

AREC.1.01

AREA EX HOTEL MILANO

UTOE 1

SUPERFICIE TERRITORIALE
1668 mq

SUPERFICIE FONDIARIA
1058 mq

AREE A CESSIONE
mq

DESCRIZIONE

Ambito che comprende il compendio immobiliare dell'ex Hotel Milano prospiciente p.zza Betti, ang. via Mazzini, ang. via Cattaneo, con destinazione turistico-ricettiva per attività ricettiva alberghiera e commerciale. L'ambito d'intervento si colloca su p.zza Betti, nel lato ponente e su p.zza Pellerano, nel lato levante, con affaccio diretto su via Mazzini. L'assetto insediativo del centro di Marina di Massa è caratterizzato dalla presenza di fabbricati eterogenei con destinazioni d'uso residenziale, commerciale, turistico-ricettivo. In particolare i fabbricati prospicienti p.zza Betti, nel lato di levante, necessitano di una maggiore integrazione planivolumetrica e di dettaglio estetico architettonico, nonché l'impiego di materiali idonei per un loro migliore inserimento nell'ambito di zona.

FINALITA'

Obiettivo del progetto è il recupero del compendio immobiliare ex Hotel Milano al fine del miglioramento della qualità architettonica del contesto urbano ed il rafforzamento dell'offerta turistico-ricettiva.

DESTINAZIONE D'USO

Turistico-ricettivo e Commerciale

DIMENSIONAMENTO E PARAMETRI URBANISTICI

Superficie edificabile massima (SE): 1420 mq, di cui:
- Turistico-ricettivo da recupero massimo: 955 mq
- Commerciale da recupero massimo: 245 mq
- Commerciale nuova edificazione: 220 mq
- Numero piani fuori terra: n° 3 oltre roof garden
- Numero piani interrati: n° 1
- Rapporto di Copertura: come esistente
- SC: come esistente
- Altezze massime: come esistente comunque non superiore a 13,50 ml

NOTE

- E' concesso mantenere le distanze preesistenti da confini e strade; per i volumi in ampliamento è altresì concesso la costruzione in allineamento agli edifici preesistenti al fine della creazione di fronti unitari.
- per quanto riguarda il parcheggio pubblico E' concessa la realizzazione di volume interrato da destinarsi ad autorimessa la cui sagoma (limite esterno) potrà anche occupare quota parte della viabilità pubblica (pedonale e carrabile)
,- Per quanto riguarda il parcheggio privato, è concessa la realizzazione di volume interrato da destinarsi ad autorimessa la cui sagoma dovrà essere ricompresa entro il perimetro dell'area di proprietà.
- L'intervento è assoggettato a Convenzione

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Mediante intervento convenzionato subordinato all'approvazione di una Variante semplificata con contestuale PdR redatto nel rispetto delle indicazioni e prescrizioni della presente scheda

Superficie edificabile	Commerciale Direzionale	Industriale Artigianale	Turistico Ricettiva	Residenziale
Recupero (mq)	245		955	
Nuova Edificazione (mq)	220			
Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	Verde pubblico (mq)	Attrezzature di Interesse Generale (mq)		Parcheggi pubblici (mq)
	610			547
	Scuole Istruzione (mq)	Edilizia Residenziale Pubblica (mq)		Viabilità (mq)

ALTRI PARAMETRI URBANISTICI E INDICAZIONI PER LA PROGETTAZIONE

L'intervento prevede la redistribuzione della SE esistente, mantenendo la destinazione commerciale e turistico-ricettiva con conversione della funzione residenziale in turistica o commerciale. E' comunque consentito il cambio di destinazione da turistico ricettivo a commerciale. E' inoltre prevista la realizzazione di corte/piazza interna con percorsi pedonali di collegamento tra le p.zze Betti e Pellerano con la finalità di costituire isola pedonale permanente.

OPERE O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO

La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata alla contestuale realizzazione delle seguenti Opere Pubbliche con le modalità espresse nella relativa Convenzione: realizzazione di parcheggio pubblico interrato e sistemazione della piazzetta lato monti unitamente alla pavimentazione della porzione carrabile -lato Carrara- di P.zza Pellerano .

MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICO E/O TIPOLOGICHE

L'AREC.1.01 ricade interamente in un'area di notevole interesse pubblico (Codice identificativo del vincolo 287-1968 - Zona litoranea nei comuni di Massa e Montignoso).
Misure di mitigazione e prescrizioni: l'area è localizzata in contesto sensibile per caratteristiche paesaggistiche pertanto si prescrive:
- Privilegiare la qualità insediativa, la qualità estetico-morfologica e gli impatti visivi, non alterando i valori identitari dello Skyline e non compromettendo i caratteri morfologici dei luoghi e della sua percettibilità;
- identificare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatte dalla Regione Toscana;
- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e misure attive e passive di risparmio energetico;
- ricomporre planivolumetricamente il compendio immobiliare per un suo migliore inserimento del contesto urbano;
- realizzare un parcheggio interrato con modalità costruttive idonee a renderlo non percettibile dall'esterno;
- creare percorsi pedonali, corti/piazze che favoriscano la connessione urbana fra le p.zze Betti e Pellerano;
- E' prescritto l'impiego di materiali idonei al contesto urbano e al decoro estetico architettonico del fabbricato in accordo con i canoni estetici tipici del Lungomare, prediligendo l'uso della pietra naturale per i percorsi e/o rivestimenti murari.

GRADO DI PERICOLOSITA' E FATTIBILITA' GEOLOGICA IDRAULICA E SISMICA

AREC.1.01_F

AREC 1.01 - P.ZZA BETTI, ang. VIA MANZONI, ang. P.ZZA PELLERANO

