

FG 19 Mappale 31 Sub. 2



Foto area di intervento

**Descrizione:** Comprende un'area di 2.023 mq su cui insiste un edificio a destinazione alberghiera denominato "Hotel Areion", di S.E. pari a 1.523 mq per un totale di 72 posti letto, sito in Via Caio Duilio 3. Individuato al catasto fabbricati al foglio 19, part. 31, sub. 2.

**Obiettivo:** Intervento di adeguamento funzionale per migliorare gli standard qualitativi della struttura alberghiera ed adattarla alle attuali richieste dell'ospitalità internazionale attraverso un intervento di sostituzione edilizia con addizioni volumetriche fuori sagoma, con un minimo incremento dei posti letto.

**Modalità di attuazione:** Il progetto prevede un intervento edilizio diretto convenzionato di addizione volumetrica a parità di altezza massimo. Viene infatti proposto un nuovo edificio che manterrà l'allineamento di quello attuale su Via Caio Duilio rimandando l'ampliamento ai fronti secondari o non direttamente prospettanti sulla Pubblica Via. Sarà inoltre ampliato il piano interrato per funzioni di servizio non rientranti nel conteggio della SE

L'intervento dovrà rispettare le seguenti indicazioni:

- Incremento di S.E. max 1.100 mq
- H Max: pari a quella esistente
- Indice permeabilità fondiaria 25%
- Distanza dai confini 5 m, 10 metri da edifici esistente
- Incremento posti letto: 5% degli attuali.
- Reperimento dei parcheggi secondo la norma nazionale, legge n. 122 del 1989, anche in aree private non pertinenziali asservite alla struttura ricettiva con atto di vincolo debitamente trascritto a carico del richiedente.
- Rispettare le prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici ai sensi dell'art. 77 del DPR n. 380/2001, l'adeguamento alla normativa antisismica e alle norme per l'edilizia sostenibile.
- Destinazione d'uso: d1
- La richiesta di permesso di costruire dovrà essere accompagnata da: Un Atto d'obbligo ai fini della stipula di una convenzione con il Comune per il vincolo di destinazione alberghiera secondo lo schema approvato dalla Giunta Municipale con deliberazione n. 196/94 e sm.; trascritto a cura e spese degli interessati nei registri immobiliari della competente conservatoria. Sono fatti salvi gli atti d'obbligo eventualmente già sottoscritti a partire dal 24/03/94.

Il prelievo di dimensionamento del Piano Strutturale proposto dalla Scheda Norma è ammesso in quanto tale quantità è presente nel dimensionamento residuo del PS.

PIT-PPR: L'immobile ricade all'interno del vincolo paesaggistico D.M. 21/08/1952, G.U. 211 del 1952. È inoltre

presente il vincolo delle fasce costiere, art. 142, comma 1, lettera a del D. lgs 42 del 2004. Ai fini dell'obiettivo per la tutela e la valorizzazione, l'intervento di recupero deve garantire: Il mantenimento dell'impianto tecnologico, stilistico e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie appartenenti ai valori espressi dall'edilizia locale; non deve alterare i valori identitari dello skyline e i con visivi che si aprono verso i rilievi montani; deve garantire un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito.

## **PRESCRIZIONI DI CUI AL VERBALE DELLA CONFERENZA DEI SERVIZI 8 FEBBRAIO 2023**

1. **Contributo del Settore Sismica:** ...omississ... *“per quanto riguarda gli aspetti strutturali, prima dell'inizio dei lavori dovrà essere depositato, attraverso il portale web regionale PORTOS, il progetto esecutivo degli interventi previsti, completo anche delle indagini geologiche.”*

2. **Contributo Settore Sistemi Informativi e Pianificazione del territorio:** ...omississ... *“ai fini di una completa coerenza con il PIT-PPR e della sua attuazione, si chiede di recepire nella variante i contenuti della direttiva correlata 4.1, 4.5 e 4.11 dell'obiettivo 4 della Scheda d'ambito n. 02 Versilia e costa Apuana del PIT e di rispettare le prescrizioni del vincolo ex art. 136 D.M. 21/08/1952 G.U. 211 del 1952 “Zona costiera sita nell'ambito del comune di Forte dei Marmi” in particolare le prescrizioni più attinenti da rispettare nella predisposizione dell'intervento 3.c.1 – 3.c.3 – 4.c.1 – 4.c.2) e del vincolo ex art. 142 co. 1 lett. A (art. 6 Elaborato 8B del PIT-PPR) “Territori costieri” (in particolare le prescrizioni più attinenti da rispettare nella predisposizione dell'intervento 3.3 lett. d)).”*

### **Direttive dell'obiettivo 4 della Scheda d'Ambito n. 2 Versilia e costa Apuana:**

4.1 - *“evitare ulteriori processi di consumo di suolo, contrastando i fenomeni di dispersione insediativa e l'erosione dello spazio agricolo anche attraverso il riordino degli insediamenti (aree di pertinenza, annessi e viabilità) e il recupero degli edifici e manufatti esistenti;”*

4.5 - *“conservare la leggibilità e la riconoscibilità dell'impianto storico degli insediamenti costieri, i caratteri architettonici e tipologici del tessuto edilizio di valore storico e le relazioni fisiche e visive con il paesaggio litoraneo, tutelando il tessuto urbano riconducibile al modello della “città giardino” e caratterizzato dalla sequenza di profili edilizi diversificati (gli stabilimenti balneari, la passeggiata, la cortina di edifici affacciati sul lungomare) conservando e valorizzando il patrimonio storico - architettonico legato al turismo balneare quali i grandi alberghi e le colonie marine;”*

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 del vincolo ex art. 136 D.M. 21/08/1952 G.U. 211 del 1952:**

3.c.1. Gli interventi sul patrimonio edilizio di valore storico-architettonico che caratterizza il nucleo originario di Forte dei Marmi sono ammessi a condizione che:

- siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico di impianto, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di valore storico ed identitario degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con il contesto e con i valori espressi dall'edilizia locale;
- sia garantita la tutela, la conservazione e l'eventuale recupero degli spazi aperti e delle aree libere all'interno dell'insediamento (piazze e giardini pubblici, passeggiata del lungomare) evitando l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico;
- sia garantita la conservazione e la riqualificazione delle aree a verde (aree a contatto con le pinete) a margine degli insediamenti, mantenendone i caratteri e le qualità distintive (arredi, corredi vegetazionali, pavimentazioni, percorsi);
- siano conservati i valori identitari dello skyline degli insediamenti costieri;
- i progetti delle nuove aree di sosta e parcheggio ad uso pubblico, elaborati sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, siano compatibili e coerenti con i valori espressi dall'area di vincolo, e non comportino l'aumento di superficie impermeabile, se non interrati;

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

- siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria, e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;
- non alterino i valori identitari dello skyline della Versilia 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 le Apuane e il litorale;
- mantengano l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità;
- siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio;
- 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.

4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che:

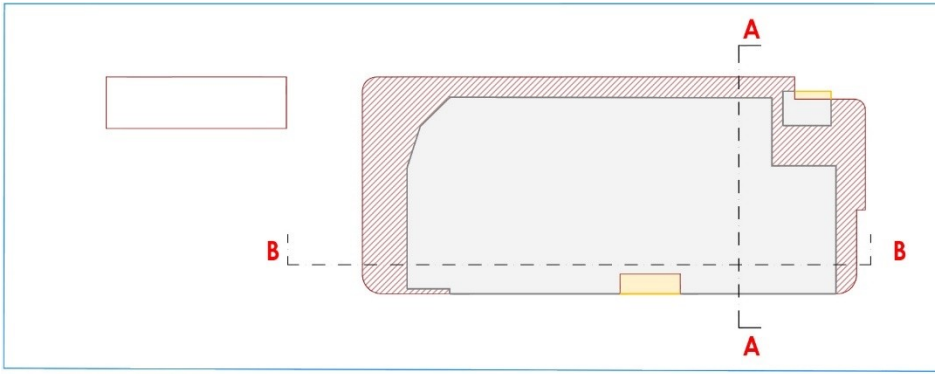
- non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio;
- recuperino e riqualifichino le qualità percettive delle visuali verso i contesti di valore paesaggistico, in particolare verso la costa, il mare e la catena apuana.

4.c.2. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche dalla viabilità litoranea verso il mare.

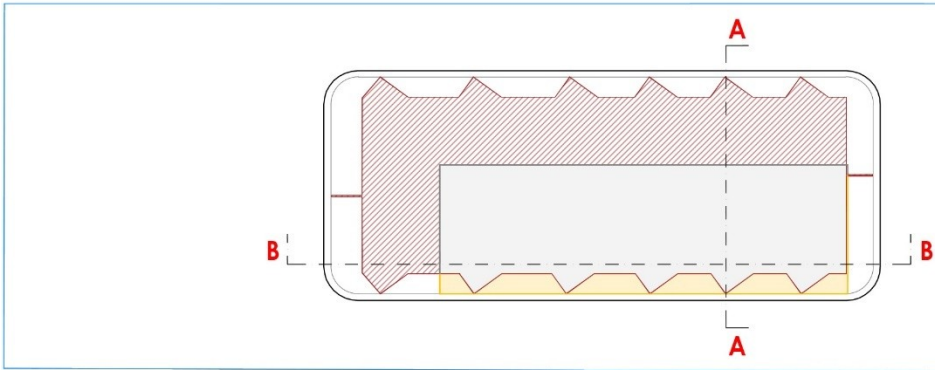
**Prescrizioni del vincolo ex art. 142 c. 1 lett. a) "Territori costieri":**

3.3. lett. d) Non sono ammessi gli interventi che:

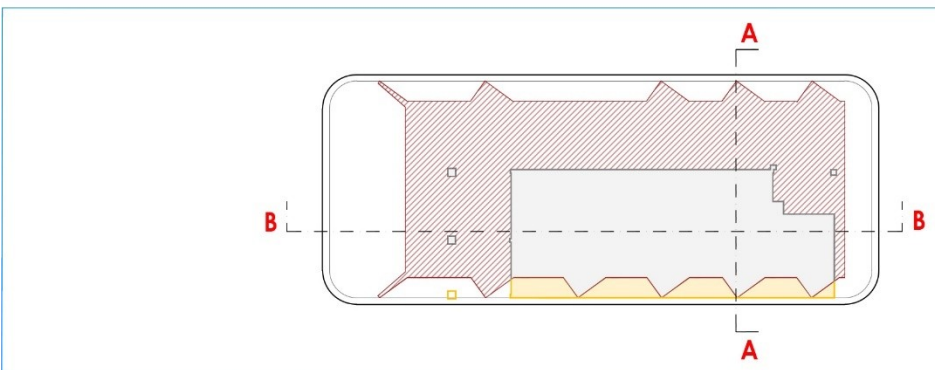
- compromettano gli elementi determinanti per la riconoscibilità dello skyline costiero identitario, quali profili consolidati nell'iconografia e nell'immagine collettiva e nello skyline naturale della costa, individuati dal Piano e/o dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica;
- 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 occultano 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;



PIANTA PIANO TERRA

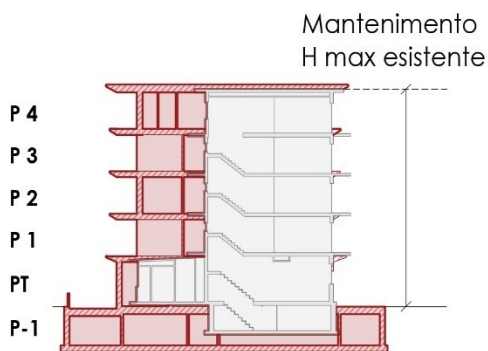


PIANTA PIANO PRIMO, SECONDO E TERZO

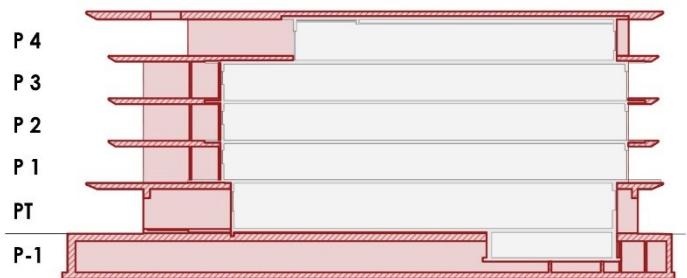


PIANTA PIANO QUARTO

- INGOMBRO EDIFICIO ESISTENTE
- INCREMENTO VOLUMETRICO
- DECREMENTO VOLUMETRICO
- PERIMETRO LOTTO DI PROPRIETÀ



SEZIONE AA



SEZIONE BB