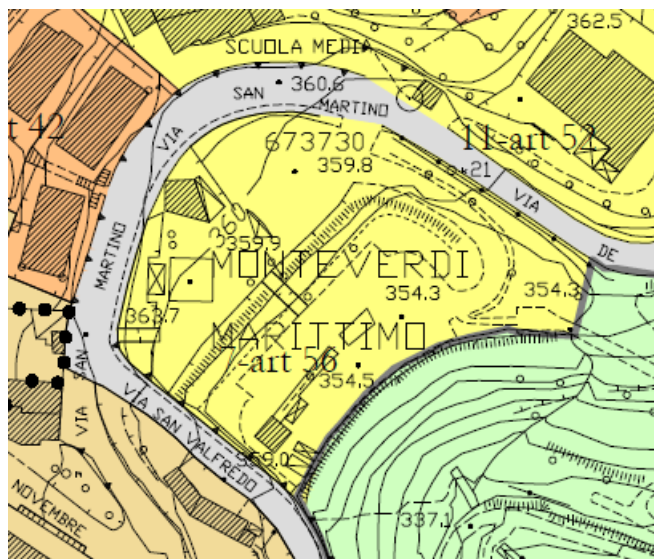




COMUNE DI MONTEVERDI MARITTIMO
Provincia di Pisa

**INDIVIDUAZIONE DI ZONA DI RECUPERO DEL
PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE
DI MONTEVERDI MARITTIMO
EX ART. 27 L. 457/1978**

Geom. Elena Bellucci



Febbraio 2017

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

PREMESSA

La redazione del presente Piano di Recupero si rende necessaria al fine di precisare in maniera appropriata e specifica la destinazione delle singole parti ricomprese nell'area ubicata nel Capoluogo in Località San Rocco, disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione al Titolo III - Disciplina degli insediamenti - Capo 6 - Componenti Insediative ed Infrastrutturali - Art.56 Verde pubblico – che recita come segue:

Zone a verde pubblico: in corrispondenza della relativa simbologia devono essere messe a dimora essenze ad alto fusto tipiche del luogo.

Nel caso di fasce alberate in aree urbane devono essere realizzate aiuole di verde della profondità indicata in cartografia di RU, con piantumazione di filari di essenze ad alto fusto tipiche del luogo.

Attrezzature esistenti e/o di progetto:

7) verde pubblico.

La zona fu nel 1996 oggetto di un progetto denominato “area polifunzionale di San Rocco”; il progetto vide la riqualificazione di un'area il cui assetto morfologico originario, vallecola coltivata ad orti nonché displuvio naturale per l'alveo del fosso di San Rocco, fu trasformato in una grande colmata composta da due ampi gradoni disposti ad andamento pianeggiante, generati con i riporti di terra, provenienti dalle escavazioni per la realizzazione delle centrali geotermiche nell'ambito del Comune.

Detto progetto fu specificatamente realizzato con finalità legate sia a servizi d'urgenza e di protezione civile che, soprattutto, allo sviluppo di attività turistiche, commerciali e ricreative; dal punto di vista funzionale infatti l'area progettata si qualificò come spazio integrato per:

- interventi della Protezione Civile per la direzione, il coordinamento e lo svolgimento di operazioni di soccorso e di assistenza alla popolazione;
- sosta temporanea dei veicoli autosufficienti adibiti al turismo itinerante, quali autocaravan, caravan, camper, autobus turistici, ecc.;
- installazione temporanea di attività commerciali e/o ricreative all'aperto, quali mercati, concerti, fiere, spettacoli, ecc.; caratterizzandosi inoltre, nel caso particolare, per la presenza di una specifica struttura edilizia destinata a Centro Accoglienza per il turista, inteso come punto di informazione, nonché come centro servizi per la conoscenza, lo sviluppo e la valorizzazione delle risorse esistenti.

Nel corso degli anni, esigenze diverse e nuove funzioni hanno trasformato il complesso delle strutture di S. Rocco per le quali oggi si richiede un intervento coordinato di riordino e risanamento.

Sul gradone più basso rispetto al centro servizi sono state installate strutture smontabili per le manifestazioni di carattere socioculturale e gastronomico della locale associazione pro-locò ed è stato parzialmente utilizzata l'area sosta camper a beneficio dei mezzi della locale Misericordia. La concessione di tale area fu affidata con deliberazione della giunta comunale n. 28 del 02/05/2002 in attesa della definizione di un apposito regolamento.

Con il presente PdR si intende regolamentare l'utilizzo di quest'area con apposita disciplina.

Tale esigenza è imposta anche dalla particolare giacitura dell'area, posta immediatamente a ridosso del centro storico e da questo perfettamente visibile.

IL PIANO DI RECUPERO

L'area di nostro interesse è stata individuata con precedente atto del Consiglio Comunale "zona di recupero", dove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

L'analisi dello stato di fatto condotta attraverso puntuali sopralluoghi e documentazione fotografica (tavole 1 e 2) ha confermato la necessità di procedere nella definizione di uno strumento che possa contribuire ad una migliore fruizione dell'intera struttura.

Nel dettaglio, richiamando la tavola delle funzioni, si elencano le seguenti destinazioni dello stato attuale:

1. Parcheeggio – area posta a est nell'ambito di recupero;
2. Fontanello dell'acqua potabile - servizio alla cittadinanza posto sotto ad una pensilina metallica realizzata nell'ambito del progetto denominato "area polifunzionale di San Rocco";
3. Rampa pedonale – accesso all'area posto in posizione baricentrica in adiacenza all'edificio polivalente;
4. Edificio polivalente su due livelli – struttura realizzata nell'ambito del progetto denominato "area polifunzionale di San Rocco", destinata originariamente a centro servizi e comprendente anche locali tecnici e servizi igienici;
5. Palcoscenico
6. Pista da ballo – strutture adiacenti l'edificio polivalente e realizzate nell'ambito del progetto denominato "area polifunzionale di San Rocco";
7. Chiosco in legno – struttura funzionale per le feste paesane;
8. Scalinata – accesso all'area dal lato nord-ovest dell'area;
9. Zona pic nic – zona ombreggiata posta in adiacenza della scalinata, ;attrezzata con tavoli in legno e panche
10. Quadri e contatori elettrici;
11. Cucina: zona attrezzata per le feste paesane;
12. Padiglione con struttura coperta removibile: area tavoli per le feste paesane;
13. Area sosta camper ed autoambulanze: servizio di approvvigionamento elettrico;
14. Campo polivalente;
15. Parco giochi – aree poste in adiacenza alla copertura removibile;
16. Scogliera e aree verdi

Nella successiva tavola 3, denominata “stato delle manutenzioni”, è stato documentato lo stato attuale con una classificazione dello stesso in base alle seguenti valutazioni:

- Buono**: struttura efficiente in buono stato di conservazione;
Discreto: struttura in condizioni generali buone, ma suscettibili di miglioramento;
Sufficiente: struttura in condizioni generali buone, con prescrizione di miglioramento;
Mediocre: struttura funzionante, con prescrizione di ristrutturazione.

Le funzioni che il Piano di Recupero intende rafforzare possono quindi essere raggruppate come segue:

- 1) funzioni di servizio al turismo itinerante, con
 - postazioni attrezzate per la sosta regolamentata dei veicoli autosufficienti adibiti al turismo, caratterizzate da una struttura ombreggiante frangisole e da un pavimento in masselli autobloccanti ed attrezzate con erogatori automatici di energia elettrica e di acqua e con pozzetti autopulenti carrabili per lo smaltimento delle acque reflue;
 - postazioni per la sosta regolamentata di veicoli privati non autosufficienti;
 - postazioni per il parcheggio e la sosta regolamentata di autobus di linea e turistici;
 - terminale di attesa per la fermata di autobus e di mezzi pubblici di trasporto collettivo, così da consentire l'intermodalità tra i vari mezzi;
 - struttura edilizia permanente destinata a Centro Accoglienza del turista, allestita con punto informazioni, area attesa, terminali video e pannelli esplicativi.
- 2) funzioni di servizio ad attività ricreative, culturali, commerciali e del tempo libero, con:
 - piazzale alberato, pavimentato in masselli autobloccanti, predisposto per lo svolgimento di mercati, fiere, spettacoli, concerti ed altre manifestazioni all'aperto, attrezzato con erogatori di energia elettrica a maglia modulare, idranti di acqua ed impianto di illuminazione fisso;
- 3) funzioni generali di servizio al funzionamento dell'area, con servizi igienico-sanitari, completi di w.c. per disabili e docce; postazioni telefoniche protette; impianti civili, generali e speciali (riscaldamento, condizionamento, illuminazione e forza motrice, anti-intrusione, ecc.).
- 4) funzioni di emergenza e di servizio alla protezione civile, con:
 - piazzale di parcheggio convertibile in area di soccorso;
 - cucine e area coperta con funzione di assistenza alla popolazione.

NTA

L'area individuata dal PdR comprende vari episodi edilizi che con le presenti norme si intende riordinare; per ciascuna destinazione si precisa quindi la destinazione ed il livello di intervento.

PARCHEGGIO:

interventi manutenzione ordinaria sulla segnaletica orizzontale, implementazione delle barriere metalliche, potenziamento segnaletica verticale;

FONTANELLO:

interventi manutenzione ordinaria delle parti metalliche, installazione di schermatura sempre-verde sul lato sud-ovest;

RAMPA PEDONALE:

interventi manutenzione ordinaria, in particolare ripristino dell'illuminazione segna-passi;

EDIFICIO POLIVALENTE:

interventi di ristrutturazione edilizia e cambio d'uso;

PALCOSCENICO E PISTA DA BALLO:

interventi di manutenzione straordinaria delle parti metalliche e delle murature

CHIOSCO IN LEGNO

interventi fino alla ristrutturazione edilizia;

SCALINATA

interventi di manutenzione straordinaria ripristino della illuminazione segna-passi;

ZONA PIC NIC

interventi di manutenzione straordinaria

QUADRI E CONTATORI ELETTRICI

interventi di manutenzione straordinaria

CUCINA

interventi di ristrutturazione edilizia

PADIGLIONE

interventi di manutenzione straordinaria

AREA SOSTA CAMPER ED AUTOAMBULANZE

interventi fino alla ristrutturazione edilizia, nova pavimentazione, copertura ombreggiante, colonnine di distribuzione energia elettrica e acqua, pozzetti di smaltimento acque reflue;

CAMPO POLIVALENTE

interventi di manutenzione straordinaria;

PARCO GIOCHI;

interventi fino alla ristrutturazione edilizia e ampliamento;

SCOGLIERA E AREE VERDI

interventi di manutenzione straordinaria delle zone destinate a verde e monitoraggio delle scarpate inerbite sottostanti la scogliera.