
- Regole grafiche per i progetti**
- sl, spiaggia libera
 - ae, area di concentrazione dell'edificato
 - vr, pertinenze da mantenere inedificate
 - d, edificio da demolire
 - vp, verde di progetto
 - pp, parcheggi di progetto
- Visuali**
- Corridoio di Visuale

0 10 20 40 Metri

Rif. Tavola della disciplina dei suoli e delle zone funzionali: QP.2.6

Descrizione dell'intervento

In prossimità del Viale Lungomare di Levante, all'altezza dell'incrocio con Via delle Vigne nell'area dell'arenile che un tempo ospitava la spiaggia "della Polizia di Stato" è presente uno spazio libero privo di attrezzature e soggetto ad alcuni episodi di degrado e abbandono a diretto contatto con l'area di una attività economica limitrofa (C4.149).

L'ampia spiaggia che si apre in direzione del mare è priva di servizi e, in questo tratto, è presente solo una attrezzatura di servizio che garantisce l'attività solo per la grande spiaggia libera poco distante (SL.148),

L'intervento previsto si sostanzia nella nuova costruzione in un'area prossima al Viale Lungomare di una attrezzatura di servizio per la spiaggia libera attrezzata (sl).

Nell'area ove è prevista la nuova costruzione non è presente sabbia al suolo ma terra battuta poiché già utilizzata come parcheggio della pregressa spiaggia. L'intervento prevede inoltre il rispetto delle condizioni fissate dall'Art. 8 c.4 lett. b) relativamente ai corridoi di visuale e, per tale motivo, la disposizione del nuovo volume è orientata nella direzione mare monti per lasciare libera la visuale verso il mare.

Si prevede inoltre di sistemare l'accesso a questa Spiaggia Libera mediante la realizzazione di parcheggio che dovrà anch'esso garantire di lasciare libera la visuale verso mare prevedendo nell'area libera la creazione di stalli per automobili, cicli e motocicli. La sistemazione di tale parcheggio dovrà sottostare alle discipline previste per la riqualificazione dei parcheggi dell'area limitrofa SLA.148 (vedi Scheda Norma 06 all.1 Nta).

La presenza del nuovo manufatto dovrà essere opportunamente schermata sia sul confine con le aree limitrofe, sia in direzione del Viale Litoraneo con specie arboree e arbustive.

Destinazioni d'uso ammesse

Turistico-Balneare

Interventi edilizi ammessi

Nuova edificazione

Parametri urbanistici ed edilizi

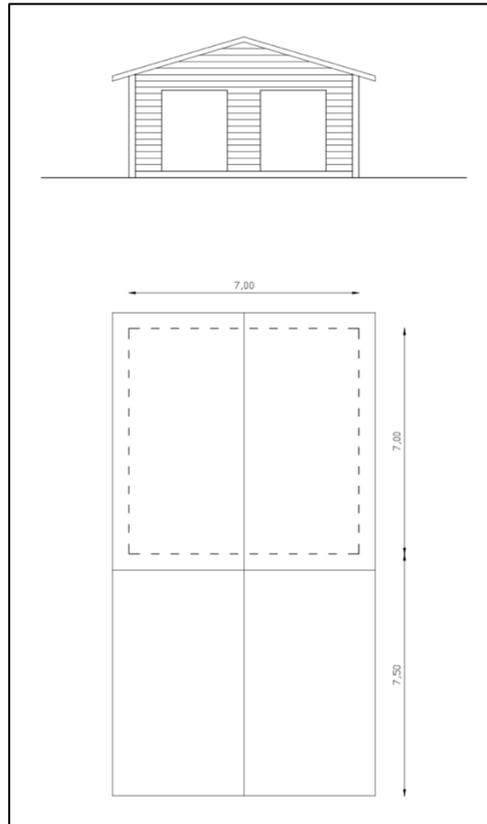
Superficie territoriale ST mq	3661
Superficie Edificabile massima SE mq	40 tipologia chiosco
Superficie coperta massima SC %	Come da planimetria
Indice di permeabilità minimo	Come da planimetria
Altezza massima H mt	3,50

Condizioni speciali

Elementi vincolanti per la progettazione

- è prescritta la demolizione completa di tutti i manufatti eventualmente presenti sull'area AT1.a e la rimozione di tutti gli eventuali elementi connessi alla attività svolta nelle immediate vicinanze; tale rimozione dovrà essere realizzata mediante il ripristino della spiaggia nelle condizioni originarie rimuovendo cioè tutti gli elementi artificiali eventuali anche nel sottosuolo e ripristinando l'esclusiva presenza di sabbia;
- la conservazione dell'attuale andamento morfologico del terreno;
- contenere l'edificato in un unico fabbricato compatto evitando di occupare diffusamente l'area di pertinenza.
- È ammesso realizzare anche portici e verande nei limiti della zona di concentrazione dell'edificato indicato in planimetria.
- Di seguito si riporta uno schema di riferimento tipologico per la realizzazione del nuovo chiosco.
- Nella progettazione si dovranno considerare anche gli spazi accessori necessari per lo svolgimento dell'attività come vani tecnici e spazi per la raccolta dei rifiuti senza invadere gli spazi pubblici o di uso pubblico.

Schema tipologico:



Prescrizioni Paesaggistiche

L'area è soggetta a vincolo paesaggistico ex art. 142 comma 1 lett. a) del Dlgs 42/2004 inerente "i territori costieri compresi in una fascia di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sul mare" per i quali il PIT/PPR detta una disciplina contenuta nella scheda del sistema costiero 1. Litorale sabbioso Apuano-Versiliese. In particolare si rilevano le seguenti prescrizioni come parzialmente pertinenti all'intervento previsto:

d- Non sono ammessi gli interventi che:

- compromettano gli elementi determinanti per la riconoscibilità dello skyline costiero identitario, quali profili consolidati nell'iconografia e nell'immagine collettiva e nello skyline naturale della costa, individuati dal Piano e/o dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica;
- modifichino i caratteri tipologici e architettonici di impianto storico del patrimonio insediativo costiero e i caratteri connotativi del paesaggio litoraneo (manufatti di valore storico, trama viaria storica, emergenze naturalistiche e geomorfologiche);
- concorrano alla formazione di fronti urbani continui, o occludano i varchi visuali da e verso il mare e la costa, che si aprono dal viale litoraneo e dai punti di belvedere accessibili al pubblico, individuati dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica;
- impediscano l'accessibilità all'arenile, alle aree pubbliche da cui si godono visuali panoramiche e al mare.

In riferimento a tale prescrizione del PIT/PPR, che dovrà essere rispettata dal progetto di trasformazione, il PAAV detta la seguente ulteriore prescrizione conseguente:

- il progetto dovrà garantire il corretto inserimento paesaggistico dovrà svilupparsi limitatamente in altezza fino ad una altezza massima di 3,5 m. così da non eccedere in altezza il profilo dei fabbricati limitrofi e dovrà rispettare i caratteri architettonici e tipologici riscontrabili nelle architetture già presenti nel contesto sia per forma, materiali e colori.
- Il nuovo manufatto dovrà essere realizzato con tecniche tradizionali e le strutture dovranno essere in legno così come i paramenti murari e la struttura della copertura che dovrà essere inclinata e con manto in laterizio del tipo a padiglione.
- Dovranno essere impiegati materiali e colorazioni analoghi a quelli più diffusamente presenti nel contesto.

L'area è soggetta a vincolo paesaggistico ex art. 136 del Dlgs 42/2004 di cui al D.M. 21/10/1968 G.U. 287 del 1968 denominato "Zona litoranea nei comuni di Massa e Montignoso" il PAAV da cui discendono le seguenti prescrizioni che risultano pertinenti per l'intervento in oggetto:

3.c.3. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:

- non alterino i valori identitari dello skyline o compromettano i caratteri morfologici della città consolidata, della relativa percettibilità, con particolare riguardo ai margini urbani e ai con visivi che si aprono verso i rilievi e il litorale;
- 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;
- sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità;
- le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità delle caratteristiche insediative consolidate, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili. .

In riferimento a tale prescrizione del PIT/PPR, che dovrà essere rispettata dal progetto di trasformazione, ed alla direttiva 3.b.10 definita nella scheda di vincolo il PAAV detta la seguente ulteriore prescrizione conseguente:

- il progetto dovrà garantire il corretto inserimento paesaggistico dovrà svilupparsi limitatamente in altezza fino ad una altezza massima di 3,5 m. così da non eccedere in altezza il profilo dei fabbricati limitrofi e dovrà rispettare i caratteri architettonici e tipologici riscontrabili nelle architetture già presenti nel contesto sia per forma, materiali e colori
- Il nuovo manufatto dovrà essere realizzato con tecniche tradizionali e le strutture dovranno essere in legno così come i paramenti murari e la struttura della copertura che dovrà essere inclinata e con manto in laterizio del tipo a padiglione.
- Dovranno essere impiegati materiali e colorazioni analoghi a quelli più diffusamente presenti nel contesto.

4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non alterino i valori identitari dello skyline, non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o ocludendole e non si sovrappongano in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.

In riferimento a tale prescrizione, che dovrà essere rispettata dal progetto di trasformazione, ed alla direttiva 4.b.2 definita nella scheda di vincolo il PAAV detta le prescrizioni di cui al punto 3.c.3 precedente.

Il PIT/PPR, al fine di raggiungere l'Obiettivo 4 definito nella scheda d'ambito paesaggistico del PIT/PPR n. 2 Versilia e Costa Apuana, definisce la seguenti direttive pertinente all'intervento di cui alla presente scheda norma:

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.

Prescrizioni conseguenti del PAAV:

- i progetti di sistemazione degli spazi aperti (pubblici e privati) devono prevedere soluzioni utili al corretto inserimento ambientale mediante l'utilizzo di soluzioni tecniche che possano mitigare gli effetti di impermeabilizzazione del suolo già avvenuta e all'inquinamento luminoso compatibilmente con le normative vigenti in materia;
- Dovranno essere impiegati materiali e colorazioni analoghi a quelli più diffusamente presenti nel contesto.

Prescrizioni e indirizzi ambientali

Prescrizioni

- corretto smaltimento di materiali di rifiuto speciali e speciali pericolosi frutto della demolizione;
- Nella realizzazione degli spazi a verde è necessario il ricorso a specie vegetali euriecie, autoctone, evitando specie aliene e con comportamento invasivo. Nella scelta sono da preferire specie non idroesigenti

Indirizzi

- Gli interventi edilizi devono seguire i criteri della bioedilizia, al fine di garantire la eco efficienza e aumentarne la qualità e la sostenibilità, secondo quanto definito dalle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" (Del G.R. n° 216/2006). È prescritto il ricorso a sistemi attivi e passivi per la limitazione dei consumi energetici, idrici e per la riduzione degli impatti e per attuare la massima qualità ambientale interna ed esterna agli edifici.

- La progettazione, come da norme di legge, deve puntare all'abbattimento delle barriere architettoniche e alla più ampia accessibilità e inclusività, anche degli spazi aperti.
- Per quanto riguarda il verde pubblico costituiscono riferimento
 - le Linee guida per la gestione del verde urbano e prime indicazioni per una pianificazione sostenibile (Comitato per lo sviluppo del verde pubblico. MATTM, 2017)
 - le linee guida di cui all'intervento U3) del Piano regionale di qualità dell'aria in Toscana Indirizzi per la piantumazione di specifiche specie arboree in aree urbane per l'assorbimento di particolato e ozono (approvate con Del C.R. n° 72 del 18/07/2018)

Problematiche geologiche, idrauliche e sismiche

Pericolosità geologica

Classe G.2: il lotto ricade in un'area caratterizzata dalle sabbie litoranee recenti ed attuali con granulometrie variabili da medie a fini e con caratteristiche di resistenza al taglio discrete con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto. Livello di falda prossimo alla superficie (< 3 m).

Pericolosità idraulica

Classi P1. Areale non soggetto alle dinamiche fluviali;

Pericolosità sismica

Classe S.3: area caratterizzata da un substrato stabile potenzialmente suscettibile di amplificazioni locali per l'esistenza di un contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato caratterizzato da un maggior grado di consistenza ed addensamento. L'area ricade nella Zona 1 delle MOPS (*"Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali"*, da studio MS2, dic.2019) caratterizzata da uno spessore z dei sedimenti (sabbie SM) variabili da 5-25 m con V_s medie di 180 m/s che poggiano in discordanza sui sottostanti conglomerati e ghiaie della conoide del Fiume Frigido con V_s medie di 450 m/s (GM/GC). L'area, per la presenza di depositi sabbioso limosi poco addensati e sciolti con livello di falda prossimo alla superficie, è classificata come suscettibile di instabilità per liquefazione e ricade quindi nella Zona di Attenzione per liquefazione (ZA_{LQ}).

Condizioni e prescrizioni per le realizzazioni

Are di concentrazione dell'edificato interne agli ambiti di intervento

Fattibilità geologica F2g (art. 33 NTG del RU):

L'attuazione dell'intervento è subordinata alla effettuazione dei normali studi geologico tecnici previsti dalla normativa vigente in materia (DPGR n° 1/R/22 e relative linee guida e le NTC di cui al D.M. 17/01/2018) e finalizzati alla verifica delle caratteristiche geotecniche del substrato di fondazione a livello di progetto esecutivo. I contenuti e gli elaborati minimi degli studi geologici, idrogeologici e geotecnici dovranno essere quelli descritti all'art. 33 comma 2 delle NTG del RU con particolare riferimento alla disciplina sull'invarianza idraulica;

Fattibilità idraulica F1i (art. 38 NTG del RU):

Non ci sono condizioni specifiche per l'attuazione degli interventi previsti salvo il rispetto delle prescrizioni generali di cui all'art.3 delle NTG del RU;

Fattibilità sismica F3s (art. 41 N.T.A. del PAAV):

In sede di redazione del progetto unitario convenzionato dell'intervento in previsione si dovrà procedere alla realizzazione di una campagna di indagini geofisiche e geotecniche, condotta ai sensi del DPGR n°1/R/22 e relative linee guida e delle NTC di cui al D.M. 17/01/2018, finalizzata a definire gli spessori, le geometrie e le velocità sismiche dei litotipi sepolti già indicati per la Zona 1 nella carta delle MOPS secondo la disciplina contenuta nell'art. 41 delle N.T.A. del PAAV.

Altre destinazioni d'uso pubbliche e/o private (aree a verde, parcheggi, viabilità ec..)

Fattibilità geologica, idraulica e sismica senza particolari limitazioni (F1g, F1i, F1s) per vr (pertinenze inedificate), vp (verde di progetto) e pp (parcheggio di progetto):

L'attuazione degli interventi previsti non necessita di particolari verifiche oltre quelle minime di legge.

Prescrizioni di carattere ambientale e di tutela idrogeologica

L'intervento ricade in area con grado di protezione della falda molto basso a vulnerabilità E, con riferimento alla tutela e salvaguardia dell'acquifero non ci sono condizioni specifiche per l'attuazione degli interventi previsti, oltre alle prescrizioni generali disciplinate dall'art. 3 delle NTG del RU e degli art. 33, 34 e 35 delle N.T.A. del PAAV.

Modalità di attuazione

Progetto Unitario Convenzionato o Progetto di Opera pubblica