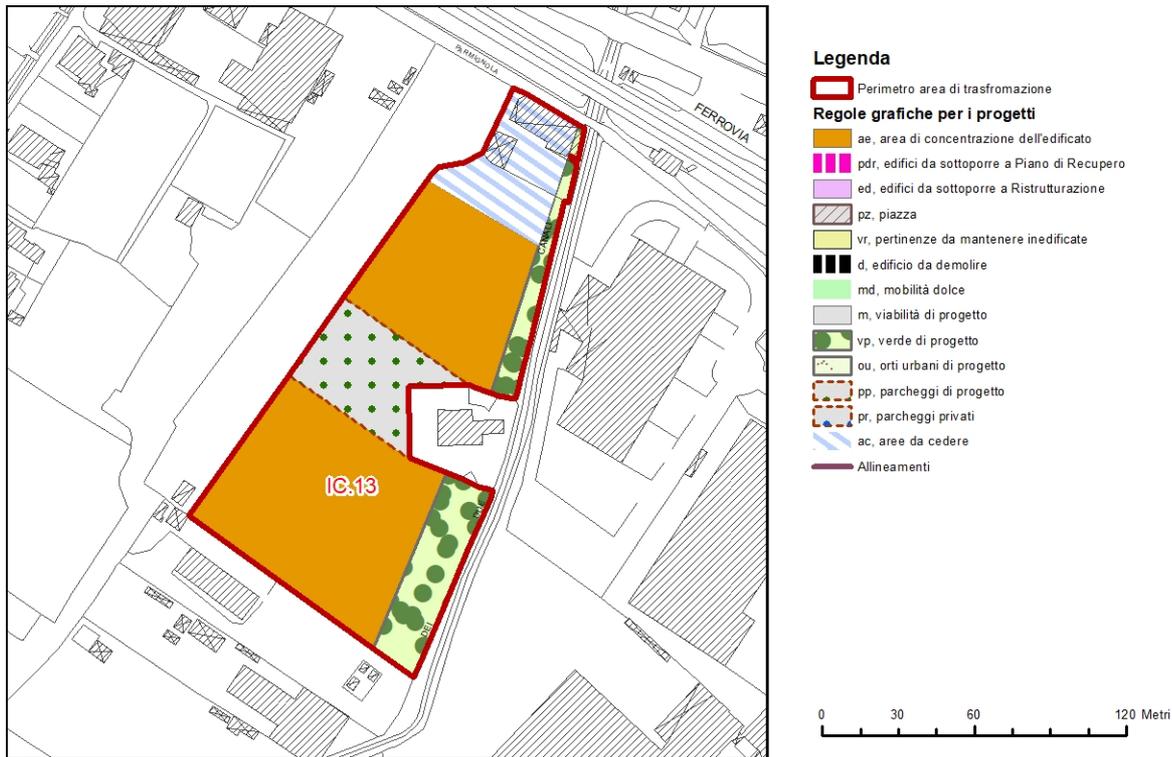


IC.13 Via Fossa Maestra 2

1. schema progettuale planimetrico



Rif. Tavole della disciplina del territorio: 3/8 e 3/9

2. parametri e prescrizioni per le trasformazioni

Caratteristiche dell'intervento: nuova edificazione tipologia specialistica

Destinazione d'uso: Industriale Artigianale

Area di intervento (ST): 16.570 mq.

SE massima: 1.700 mq.

numero piani massimo: 1*

Altezza massima: 8 m.

Rapporto di Copertura massimo: 0,40 SF

Indice di permeabilità minimo: 30% SF

*E' ammessa la realizzazione di soppalchi e piani intermedi per funzioni accessorie alla produzione. È inoltre prescritta la demolizione di tutti i manufatti interni all'area di trasformazione oltre alla demolizione delle pavimentazioni impermeabili fino al raggiungimento dell'indice di permeabilità minimo prescritto.

Nell'area indicata in planimetria come "area da cedere" potranno essere previsti spazi e volumi per funzioni pubbliche come ad esempio aree attrezzate per la raccolta e smistamento dei rifiuti.

La convenzione dovrà prevedere:

- Cessione di area e realizzazione di area verde e risagomatura del corso d'acqua mediante progetto di ingegneria naturalistica: 2200 mq. min. Nell'area "verde di progetto" dovrà essere predisposto dal soggetto attuatore, in accordo con gli uffici preposti comunali, idoneo progetto di riqualificazione dell'alveo del contermine fosso "fossa maestra" e della relativa vegetazione ripariale che preveda interventi con tecniche di ingegneria naturalistica e la messa a dimora di associazioni vegetali tipiche delle aree umide costiere della Toscana settentrionale oltre ad una risagomatura naturale degli argini atta a migliorare lo scorrimento delle acque e al miglioramento delle condizioni di vita della flora e fauna.
- Cessione di area destinata a parcheggio pubblico: 1800 mq. min. (in corrispondenza dell'area "parcheggio di progetto");
- In coerenza con la previsione del POC di collegare la viabilità interna contermine all'area in oggetto, è prevista la demolizione del muro presente in prossimità di via Parmignola e l'eventuale creazione di nuovi accessi all'area da tale strada;
- la conservazione dell'attuale andamento morfologico del terreno;

- e) il mantenimento lungo il perimetro delle aree di intervento privato a contatto con l'area di cessione destinata a verde pubblico lungo le sponde, una fascia atta ad ospitare alberi ed arbusti di 5 metri di profondità.

3. Prescrizioni Paesaggistiche

L'area non è soggetta a vincolo paesaggistico ex art. 136 e art. 142 del Dlgs 42/2004.

Il PIT/PPR, al fine di raggiungere l'Obiettivo 4 definito nella Scheda d'ambito 2 – Versilia e Costa Apuana definisce le seguenti direttive pertinenti all'intervento di cui alla presente scheda norma:

4.6 - riqualificare da un punto di vista ambientale e urbanistico le aree produttive e gli impianti di lavorazione del marmo come "aree produttive ecologicamente attrezzate";

Prescrizioni conseguenti del POC:

- il nuovo complesso edilizio dovrà prevedere la messa in pratica di idonee soluzioni di carattere ambientale volte al contenimento del consumo energetico prevedendo l'installazione di pannelli fotovoltaici e solari-termici sulla copertura, alla predisposizione di soluzioni volte al contenimento della produzione di rifiuti ed alla riduzione dei consumi idrici mediante il riuso e depurazione delle acque di lavorazione;

4.8 - ridurre l'artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale migliorando la qualità delle acque e le prestazioni ecosistemiche complessive del sistema idrografico.

Prescrizioni conseguenti del POC:

- Il progetto di sistemazione dovrà rispettare le prescrizioni indicate nel precedente punto 2. Lett.a).

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 conseguenti del POC:

- il nuovo parcheggio pubblico deve essere dotato di idonea alberatura e vegetazione arbustiva utile a mitigarne l'inserimento nel contesto;
- il progetto del parcheggio pubblico deve prevedere soluzioni utili al contenimento della nuova impermeabilizzazione dei suoli e all'inquinamento luminoso compatibilmente con le normative vigenti in materia di parcheggi pubblici.
- Dovranno essere previste tipologie degli elementi architettonici coerenti con il contesto e impiegati materiali e colorazioni analoghi a quelli più diffusamente presenti nel contesto.
- Le aree inedificate presenti nella Superficie fondiaria dovranno essere sistemate prevedendo anche la presenza di aree verdi dotate di alberature e arbusti soprattutto in prossimità dell'area di cessione "verde di progetto".

Prescrizioni e indirizzi ambientali (Rapporto Ambientale)

Prescrizioni

- Nella realizzazione dello spazio a verde si deve ricorrere a specie vegetali euriecie, autoctone, evitando specie aliene e con comportamento invasivo. Nella scelta sono da preferire specie non idroesigenti
- In coerenza con i contenuti della direttiva 4.6 di cui all'obiettivo 4 della Scheda d'ambito paesaggistico n. 2 Versilia e Costa Apuana il nuovo complesso edilizio dovrà prevedere la messa in pratica di idonee soluzioni di carattere ambientale volte al contenimento del consumo energetico prevedendo l'installazione di pannelli fotovoltaici e solari-termici sulla copertura, alla predisposizione di soluzioni volte al contenimento della produzione di rifiuti ed alla riduzione dei consumi idrici mediante il riuso e depurazione delle acque di lavorazione;
- Riqualificare le sponde del Fosso dei Canali prevedendo zone inerbite o comunque sistemazioni a verde che svolgano la funzione di fascia tampone delle acque dilavanti verso il corpo idrico e che consentano di implementare la connettività longitudinale e trasversale degli argini e delle pertinenze anche a fini paesaggistici e di fruizione urbana
- ove vi siano porzioni in prossimità di edifici a destinazione residenziale e misti sono da prevedere fasce vegetazionali particolarmente dense e a sezione profonda quale barriera visuale e al fine di minimizzare possibili elementi di impatto/disturbo (paesistico/emissioni rumorose, odorigene, luminose)- verde di mitigazione
- Evitare l'insediamento di aziende a rischio di incidente rilevante e di attività produttive comunque potenzialmente a rischio per presenza di sostanze pericolose o lavorazioni critiche nei confronti della popolazione residente nell'intorno. Ove non rientranti nelle fattispecie di cui alla Parte II del D.Lgs 152/06 per le quali è necessaria la procedura di Valutazione di Impatto ambientale (o di verifica di assoggettabilità), il progetto deve comunque contenere specifico studio in cui siano identificati in modo specifico tutti gli elementi territoriali e ambientali vulnerabili al fine di valutare (anche in senso cumulativo e sinergico) la compatibilità territoriale delle attività produttive e individuare le situazioni di reale o potenziale criticità nei confronti della

popolazione residente nell'intorno (emissioni di inquinanti in atmosfera anche generate dal traffico indotto, emissioni odorigene, emissioni acustiche ecc.)

Indirizzi

- il progetto deve prevedere misure di mitigazione volte a migliorare le visuali sulla zona dal tracciato della Via Francigena che passa in prossimità (Via Parmignola)
- per quanto riguarda il verde pubblico costituiscono riferimento
 - le Linee guida per la gestione del verde urbano e prime indicazioni per una pianificazione sostenibile (Comitato per lo sviluppo del verde pubblico. MATTM, 2017)
 - le linee guida di cui all'intervento U3) del Piano regionale di qualità dell'aria in Toscana Indirizzi per la piantumazione di specifiche specie arboree in aree urbane per l'assorbimento di particolato e ozono (approvate con Del C.R. n° 72 del 18/07/2018)

4. Quadro geologico idraulico e sismico

Problematiche geologiche, idrauliche e sismiche

Pericolosità geologica

Classi G.3I e G.3s: pericolosità geologica medio-elevata per caratteristiche geotecniche e per propensione alla subsidenza. Aree di origine palustre costituito da depositi prevalentemente limo argillosi e sabbioso limosi, sciolti o debolmente addensati sovrainposti e/o interdigitati alle ghiaie e ciottoli del Torrente Carrione presenti a pochi metri di profondità. I primi metri di deposito superficiale sono generalmente costituiti da limi argillosi. In ogni caso non sono presenti dinamiche geomorfologiche in atto e/o quiescenti.

Pericolosità idraulica

Classe I.2: areale caratterizzato secondo il DPGR 53/R da una pericolosità idraulica media, allagabile solo per eventi con tempo di ritorno superiore a 200 anni. Corrisponde alla classe P1 (aree a pericolosità di alluvione bassa) del PGRA D.lgs. 49/2010.

Pericolosità sismica

Classe S.3: l'area ricade nella Microzona Z34 delle MOPS caratterizzata da un substrato stabile potenzialmente suscettibile di amplificazioni locali per l'esistenza di un contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato lapideo la cui profondità è comunque stimabile oltre i 50 metri.

I terreni di copertura sono rappresentati da depositi alluvionali riferibili alla conoide del Torrente Carrione (terreni assimilabili alle "ghiaie limose, miscela di ghiaia, sabbia e limo") sormontati (spessori variabili da 3 a 10 metri) da depositi di origine palustre costituiti da "limi ed argille inorganiche di ambiente palustre o di stagno retrodunale da poco a moderatamente consistenti, stratificati con Vs compresa tra 170 e 200 m/s". Trattandosi di depositi granulometricamente molto variabili, connessi ad ambienti deposizionali che hanno visto nel tempo rapide variazioni di competenza delle correnti fluide di trasporto dei sedimenti, i depositi generatisi presentano una elevata variabilità sia verticale che orizzontale delle dimensioni granulometriche e delle tessiture. In questo contesto è possibile che all'interno del "materasso alluvionale" siano presenti orizzonti litologici grossolani e cementati con velocità delle onde di taglio (Vs) che possono raggiungere velocità anche i 600 m/s differenziandosi in modo significativo dal resto del corpo alluvionale, determinando così un forte contrasto di impedenza sismica che potrebbe determinare significativi effetti di amplificazione in superficie.

Condizioni e prescrizioni per le realizzazioni

Superfici edificabili di progetto e/o interessate da interventi edilizi (ae, pdr, ed)

Aree edificabili di progetto (ae)

Fattibilità geologica F3.1g (Art.9):

L'attuazione dell'intervento è subordinata alla effettuazione dei normali studi geologico tecnici previsti dalla normativa vigente in materia (DPGR n° 1/R/22 e NTC di cui al D.M. 17/01/2018) e finalizzati alla verifica delle caratteristiche geotecniche del substrato di fondazione. Tali indagini dovranno essere effettuate già a livello di elaborazione dell'Intervento da convenzionare. I contenuti e gli elaborati minimi degli studi geologici, idrogeologici e geotecnici dovranno essere quelli descritti all'art.9 comma 2 delle NTG.

Fattibilità idraulica F2i (Art.15):

Non ci sono condizioni specifiche per l'attuazione degli interventi previsti, oltre alle prescrizioni generali dettate nell'art.25 delle NTG relative alla mitigazione degli effetti indotti dalle nuove realizzazioni al regime dei suoli.

Fattibilità sismica F3s (Art.23)::

In sede di redazione dell'intervento da convenzionare, oltre alle indagini geognostiche previste dal D.M.17/01/2018 e dal DPGR.n. 1/R/22 , sono da realizzare adeguate indagini geofisiche costituite da profili sismici a rifrazione e/o profili MASW e/o prove sismiche in foro, finalizzate a definire gli spessori, le geometrie e le velocità sismiche dei litotipi sepolti in modo da verificare l'eventuale presenza di una interfaccia tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse che possa costituire un forte contrasto di impedenza sismica tale da generare effetti locali di amplificazione sismica. Con le suddette indagini si dovrà valutare la possibilità di definire l'azione sismica di progetto attraverso le categorie di sottosuolo semplificate ai sensi del paragrafo 3.2.2 del D.M.17/01/2018 oppure tramite specifiche analisi di risposta sismica locale ai sensi del paragrafo 7.11.3 dello stesso decreto.

Altre destinazioni d'uso pubbliche e/o private (aree a verde, parcheggi, viabilità ec..)

Fattibilità geologica, idraulica e sismica F2g, F1i, F1s (art.8, 14 e 21 delle NTG) per il parcheggio pubblico (pp).

L'attuazione degli interventi previsti non necessita di particolari verifiche oltre quelle minime di legge. Sono comunque da rispettare le prescrizioni generali dettate dall'art.25 delle NTG relative alla mitigazione degli effetti indotti dalle nuove realizzazioni al regime dei suoli.

Prescrizioni di carattere ambientale e di tutela idrogeologica

Non ci sono condizioni specifiche per l'attuazione degli interventi previsti, oltre alle prescrizioni generali contenute nell'art.25 delle NTG.

Modalità di attuazione

Progetto Unitario Convenzionato