Area posta in Forte dei Marmi ------Via Emilia Via Dalla Piccola

Piano Urbanistico Attuativo (artt. 69 e 70 L.R. 1/2005) con riferimento al Comparto Urbanistico "AT2-A, Via Emilia-Via Dalla Piccola (Caserma dei Carabinieri)" inserito nell'Ambito di Trasformazione Urbana "AT2-Via Provinciale", urbanisticamente disciplinato dal "Piano Complesso di Intervento" approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 18 del 14-03-2011, con le procedure di cui all'art. 17 della L.R.T. n° 1/2005 e la relativa pubblicazione sul BURT n° 17 del 27-04-2011.-

Proprietà Sigg.ri

GALEOTTI GIUSEPPE

c.f. GLT GPP 37C21 G628X

ANGELINI PIERLUIGI

c.f. NGL PLG 40H21 G702H

FOFFA ALFREDO

c.f. FFF LRD 40S16 I622Q,

FOFFA LAURA,

c.f. FFF LRA 45L51 I622Z

FOFFA ELISA

c.f. FFF LSE 47S55 I622E

IACOPI RENZA MARIA GILDA

c.f. CPI RZM 48R60 I622X

COSTA VERSILIA

c.f. CST VSL 16T62 I622M

RELAZIONE TECNICA GENERALE

Il Progettista;

Viale G. Matteotti n° 15 Forte dei Marmi

FORTE DEI MARMI FEBBRAIO 2012

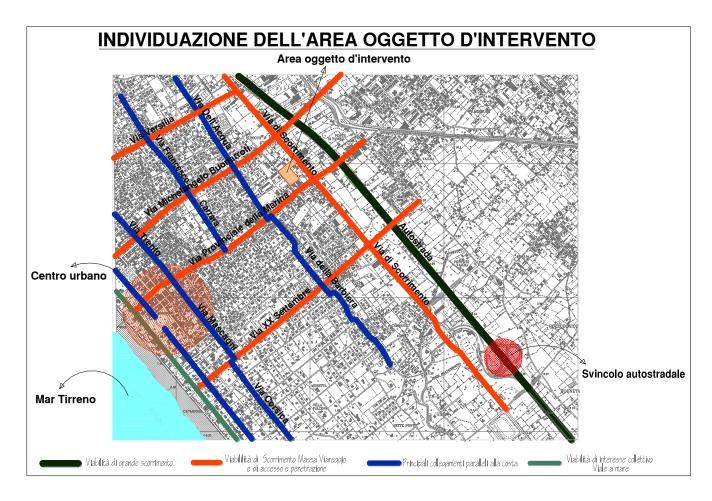
Relazione





Cenni storici e breve lettura urbana dell'abitato di Forte dei Marmi

Forte dei Marmi si estende tra la fascia di pianura compresa tra la zona collinare e il mare, la sua storia ci spiega quali siano state le motivazioni di questa ubicazione. Anticamente Forte dei Marmi non era un comune indipendente ma era l'estensione di Pietrasanta verso mare.- La storia di Pietrasanta risale addirittura al Medioevo e con essa il suo sviluppo economico. Tale sviluppo economico era incentrato sullo sfruttamento del territorio e quindi sull'estrazione e lavorazione del marmo. La Versilia aveva bisogno, in quanto centro della lavorazione del marmo, di uno sbocco marittimo per il commercio.- Tale sbocco si localizzò nel punto più morfologicamente adatto: il territorio su cui poggia Forte dei Marmi.- La nascita di questo Comune è stata quindi causa del fattore economico.- Forte dei Marmi fu collegato ai Comuni dell'entroterra versiliese tramite la "Via del Marmo".- Questa giungeva al pontile caricatore da cui le merci venivano caricate per la partenza su navicelli. Piano piano, sia a seguito di alcune innovazioni tecnologiche che grazie alla sua collocazione geografica, Forte dei Marmi divenne importante centro balneare e cessò il suo antico significato commerciale.- Mentre gli insediamenti più antichi si trovano lungo la Via Provinciale ed attorno al Fortino, con lo sviluppo turistico-balneare il paese si allargò sulla fascia litoranea.- Nel suo sviluppo urbano il Comune di Forte dei Marmi ha assunto una forma stretta ed il più possibile allungata sul litorale e tale caratteristica è stata la conseguenza della nuova attività economica del paese.- Si deve inoltre precisare che la nuova attività economica si è potuta avviare solamente grazie alla struttura fisica del territorio di Forte dei Marmi.- Esiste quindi un rapporto tra la forma della città e la struttura fisica del territorio poiché sono legati dall'attività economica che in esso si svolge.- La struttura di Forte dei Marmi è abbastanza omogenea e compatta e sembra adattarsi al luogo su cui si poggia.- Il paese, non avendo un centro storico vero e proprio, manifesta palesemente la sua storia relativamente recente;- esiste tuttavia un "fulcro" localizzato in Piazza Garibaldi nei cui isolati si svolgono le principali attività sociali e commerciali del paese.- Esiste anche il piccolo centro di Vittoria Apuana che ha le stesse caratteristiche, sebbene in modo ridotto, del centro principale di Piazza Garibaldi, - Vittoria Apuana può essere considerato come il maggiore dei "sottosistemi" di Forte dei Marmi perché tra tutti è il più vicino al mare.- Gli altri "sottosistemi" sono la Vaiana, la Caranna e la zona di Roma Imperiale.- La Vaiana, a causa del passaggio dell'Autostrada e della Via di Scorrimento, risulta esclusa dal contesto cittadino infatti questa è più legata al Comune di Seravezza e Pietrasanta che non a quello di



Forte dei Marmi.- La Caranna, viceversa, essendo a mare dell'Autostrada è inserita nel tessuto urbano costituendone la parte più arretrata ancora ad esso legata. I pochi centri di attività artigianale sono localizzati lungo i lati dell'Autostrada e quelli della Via Provinciale.- Caratteristica generale di tutto il Comune è quella di presentare spazi di verde privato tra edificio ed edificio;- in modo predominante questa è la caratteristica principale di Roma Imperiale.- In questa zona infatti le aree verdi sono molto più evidenti che nel resto del Comune.- Nella fascia costiera si concentrano poi il maggior numero d'impianti di sfruttamento turistico.- Il richiamo turistico ha sviluppato notevolmente le attività e i centri di uso collettivo.- I centri più importanti sono: I tennis, le discoteche, i ristoranti,le pizzerie, i bar e gli stabilimenti balneari.- Il centro urbano di Forte dei Marmi può essere considerato esso stesso un luogo d'interesse collettivo in quanto, per la sua concentrazione di negozi di alta moda e di eleganti gelaterie e bar, richiama specialmente in estate un gran numero di villeggianti.- I tennis sono dislocati nelle zone più tranquille ed isolate.- Tra le discoteche ed i night la Capannina è legata alla storia degli anni '50 di Forte dei Marmi ed al suo lancio a livello turistico.- Si deve infatti molto dell'importanza che ha raggiunto il nostro paese a questo locale.- Il territorio comunale presenta le sequenti principali strutture residenziali: Ville fine 800, Ville, Villini e bifamiliari, appartamenti, case popolari, vecchie costruzioni rurali.-

Le prime sono situate lungo la costa cioè specialmente lungo il Viale Amm. Morin ed il Viale a Mare.-Le seconde situate specialmente nella zona più elegante del paese sono generalmente di proprietà di gente non residente a Forte dei Marmi.- Escluso la popolazione residente nel centro e quella che abita le ormai sporadiche case rurali, spesso rimodernate, gli abitanti di Forte dei Marmi vivono nei villini sparsi disordinatamente su tutto il territorio comunale.- Il villino, comunque, non è una prerogativa della popolazione del posto;- sono infatti parecchi i villini che, come le ville, appartengono a gente non residente a Forte dei Marmi.- A differenza delle ville, comunque, i villini sono proprietà di un tipo di turista meno agiato.- Gli appartamenti sono situati nel centro di Forte dei Marmi ed a Vittoria Apuana.- Esistono anche alcune zone in cui il Comune ha intrapreso la costruzione di agglomerati popolari.- In modo più specifico i condomini sono situati nella Caranna, lungo la Via Dell'Acqua, a Vittoria Apuana ed a Ponte di Tavole. Le vecchie case rurali sono situate nelle zone più interne del Comune: La Vaiana e la Caranna che confinano con il Ponte di Tavole ed il Crociale, parti rispettivamente del Comune di Seravezza e di Pietrasanta.-

Come in tutte le città anche a Forte dei Marmi si individuano diversi tipi di viabilità.- Esistono infatti le vie matrici, quelle di impianto, quelle di accesso ed infine quelle di interesse collettivo.- Ci sono quattro percorsi di accesso tra i quali il più importante, per il traffico a lunga distanza, è l'Autostrada che ha uno svincolo con il quale ci si immette nella Via G. B. Vico e Via di Scorrimento che, a sua volta è via d'accesso in quanto porta direttamente all'Aurelia e, prima ancora, al Viale Apua che permette di accedere agevolmente a Pietrasanta.- La Via di Scorrimento è importante non solo come via di accesso, ma lo è forse di più perché, escluso il casello autostradale di Massa e Viareggio, è l'unico modo per immettersi allo svincolo autostradale.- Per giungere all'autostrada, prima della Via di Scorrimento, se si esclude la Via XX Settembre (comunque poco transitata), si deve necessariamente percorrere la Via Provinciale.- Questa è l'arteria più importante oltre che per questo motivo anche per il fatto che permette di arrivare al centro.- L'ultimo modo per giungere a Forte dei Marmi è quello di percorrere la Via Litoranea.- Il Viale a Mare è anche via di interesse collettivo poiché su di esso sono distribuiti gli accessi agli stabilimenti balneari.- Anche le strade del centro e di Vittoria Apuana possono essere considerate d'interesse collettivo.- Per il resto Forte dei Marmi è tagliato da una maglia viaria che, in prevalenza, va da monte verso Mare e solo con gli assi di Via Matteotti, Via Mazzini, Via Trento, Via Carrara e Via Dell'Acqua consente di spostarsi parallelamente alla costa.-

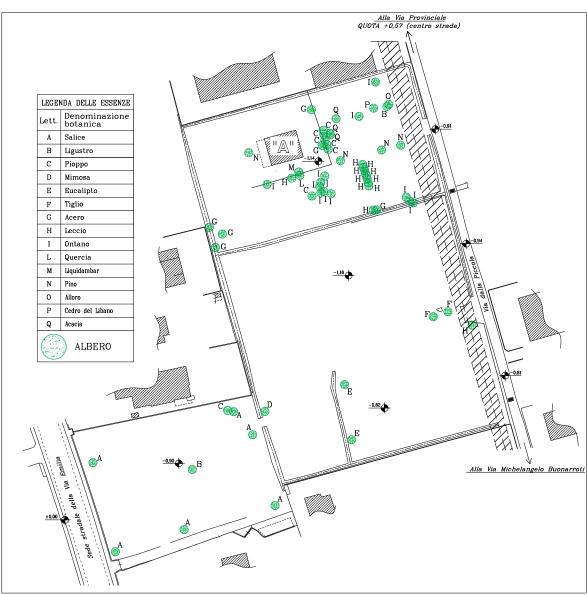
Stato di fatto dell'ambito d'intervento:

Trattasi di area posta in vicinanza della Via Provinciale della Marina tra la Via Emilia e la Via Dalla Piccola in prossimità della sua confluenza nella Via Provinciale.- Questa area è oggi praticamente inedificata.-





Il solo manufatto che insiste sopra essa è un edificio di scarsissimo valore architettonico, per civile abitazione, oggetto di domanda di condono edilizio inoltrata in data 28 febbraio 1995, prot. 5.606 istr. 711 fz., alla quale è stato opposto diniego, per cui è pendente ricorso presso il T.A.R. depositato il 29-09-2004 Rg 1908.- Questo manufatto sarà integralmente demolito per dar luogo agli interventi previsti nel presente P.U.A..- Questa zona d'intervento risulta posta a margine dell'edificato, in posizione ove il tessuto urbano si "frangia" per connettersi con le sue ultime maglie all'abitato di Seravezza posto al di là della Via di Scorrimento, principale asse viario trasversale del paese.- L'area risulta pressoché in piano ed il suo livello corrisponde per lo più, seppur con alcune depressioni, a quello della Via Dalla Piccola che è collocata, approssimativamente, a ml. -0.80 \div -1.00 sotto la quota della Via di Scorrimento ed a circa ml -1.40 \div -1.60 sotto il rilevato della Via Provinciale della Marina.- Sull'area insistono tratti residui di "fossatelle" interpoderali, memoria del vecchio e antico sistema di drenaggio superficiale del territorio un tempo inedificato, oggi in molti punti chiuse, riempite e praticamente non più funzionanti.-



La flora a dimora sull'area non ha pregio ambientale alcuno e, per la maggior parte, è costituita da essenze poste a dimora o semplicemente appoggiate a suolo su pane radicale predisposte per

l'espianto in quanto l'area è presentemente utilizzata, per una buona parte, come vivaio e deposito di terra ad uso giardinaggio.- Solo in piccola parte sono radicati esemplari di ligustro, pioppo, mimosa, eucalipto, ontano, salice, acacia, acero, tiglio, etc.- L'area inedificata è appartenuta in passato al sistema agricolo della pianura ed è stata utilizzata per la messa a dimora di pioppi cedui.- Successivamente, con la costruzione del tracciato autostradale e poi con il prolungamento della Via di Scorrimento al di là della Via Provinciale, questa ha perso il suo utilizzo antico ed è divenuta un'area marginale all'abitato, scarsamente utilizzata.- Tale area, nel suo tratto prospiciente la Via Dalla Piccola, è interessata dal passaggio dell'elettrodotto delle Ferrovie.-

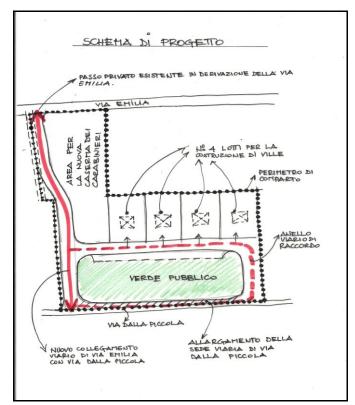
Previsioni urbanistiche:

Oggi l'area è stata inserita nel Vigente Piano Complesso d'Intervento approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 18 del 14-03-2011, con le procedure di cui all'art. 17 della L.R.T. n° 1/2005 e pubblicato sul BURT n° 17 del 27-04-2011, ed è oggetto della previsione urbanistica portata dal Comparto Urbanistico "AT2-A, Via Emilia-Via Dalla Piccola (Caserma dei Carabinieri)" inserito nell'Ambito di Trasformazione Urbana "AT2-Via Provinciale".- L'obiettivo primario del Piano Complesso riguardante quest'area è la costruzione della nuova Caserma dei Carabinieri ritenuta opera pubblica importante, strategica e necessaria in quanto quella attuale è insufficiente per le attività dell'Arma, soprattutto nel periodo estivo, quando la popolazione raggiunge il maggior numero di abitanti.-

Descrizione del progetto:

Il progetto relativo al presente P.U.A. segue le previsioni del sopraordinato Piano Complesso d'Intervento e propone una possibile dislocazione delle Superfici Utili Lorde e delle consequenti volumetrie disciplinate dallo stesso.- Per le nuove edificazioni si fa riferimento ad apposite U.M.I. (n° 4 di iniziativa privata e n° 1 di iniziativa pubblica) all'interno delle quali si riportano le assentibili destinazioni d'uso ed i parametri edilizi di riferimento.- In particolare si prevede l'edificazione di n° 4 nuove ville e della Caserma dei Carabinieri con i relativi alloggi da destinare agli stessi che potrà essere edificata in uno o più corpi di fabbrica.- Per ciascuna U.M.I., ogni definitivo dettaglio progettuale, con individuazione della posizione dei fabbricati sui lotti pertinenziali e la conformazione planivolumetrica degli stessi edifici, è rimandato alla successiva presentazione di progetti edilizi oggetto di appositi futuri titoli autorizzativi (Permessi di Costruire).- Il P.U.A. in questione è soggetto alla disciplina della perequazione urbanistica ed i privati sono chiamati a cedere alla Pubblica Amministrazione quota parte dell'area in loro proprietà ed a realizzare al di sopra di questa ogni opera di urbanizzazione con accordi economici definiti all'interno di apposita convenzione da stipulare con la Pubblica Amministrazione.- Ogni prescrizione quantitativa e specifica tecnica qualitativa è rimandata alle N.T.A. del P.U.A. ed alla prevista relazione redatta secondo le indicazioni dell'Allegato 1 della L.R. 12 febbraio 2010 nº 10.- Le scelte progettuali operate nella redazione del presente P.U.A. sono le sequenti:

- Previsione di nuova sede viaria in direzione monti-mare di collegamento delle esistenti Via Emilia e Via Dalla Piccola della larghezza di ml. 6,00 oltre ai marciapiedi posta a confine Nord-Ovest dell'area in oggetto e collocata in corrispondenza del passo privato in derivazione della stessa Via Emilia; strada completa di canalizzazioni, condotte ed impianti relativi alle reti per la distribuzione di energia elettrica, l'acquedotto, la fognatura bianca e nera, l'adduzione gas-metano, la pubblica illuminazione e la telefonia fissa.-
- Allargamento della Via Dalla Piccola nel suo tratto che confina con l'area oggetto del P.U.A.;
- Individuazione di area verde a fronte della Via Dalla Piccola secondo le indicazioni fornite e le concertazioni effettuale con gli Uffici Tecnici della Pubblica Amministrazione;
- Previsione di anello viario attorno alla zona verde di accesso e penetrazione al fine di collegare le aree da destinare alla residenza.- Anello viario completo di canalizzazioni, condotte ed impianti relativi alle reti per la distribuzione di energia elettrica, l'acquedotto, la fognatura bianca e nera, l'adduzione gas-metano, la pubblica illuminazione e la telefonia fissa.-



Schema di Progetto

Tempi di attuazione e priorità:

Il presente P.U.A. è sottoposto al regime di approvazione ai sensi della Legge regionale 1/2005.-L'autorizzazione comunale è subordinata alla stipula di una convenzione tra il Comune ed i Proprietari che disciplina la prevista cessione delle aree e la realizzazione delle varie opere di urbanizzazione primaria.-

Il rilascio dei titoli autorizzativi da conseguire per la realizzazione degli interventi previsti all'interno delle rispettive U.M.I. è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o dell'impegno alla realizzazione delle medesime.- Le stesse dovranno essere realizzate almeno nella quota del 50% rispetto a quelle previste in progetto ed i privati proponenti dovranno ottenere il loro collaudo parziale prima dell'inizio dei lavori di costruzione degli edifici da realizzare all'interno delle U.M.I..-

Il P.U.A. cui la presente relazione si riferisce ha validità di 10 anni dalla sua approvazione e si prevede di realizzare le edificazioni in esso previste entro questo periodo temporale.-

Previsione di spesa:

Al fine di definire ogni opera di urbanizzazione sono stati attivati i necessari contatti con gli Enti erogatori (Enel Gas, Gaia, Enel Distribuzione e Telecom) oltre che all' Ufficio Comunale Lavori Pubblici al fine di concertare le varie previsioni delle opere da realizzare anche in considerazione della situazione contingente delle varie reti infrastrutturali.- Ottenuto ogni parere al riguardo si è proceduto alla progettazione dei vari interventi, alla loro quantificazione ed alla conseguente definizione di ogni costo di realizzazione.- Sono allegati al seguente P.U.A. un apposito Computo metrico estimativo, un Elenco prezzi ed una Analisi degli stessi.-

Dott. Arch. Marco Bernacca

II Tecnico: