Carrara 11.01.25

Variante semplificata al RU con contestuale PDR ai sensi art. 30-32 e art. 107 della L.R. 65/14

Oggetto:
PdR - Area Ex “Hotel Milano” per la rigenerazione del compendio immobiliare con destinazione d'uso Turistico-ricettiva e Commerciale.

Proprietà:
I.G.F. MARMI SRL - sede legale in Via Prov.le Carrara-Avenza n. 115/B, Carrara (MS) 54033 - P. IVA IT00562360453

Legale rappresentante:
SACCHELLI GIACOMO, nato a Carrara il 01/07/1968 (MS), Resid. Carrara (MS) Via Forma Bassa n. 2/S CAP 54033
C.F. SCCGCM68L01B832T

Dati identificativi:
NCEU Comune di Massa (MS)
Foglio 147 - mapp. 128
mapp. 146 sub. 5,6,8
mapp. 147 sub. 1
P.zza Betti ang. Via Mazzini ang. P.zza Pellerano

N o r m e T e c n i c h e d i A t t u a z i o n e

Piano attuativo in variante (PdR) art. 107 L.R. 65/2014

INDICE

Sezione I. Norme di carattere generale....2
Art. 1. finalità ambito di applicazione, obiettivi e riferimenti legislativi....2
Art. 2. Elementi costitutivi del PdR....3
Art. 3. Validità ed efficacia del PdR....3
Art. 4. Rapporto con gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica....4
Art. 5 – Strumenti di gestione del piano....4
Art. 6 – Definizione delle invarianti del piano attuativo....4
Art. 7 Modalità indicative e prescrittive degli elementi costitutivi....4
Sezione 2 II – Requisiti urbanistici ed edilizi....6
Art. 8. Attuazione del Piano....6
Art. 9. Destinazioni ammissibili....6
Art. 10. Categorie d'intervento ammissibili....6
Art. 11. Dimensionamento e parametri urbanistici....6
Art. 12. Modalità e criteri relativi agli interventi....7
Art. 13. Modalità e criteri relativi ai parcheggi....7
Art. 14. Identificazione dei materiali e sistemazioni esterne....8
Art. 15. Adeguamento Barriere architettoniche....8
Art. 16. Modalità e criteri di impiego FER e di edilizia sostenibile....9

Sezione I. Norme di carattere generale

Art. 1. finalità ambito di applicazione, obiettivi e riferimenti legislativi

1. Il presente Atto di governo del territorio, di seguito denominato P.d.R., costituisce lo strumento urbanistico di dettaglio per l'attuazione degli interventi finalizzati alla riqualificazione dell'area compresa all'interno del foglio 147 e mapp. 147 - sub.1, mapp. 146 – sub. 5,6,8 e mapp 128 su cui insistono attualmente tre fabbricati adibiti rispettivamente ad uso turistico ricettivo (dotato di corte pertinenziale), residenziale e commerciale.

2. Il presente P.d.R. ha come obiettivo la riqualificazione del tessuto edilizio esistente, perseguito attraverso:

- la demolizione del fabbricati esistenti e la loro contestuale ricostruzione con la nuova configurazione planivolumetrica descritta negli elaborati grafici allegati;
- la ridistribuzione delle destinazioni d'uso
- la valorizzazione del sistema insediativo secondo criteri compatibili con l'ambiente e rispettosi dell'identità e delle risorse fisiche, naturali, antropiche e culturali del territorio.

3. Il P.D.R. è redatto secondo le modalità e i disposti di cui all'articolo 107 e segg. della legge regionale 65/2014 e s.m.i. e conformemente con le prescrizioni di R.U. vigente.

4. Nel P.D.R. si applicano le direttive, le prescrizioni ed i vincoli dimensionali, morfologici e di destinazione d'uso disposti dalle presenti norme e dagli elaborati tecnici definiti all'art. 2.

Art. 2. Elementi costitutivi del PdR

Il PdR è costituito dai seguenti elaborati e documenti:

a) Quadro conoscitivo

1)Relazione Tecnica;

2)Documentazione Fotografica;

3)Elaborati cartografici e Inquadramento territoriale: Piano strutturale; Regolamento urbanistico; Pericolosità idraulica, Catasto

4)Stato autorizzato

5)Relazione geologica

b) Quadro Progettuale

6)Relazione

7)NTA

8)Bozza di convenzione

9)Elaborati grafici

Art. 3. Validità ed efficacia del PdR

1. La validità del P.D.R. è stabilita nell'atto comunale di approvazione. Comunque il termine entro cui il piano deve essere realizzato è non superiore a dieci anni dalla data dell'atto di approvazione, conformemente all'art. 110 della L.R. 65/2014 e s.m.i.

2. Decorso il termine di cui al comma precedente il piano diventa inefficace per la parte non attuata, permanendo l'obbligo di osservare negli interventi di modifica del patrimonio edilizio, ivi incluso gli allineamenti e le prescrizioni stabilite dal piano.

3. Permangono tutti gli obblighi e gli impegni eventualmente assunti anteriormente all'adozione del presente piano dai proprietari o dai titolari di altri diritti reali sulle aree oggetto del presente piano, in relazione a rapporti giuridici convenzionali.

4. Comportano variante al presente P.D.R.:

a. le modifiche al dimensionamento dei singoli lotti, alla superficie fondiaria, alla S.E., ai parametri edilizi in genere;

b. l'assetto generale;

c. le destinazioni d'uso riportate nelle presenti N.T.A.

5. Non comportano variante al presente P.D.R.:

a. il diverso posizionamento dei fabbricati sul lotto di pertinenza;

b. la variazione del numero delle unità immobiliari e del dimensionamento dei singoli alloggi, nel rispetto dei requisiti di cui al Capo II delle presenti NTA;

c. l'assetto tipologico-architettonico degli edifici.

6. Le modifiche non rientranti tra le ipotesi di cui al comma 5 devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo P.D.R., tenendo conto di quanto eventualmente sia già stato realizzato.

Art. 4. Rapporto con gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica

1. Il P.D.R. è attuato conformemente alle disposizioni della vigente legislazione statale, regionale e comunale, ai vigenti strumenti di pianificazione territoriale ed atti di governo del territorio, al vigente R.U.ed alle eventuali relative varianti.
2. L'attuazione del piano è altresì disciplinata dalle presenti norme che recepiscono ed integrano la normativa del vigente R.U.
3. Per quanto non specificato dalle presenti norme, il P.D.R. è altresì subordinato alle norme del Regolamento Edilizio vigente e della scheda di attuazione AREC.1.01.

Art. 5 – Strumenti di gestione del piano

1. Le procedure per l'utilizzo delle aree incluse nel P.D.R., gli obblighi, gli impegni economici, le modalità ed i programmi attuativi, anche temporali, l'eventuale cessione di aree all'Ente pubblico afferenti all'attuazione delle urbanizzazioni comunali saranno definiti nella Convenzione Urbanistica allegata al piano stesso.

Art. 6 – Definizione delle invarianti del piano attuativo

1. Costituiscono "Invarianti" del P.D.R., definite quali insieme dei livelli di qualità, di prestazione e di regole atte ad assicurare l'uso coerente delle aree incluse nell'ambito definito all'art. 1:
a. la delimitazione del lotto d'intervento privato fatta salva la possibilità di lievi modifiche contenute nel 10% della superficie territoriale;
b. gli indici ed i parametri urbanistico/edilizi stabiliti dalle presenti norme.
2. Fermo restando quanto stabilito al comma precedente, il P.D.R. ha carattere prescrittivo in ordine ai seguenti aspetti:
a. destinazione d'uso degli insediamenti;

Art. 7 Modalità indicative e prescrittive degli elementi costitutivi

1. Fatte salve le diverse disposizioni derivanti da leggi nazionali e/o regionali in materia urbanistica e di tutela ambientale, paesaggistica e storico-culturale, di salvaguardia di esigenze di carattere igienico e di sicurezza degli impianti, l'attuazione degli interventi avviene secondo quanto disposto dalla L.R. 65/2014 e s.m.i.
2. Le modalità d'intervento sono descritte e definite nella Relazione tecnica facente parte del Quadro Progettuale del P.D.R. In essa viene descritta la metodologia degli interventi di trasformazione da effettuare, rimandando alle presenti N.T.A. per l'attuazione degli interventi e le specifiche di dettaglio.

3.Gli elaborati di supporto al PdR, necessitano delle precisazioni che seguono al fine di una lettura ed applicazione ben identificata, in quanto il PdR riveste valore prescrittivo per quanto attiene:

a. il mantenimento delle visuali e dei percorsi verso le Piazze Betti e Pellerano, e degli spazi liberi pertinenziali in relazione ai percorsi pedonali che conducono al Lungomare;

b. la ricomposizione architettonica volta a creare fronti unitari ben definiti di carattere estetico architettonico che si relazionino nel contesto urbano circostante.

c. l'adozione di soluzioni progettuali in grado di garantire un appropriato inserimento di carattere paesaggistico tali da preservare gli assetti morfologici dei luoghi, minimizzando l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo;

d. l'uso di sistemi di illuminazione esterna volti al contenimento dell'inquinamento luminoso in grado di garantire e permettere la percezione del contesto paesaggistico limitrofo;

e. Il mantenimento del sedime e della sagoma del fabbricato a destinazione alberghiera prospiciente Via Mazzini.

f. il mantenimento degli allineamenti esistenti anche rispetto ai sedimi stradali e fatta indicazione del mantenimento delle stesse anche in caso del prolungamento dei fronti purchè non incidenti sulle visuali e o percorsi/varchi pedonali che conducono dalla P.zza Betti alla corte interna prospiciente la P.zza Pellerano. Su quest'ultimi sono ammesse limitate modifiche dimensionali.

g.il mantenimento/miglioramento della permeabilità dei suoli e del drenaggio urbano attraverso la messa a dimora di siepi e/o alberi di basso fusto con funzione di schermature vegetali volte a mitigare le isole di calore;

h. Il mantenimento delle destinazioni d'uso attuali (turistico-ricettivo e commerciale)

i. Il cambio di destinazione d'uso da Residenziale a Turistico Ricettiva o Commerciale.

j. la composizione dei fronti in quanto a disposizione delle aperture e dimensioni, materiali impiegati, coloriture delle facciate, pavimentazioni, lesene, fregi, cornici, ringhiere purché riconducibili alle caratteristiche tipologiche ed estetico architettonico del fabbricato preesistente;

k.le modifiche delle partizioni interne per intervenute esigenze di carattere tecnico o di adeguamento alle normative vigenti in materia di prevenzione incendi, barriere architettoniche, igienico-sanitarie, che potranno essere variate, nel rispetto del mantenimento delle prescrizioni di cui alla lett. e) del presente comma.

l. le modifiche dell'accesso carrabile al parcheggio interrato riferibili al Codice della Strada o alle normative vigenti in materia di prevenzione incendi.

m. Le falde di copertura potranno avere una inclinazione ricompresa tra il 30% e il 35%

n. La realizzazione di volumi interrati con le prescrizioni indicate all'art. 12 delle presenti norme

o.I manufatti di pubblica utilità destinati alle infrastrutture tecnologiche o impiantistiche, qualora si rendesse necessario, potranno essere dislocati in posizione diversa per un miglior integrazione col contesto urbano.

Sezione 2 II – Requisiti urbanistici ed edilizi

Art. 8. Attuazione del Piano

Il PdR sarà oggetto di stipula di idonea proposta perequativa riguardante la realizzazione di parcheggio interrato ad uso pubblico adiacente a quello già previsto nell'intervento in oggetto. Rientra all'interno della proposta perequativa anche la rifunzionalizzazione e ammodernamento della soprastante pizzetta pubblica esistente.

Per quanto non espressamente disciplinato dalle presenti norme si applicano le disposizioni contenute nelle norme tecniche di attuazione del RU e del regolamento edilizio comunale.

Art. 9. Destinazioni ammissibili

Le destinazioni ammissibili sono quelle riconducibili destinazioni d'uso attuali (turistico-ricettivo, commerciale) con variazioni delle quote di SE complessiva che non eccedano i parametri min/max ammissibili previste per le singole destinazioni attuali, così ripartite: turistico-ricettive 45/50%, commerciale 30/35%, categorie dal RU.

Art. 10. Categorie d'intervento ammissibili

In conformità a quanto disciplinato dal RU per l'ambito oggetto d'intervento e per quanto previsto dall'art. 10 sui limiti del dimensionamento sono ammesse le seguenti categorie di intervento edilizio ai sensi dell'art. 18 delle norme tecniche di attuazione del RU:

- manutenzione ordinaria (Ma.o) e straordinaria (Ma.str);
- restauro e risanamento conservativo (Re/Co);
- ristrutturazione edilizia (Rist.cons. e Rist.ric.);
- addizione volumetrica (Add.);
- interventi pertinenziali (Int.pert e (Acc.);
- sostituzione edilizia (Sost.);
- demolizione senza ricostruzione (Dem.); - ristrutturazione urbanistica (Rist.urb).

Art. 11. Dimensionamento e parametri urbanistici

Per quanto attiene la definizione dei parametri urbanistici, si prende a riferimento all'allegato "1" e "2" del DPGR 39/R/2018.

La capacità edificatoria dell'ambito d'intervento è determinata esclusivamente dalla superficie edificabile (SE) come definita dall'art. 10 del DPGR 39/R/2018.

Gli interventi edilizi devono rispettare i seguenti parametri e prescrizioni:

- Superficie Territoriale: 1688 mq;
- Superficie Fondiaria: 1058 mq;
- 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*

- Altezza massima del fronte: come esistente comunque non superiore a 13,50 ml
- SC: come esistente;
- Aree permeabili: superficie maggiore o uguale a 34,00 mq.
- Numero piani fuori terra: n° 3 oltre roof garden
- Numero piani interrati: n° 1
- Area a parcheggio: devono essere rispettate le quantità minime previste;
- dalla L. n. 122/1989 per i parcheggi per la sosta stanziale;

Per la quantificazione dei parcheggi previsti dalla L. n. 122/1989 si assume la dotazione maggiore tra quella determinata dall'art. 9 delle NTA vigenti del POC di Massa e quella determinata dal rapporto di 1/10 del volume edificabile come definito dall'art. 23 del DPGR n. 39/R/2018.

Art. 12. Modalità e criteri relativi agli interventi

Per quanto attiene le distanze e gli allineamenti dai confini, strade, fabbricati in considerazione dell'intervento di sostituzione edilizia che prevede il mantenimento degli allineamenti sulla Via Mazzini, sulle P.zze Betti e Pellerano, e fatta indicazione del mantenimento delle stesse anche in caso del prolungamento dei fronti, fatto salvo il DM n. 1444/1968 per quanto attiene la distanza tra pareti finestrate.

Le vigenti disposizioni del RU e del Regolamento edilizio, pertanto vanno derogate al mantenimento degli allineamenti preesistenti, e per quanto attiene il prolungamento del fabbricato nel lato monti/Viareggio a mantenere tali allineamenti in prolungamento al fine di costituire un fronte unitario.

Riguardo i volumi interrati sono prescritte le seguenti modalità:

a. per quanto attiene le volumetrie extra-sagoma rispetto al sedime dei fabbricati è ammissibile per le sola destinazioni a parcheggio pubblico interrato e per comprovate esigenze riferibili alla normativa di prevenzione incendi. Per quanto definito ai sensi dell'art. 9 comma 9 del RU vigente, il parcheggio pubblico interrato può essere edificato al di fuori del sedime dei fabbricati. Il limite esterno dell'ingombro del parcheggio interrato privato potrà essere posto in allineamento ai confini, ma osservando comunque una distanza dal ciglio stradale (escluso del marciapiede) non inferiore a m 1,0.
b. in relazione agli assetti idrogeologici ed idraulici, nonché di risalita del cuneo salino (vedi scheda norma di fattibilità contenuta nella Relazione Geologica ed idraulica), la realizzazione dei parcheggi interrati dovrà essere eseguita con uno scavo la cui profondità dovrà essere contenuta entro un'altezza massima di -4,00 m riferito al piano di campagna.

Art. 13. Modalità e criteri relativi ai parcheggi

In considerazione dell'attuale conformazione del compendio immobiliare dell'accessibilità carrabile è prevista la realizzazione di parcheggio interrato in parte sotto sagoma ed in parte extra sagoma,

l'accesso è previsto dalla P.zza Pellerano. Le aree destinate a parcheggio comprendono gli spazi destinati alla manovra e allo stallo con dimensioni minime pari a 2,5x5,0 m, sono inoltre previsti stalli per motocicli con dimensioni minime non inferiori a 2,5x1,0 m.

Art. 14. Identificazione dei materiali e sistemazioni esterne

Al fine di mantenere i caratteri tipologici ed estetico architettonici del fabbricato preesistente e di garantire un adeguato livello qualitativo all'intervento di recupero dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni:

1. Corpo di fabbrica lato mare: demolizione e ricostruzione fedele che riproduca fedelmente i fronti lato mare-Carrara-Viareggio, fatta eccezione per la riconfigurazione del lato monti con inserimento del porticato al PT e con l'inserimento del vano scale interno alla sagoma, oltre a prevedere la riconfigurazione dell'ultimo piano e della copertura, in ragione della rimozione delle superfetazioni volte a riconfigurare la sagoma con realizzazione di roof-garden.
2. Corpo di fabbrica lato monti/Carrara, mantenimento della porzione storica preesistente e nuova riconfigurazione dei volumi previa demolizione delle superfetazioni interne alla corte (volta a costituire la nuova corte interna), la riconfigurazione avviene con spostamento dei volumi oggetto di demolizione.

La nuova struttura portante sarà in c.a. e le finiture esterne delle pareti saranno con intonaco al civile e opportunamente tinteggiato.

L'utilizzo degli infissi è previsto in struttura di alluminio tinteggiato to nelle tonalità opache in struttura metallica privilegerà la continuità visiva del vetro e le sue trasparenze.

La realizzazione del porticato di collegamento è funzionale alle attività nonché al collegamento "coperto" delle P.zza Betti e Pellerano; la particolare scansione delle colonne e dei materiali di finitura andranno ad identificarne la forma e le dimensioni.

2. sistemazioni esterne:

Le parti esterne dovranno essere realizzate con le seguenti caratteristiche:

- La corte interna dovrà essere rivestita con pavimentazione in pietra naturale locale;
- Sul lato Piazza Pallerano, prevedere un filtro "verde" che mitighi il passaggio dalla strada carrabile alla corte interna.

Art. 15. Adeguamento Barriere architettoniche

Particolare attenzione dovrà essere posta al superamento delle barriere architettoniche nel rispetto della L. n. 13/89 e del relativo DM n. 236/89 prescrivendo per le parti pubbliche o private di uso pubblico quanto segue:

- larghezza delle aperture sull'esterno e di accesso ai servizi igienici,
- adeguamento delle quote esterne con quelle interne attraverso livellamenti o realizzazione di rampe;
- dimensionamento dei servizi igienici dedicati all'utilizzo di portatori di handicap;
- posa in opera di apprestamenti di supporto alle azioni derivate da soggetti diversamente dotati.

Art. 16. Modalità e criteri di impiego FER e di edilizia sostenibile

In conformità alle vigenti normative sul risparmio energetico l'intervento dovrà prevedere e identificare tutti gli accorgimenti ed impianti volti a ottenere le migliori performances in quanto a sostenibilità, pertanto si prescrive:

- la progettazione dovrà tener conto dei dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatte dalla Regione Toscana;
- impiegare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di acqua calda sanitaria ed energia elettrica;
- impiegare sistemi di termoregolazione degli ambienti in modo puntuale e correlato a sistemi di gestione avanzati;
- impiegare materiali da costruzioni per l'involucro edilizio in grado di evitare al massimo le dispersioni termiche;
- impiegare sistemi e adottare misure attive e passive di risparmio energetico;
- prevedere sistemi di recupero e accumulo delle acque piovane per un loro riutilizzo ad uso irriguo delle aiuole esistenti;

impiegare sistemi di illuminazione a basso consumo e con dotazioni crepuscolari al fine di ottimizzare le fasi di accensione e spegnimento.

Il Tecnico

SA+A Studio di architettura Andreoni & Associati
Architettura | Design
Visualization
www.studioandreoni.eu
45 - Via N. Sauro - 54033 Carrara (MS) Italy
T. +39 0585 040404 - mail info@studioandreoni.eu

INFORMATIVA SULLA PRIVACY D.LGS. 196/2003 Le informazioni contenute nelle comunicazioni e nei documenti allegati sono riservate ad uso esclusivo del destinatario. Persone diverse da quest'ultimo non possono copiare o diffondere questo materiale: qualsiasi utilizzo non autorizzato dello stesso è vietato e potrebbe costituire reato. Se ha ricevuto questa documentazione per errore, La invitiamo a non leggerlo, dandone gentilmente comunicazione allo Studio di progettazione SA+A® in Via N. Sauro, 45 - 54033 Carrara (MS) Italy / T. +39 0585 040404