

## **1) Previsioni e prescrizioni del Piano Complesso di Intervento**

L'Amministrazione Comunale ha approvato definitivamente il Piano Complesso d'Intervento (P.C.I.) con delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 14/03/2011.

Tale Piano individua sul territorio una serie di ambiti e comparti destinati alla trasformazione urbanistica. Nel Caso specifico, il comparto AT1-E disciplina le trasformazioni l'area in oggetto definendo inoltre una serie di previsioni e prescrizioni da attuarsi mediante *"Piano attuativo con apposita convenzione per cessione aree e realizzazione di viabilità e parcheggio pubblico e per cessione gratuita di ulteriore Superficie Utile Lorda da destinare a Uffici Pubblici"*:

### **Prescrizione e obiettivi delle trasformazioni:**

*- I piani attuativi dovranno farsi carico della ricucitura urbana dell'area che si connota come accesso alla città. I nuovi insediamenti dovranno essere integrati nel contesto, caratterizzato da una forte componente naturale, valorizzandone le qualità ambientali. Permettendo al contempo la possibilità di fruirne in modo razionale ed ordinato. Tale obiettivo deve essere raggiunto mediante un'attenta progettazione di dettaglio dell'inserimento nel contesto dei nuovi insediamenti e delle nuove infrastrutture dimensionate sulla capacità di carico degli ecosistemi.*

*Sono esclusi dalla trasformazione nuovi accessi dalla Via Vico. Il Piano Attuativo dovrà prevedere una eventuale viabilità di servizio ai nuovi edifici previsti nel comparto mantenendo prioritariamente la viabilità esistente.*

### **Prescrizioni qualitative (interessate):**

- il mantenimento di aree verdi fra gli edificati che costituiscono interruzioni tipiche del sistema insediativo consolidato di Forte dei Marmi;*
- la verifica delle prescrizioni di cui all'Art. 18 del Regolamento Urbanistico;*
- il recupero delle acque meteoriche in appositi depositi interrati per uso irriguo e/o per alimentazione dell'impianto duale domestico non potabile nel rispetto delle prescrizioni dell'allegato 5 alle N.T.A. del presente Piano;*
- la corretta esposizione degli edifici per il raggiungimento di elevati standard di confort abitativo, salvo l'obbligo di allineamento con i fabbricati contigui ove tale allineamento sia riconoscibile e caratterizzi un tratto unitariamente identificabile di strada;<sup>1</sup>*

---

<sup>1</sup> estratto delle prescrizioni interessate contenute nella scheda "Ambito di trasformazione unitaria AT1 – Via G.B. Vico" definite nella sezione "il nuovo assetto"

In ossequio alle suddette prescrizioni sono state definite una serie di scelte progettuali volte a migliorare l'inserimento del progetto di riorganizzazione funzionale dell'area, valorizzando il rapporto con la vegetazione circostante e destinandone una parte cospicua a destinazione pubblica. Segue una tabella riassuntiva che mette a confronto i principali indici relativi allo stato attuale, allo stato di progetto e ai limiti imposti dal Piano Complesso:

	Attuale	Progetto	Limiti P.C.I.
SUL x attività espositiva*	2.110 mq.	2.891 mq.	2.900 mq. max
Altezza	7,00 ml.	8,00 ml.	8,00 ml. max
Volume x attività espositiva*	13.700 mc.	11.566 mc.	Non indicata
Area x cessione pubblica	0 mq.	3.010 mq. ca.	3.000 mq. min
SUL x cessione pubblica	0 mq.	300 mq.	Non precisamente indicata**

\* “destinazioni ammesse: D/5 Attività direzionali, D/8B Attività espositive, A/10 Uffici e studi privati, B/4 Uffici Pubblici” -

\*\* “cessione gratuita di ulteriore Superficie Utile Lorda da destinare a Uffici Pubblici”

Il Piano Complesso d'Intervento individua inoltre le superfici minime da destinare a parcheggio:

- *Quantità minima di parcheggi privati di pertinenza a tutte le utilizzazioni compatibili(art.41 sexies L.1150/42 e Capo IV del D.P.G.R. 15/R del 01.04.2009):*

*1 mq ogni 10 mc di Volume di edificio, maggiorata di 0,05 mq ogni 10 mc di Volume di edificio utilizzato per commercio al dettaglio – esercizi di vicinato<sup>2</sup>*

Tale prescrizione è verificata poiché le aree destinate a parcheggio sotterraneo ammontano a circa 1334 mq. mentre quelle in superficie a circa 867 mq. per un totale di 2201 mq. Il limite minimo imposto dal Piano è pari a 11.566 mc / 10 = 1.156 mq. Tale prescrizione risulta dunque abbondantemente rispettata.

- *Quantità minima di parcheggi pubblici (reperibili anche su aree di cessione): 40% della Superficie utile lorda di nuova edificazione per tali utilizzazioni.<sup>3</sup>*

Anche tale prescrizione risulta verificata poiché il limite minimo pari al 40% della Superficie Utile Lorda ammonta a 2892 mq. \* 40% = 1.157 mq. e la superficie a Parcheggio pubblico da realizzare

<sup>2</sup> estratto delle prescrizioni interessate contenute nella scheda “Ambito di trasformazione unitaria AT1 – Via G.B. Vico” definite nella sezione “Prescrizioni quantitative”

<sup>3</sup> estratto delle prescrizioni interessate contenute nella scheda “Ambito di trasformazione unitaria AT1 – Via G.B. Vico” definite nella sezione “Prescrizioni quantitative”

nell'area di cessione individuata ammonta a circa 1.167 mq. al netto delle aree di manovra e degli spartitraffico.

Oltre alle verifiche sommariamente riassunte l'intervento dovrà sottostare ad una serie di prescrizioni precisamente individuate in alcuni allegati alle Norme Tecniche di Attuazione del P.C.I.:

- Allegato 2, contenente le prescrizioni a tutela della qualità dell'aria, del clima acustico, della risorsa idrica, del suolo, della salute e le ulteriori previsioni sottese al risparmio energetico, all'utilizzo di fonti rinnovabili ed alla ottimale gestione dei rifiuti da osservare in sede di progettazione ed attuazione degli interventi;
- Allegato 3, contenente le prescrizioni di tutela idraulica da osservare in sede di progettazione ed attuazione degli interventi;

## **2) Modalità di attuazione: Il Piano Attuativo**

Il Piano Complesso di Intervento individua chiaramente come strumento di attuazione degli interventi previsti mediante l'approvazione di un *"Piano attuativo con apposita convenzione per cessione aree e realizzazione di viabilità e parcheggio pubblico e per cessione gratuita di ulteriore Superficie Utile Lorda da destinare a Uffici Pubblici"*. Il Piano Complesso individua nell'Allegato 4 alle NTA l'elencazione della documentazione prescritta per la proposizione dei piani attuativi:

*A) una relazione sullo stato di fatto dell'ambito considerato, contenente: la descrizione delle sue più rilevanti caratteristiche fisiche; ove siano presenti insediamenti l'analisi storica, morfologica e tipologica degli stessi, nel loro insieme e nei loro singoli elementi; la descrizione analitica del sistema del verde; la valutazione quantitativa e qualitativa dell'offerta di spazi, inedificati ed edificati, esistenti; l'individuazione degli usi in atto di tali spazi; tale relazione è corredata da:*

*a1 - una tavola recante, su base catastale, l'indicazione dei limiti delle proprietà e delle relative superfici;*

*a2 - l'elenco catastale delle proprietà;*

*a3 - tavole in scala 1:200 o 1:500, recanti la descrizione dello stato di fatto planimetrico e altimetrico della zona interessata, e con l'indicazione:*

*- delle sistemazioni a verde, con la specificazione delle specie vegetali; - delle eventuali pavimentazioni di spazi scoperti; - della rete viaria e delle relative definizioni toponomastiche; - degli esistenti manufatti edilizi di qualsiasi genere;*

*- degli elettrodotti, dei metanodotti, degli acquedotti, delle fognature e degli impianti di depurazione e di generazione dell'energia, e di ogni eventuale altro impianto tecnologico, puntuale e a rete, pubblico e d'uso comune, nonché delle relative servitù;*

*- degli altri eventuali vincoli, e degli immobili eventualmente sottoposti a speciali prescrizioni in base a vigenti leggi nazionali o regionali;*

*a4 - i profili altimetrici dei fronti dei manufatti edilizi esistenti, in scala non inferiore a 1:200;*

a5 - planimetrie, in scala 1:200, relative ai diversi piani per i manufatti edilizi di più piani, con l'indicazione di tutte le utilizzazioni in atto;

a6 - la documentazione storica, cartografica e iconografica, delle dinamiche di formazione e trasformazione, urbana ed edilizia, dell'ambito considerato;

a7 - la documentazione fotografica dell'ambito considerato, con l'indicazione dei diversi con visuali;

a8 - la relazione geologica e l'analisi geotecnica del terreno;

B) una relazione illustrativa del progetto, la quale dia conto degli orientamenti e degli obiettivi assunti nella formulazione della disciplina concernente l'ambito considerato, espliciti le scelte effettuate, delinea i tempi previsti per la loro attuazione, indicando le relative priorità, e sia corredata da:

b1 - nei casi di piani di iniziativa pubblica, l'indicazione delle proprietà soggette ad acquisizione pubblica o a vincoli per funzioni pubbliche o d'interesse collettivo, nonché la previsione di massima della spesa occorrente per la predetta acquisizione pubblica;

b2 - in tutti i casi, la relazione sulla previsione della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano; la relazione sulla previsione delle spese relative alla realizzazione degli impianti tecnici indicati nelle tavole di cui alla lettera c1; la relazione sulla previsione delle spese relative alla realizzazione dell'impianto di illuminazione pubblica parimenti indicato nelle tavole di cui alla lettera c1;

C) gli elaborati grafici di progetto, consistenti in:

c1- planimetrie in scala 1:200 o 1:500, recanti l'indicazione:

- delle sistemazioni a verde (pubblico, condominiale, pertinenziale) di progetto, con l'indicazione delle specie consentite o prescritte;

- della rete viaria e delle eventuali piazze di progetto, con la specificazione dei principali dati altimetrici, nonché delle eventuali servitù di passaggio;

- delle sistemazioni a parcheggio pubblico;

- degli eventuali spazi per altri servizi pubblici e a uso collettivo;

- delle pavimentazioni di progetto degli spazi scoperti;

- del progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica, con l'ubicazione delle necessarie cabine;

- degli impianti tecnici, quali la rete di adduzione dell'acqua, le reti distribuzione del gas, dell'energia elettrica e delle telecomunicazioni, la rete fognante e gli impianti di depurazione e di generazione dell'energia, pubblici e d'uso comune, e d'ogni altra necessaria infrastruttura, nonché delle relative servitù;

- degli eventuali servizi centralizzati e delle eventuali realizzazioni entroterra;

- dei perimetri degli eventuali comparti, o unità minime d'intervento, debitamente numerate;

- degli interventi prescritti o consentiti sui manufatti edilizi da conservare, o sulle loro parti;<sup>2</sup>- dei manufatti edilizi da demolire senza ricostruzione, nonché delle sistemazioni degli spazi scoperti risultanti dalle demolizioni;

- del sedime, ovvero del perimetro della massima superficie coperta, dei manufatti edilizi di cui è prescritta o consentita la demolizione e ricostruzione, ovvero la nuova edificazione, nonché di ogni necessario relativo indice urbanistico ed edilizio;

- delle destinazioni d'uso, ovvero delle utilizzazioni consentite, degli immobili, specificate per ciascun piano nei manufatti edilizi di più piani, con particolare riferimento alle destinazioni d'uso per attività pubbliche e collettive;

c2 - profili altimetrici dei fronti dei manufatti edilizi da conservare, in scala non inferiore a 1:200, con l'indicazione degli interventi prescritti o consentiti su di essi, o sulle loro parti;

c3 - sezioni e profili in scala 1:200 dei manufatti edilizi di cui è prescritta o consentita la demolizione e ricostruzione, ovvero la nuova edificazione, recanti l'indicazione dei tipi edilizi;

D) le norme tecniche di attuazione;

E) lo schema della convenzione da stipularsi tra il Comune e i proprietari degli immobili interessati dalla disciplina dettata dal piano, o gli altri aventi titolo su di essi, ai fini della realizzazione delle trasformazioni previste dal medesimo piano e della regolamentazione dei rapporti tra il Comune e i soggetti interessati all'attuazione del piano, ovvero tra tali ultimi soggetti, e degli obblighi posti a carico del primo e dei secondi, a norma delle vigenti leggi. Lo schema della convenzione prevede, in particolare, a porre a carico dell'insieme dei soggetti interessati all'attuazione del piano, ovvero soltanto dei soggetti interessati all'attuazione delle trasformazioni di demolizione, con o senza ricostruzione, o di nuova edificazione, previste dal piano medesimo, oltre alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, la cessione gratuita al Comune degli immobili destinati a opere di urbanizzazione secondaria, e in genere ad attrezzature pubbliche e d'uso pubblico, oppure di quota parte di tali immobili.

F) la relazione, corredata della necessaria documentazione, attestante l'intervenuta valutazione degli effetti ambientali secondo le indicazioni desumibili dall'Allegato 1 della l.r. 12 febbraio 2010, n. 10.<sup>4</sup>

### **3) Illustrazione del progetto**

Il Progetto di recupero di tale area si prefigge la riqualificazione e la riorganizzazione funzionale dell'immobile in oggetto.

L'attuale immobile risulta tipologicamente e materialmente mal integrato nel contesto urbano e territoriale. La volontà di ricorrere alla demolizione di detto immobile scaturisce anche dalla necessità di smaltire correttamente l'intera copertura (quasi 2.000 mq.) in ETERNIT. Risulta dunque evidente che, tale intervento si configura come una vera e propria "bonifica" ambientale di cui beneficeranno gli abitanti circostanti e l'intera comunità.

---

<sup>4</sup> estratto dell'Allegato 4 alle NTA del Piano Complesso di Intervento "documentazione prescritta per la proposizione dei piani attuativi"

La ricostruzione avverrà mediante una completa riprogettazione sia del fabbricato sia dell'area circostante.

L'intervento coinvolgerà di fatto anche un'area adiacente già destinata dal Regolamento Urbanistico a Parcheggio Pubblico e nuova viabilità che permetterà di fatto di poter connettere e integrare le funzioni "private" con fruizioni pubbliche, quali il parcheggio o la nuova viabilità. Tale area verrà completamente urbanizzata a spese e cura dell'attuale proprietà e ceduta al Comune contestualmente alla realizzazione delle opere di progetto.

La scelta di ripensare completamente l'area esterna nasce dalla volontà di rendere maggiormente sostenibile l'intervento da un punto di vista ambientale: il contesto in cui va ad inserirsi l'intervento risulta essere ricco di vegetazione e la scelta di ricomporre nell'area di pertinenza un parcheggio/giardino arborato tende a rinsaldare il tessuto verde e le relazioni vegetali con l'intorno attualmente assenti nel lotto di pertinenza dell'edificio attuale.

I nuovi parcheggi interni al lotto in oggetto saranno realizzati in materiale permeabile e i percorsi verranno realizzati con accorgimenti finalizzati alla re-immissione in falda della maggiore quantità di acque meteoriche possibili.

Nell'ottica di limitare e addirittura ridurre il consumo di suolo si propone di riprogettare la forma del manufatto in altezza permettendo di distribuire funzionalmente gli spazi al suo interno su due piani (più un piano seminterrato).

L'attuazione del presente progetto potrebbe configurarsi come esempio di recupero sostenibile sia sotto il profilo ambientale sia sotto il profilo della fruizione di nuovi spazi e di funzioni rinnovate.

#### **4) Allegati**

La presente relazione è corredata dai seguenti elaborati:

b2 – Relazione sulla previsione di spesa per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del Piano e Relazione sulla previsione di spesa per realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Il Progettista

Arch. Franco Boni .....