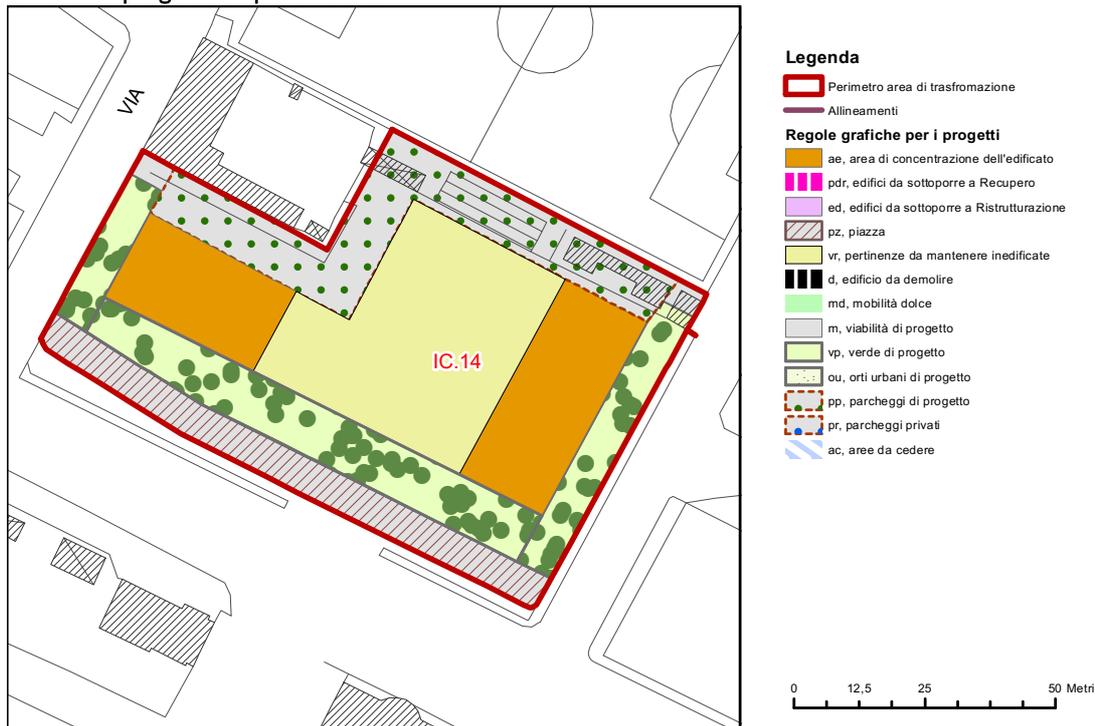


## IC.14 Via Firenze

### 1. schema progettuale planimetrico



Rif. Tavola della disciplina del territorio: 3/2

### 2. parametri e prescrizioni per le trasformazioni

Caratteristiche dell'intervento: completamento edilizio - tipologia specialistica

Destinazione d'uso: Direzionale e di servizio / Residenziale e commercio di vicinato

Area di intervento (ST): 6.500 mq.

SE massima: 1.300 mq. Direzionale e di servizio / 650 mq. Residenza e commercio di vicinato  
numero piani massimo: 2 (H max 7 m.)

Rapporto di Copertura massimo: 0,5 SF      Indice di permeabilità minimo: 33% SF

Il PUC dovrà prevedere che:

- In caso di intervento privato, dovrà essere stipulata apposita convenzione per la Cessione di area e realizzazione di area a parcheggio, piazza e verde pubblico: 3000 mq. min.
- Le aree a parcheggio e le aree libere da edificazione dovranno essere opportunamente dotate di vegetazione arborea e arbustiva anche al fine di mitigare l'inserimento dei nuovi fabbricati nel contesto riqualificando il viale lungomare.
- La tipologia edilizia specialistica dovrà armonizzarsi con il contesto cercando soluzioni tecniche e tecnologiche che non ne banalizzino i caratteri architettonici.
- Lo spazio indicato come "piazza" sul fronte del fabbricato di progetto dovrà essere sistemata per consentire l'eventuale attraversamento di percorsi pedonali e ciclabili lungomare.

### 3. Prescrizioni Paesaggistiche

L'area è soggetta a vincolo paesaggistico ex art. 142 comma 1 lett. a) del Dlgs 42/2004 inerente "i territori costieri compresi in una fascia di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sul mare" per i quali il PIT/PPR detta una disciplina contenuta nella scheda del sistema costiero 1. Litorale sabbioso Apuano-Versiliese. In particolare si rilevano le seguenti prescrizioni come parzialmente pertinenti all'intervento previsto:

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 occludano 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.

In riferimento a tale prescrizione del PIT/PPR, che dovrà essere rispettata dal progetto di trasformazione, il POC detta la seguente ulteriore prescrizione conseguente:

- il progetto dovrà garantire il corretto inserimento paesaggistico dovrà svilupparsi limitatamente in altezza fino ad una altezza massima di 7 m. così da non eccedere in altezza il profilo delle pinete di Marina di Carrara e dovrà rispettare i caratteri architettonici e tipologici riscontrabili nelle architetture già presenti nel contesto sia per forma, materiali e colori.

L'area è soggetta a vincolo paesaggistico ex art. 136 del Dlgs 42/2004 di cui al D.M. n° 59 del 03/02/1969 "Zona litoranea, sita nell'ambito del comune di Carrara" da cui discende le seguenti prescrizioni che risultano pertinenti per l'intervento in oggetto:

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

- non alterino i valori identitari dello skyline 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 i rilievi e il litorale;
- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;
- sia garantita la qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;
- sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità.

In riferimento a tale prescrizione del PIT/PPR, che dovrà essere rispettata dal progetto di trasformazione, ed alla direttiva 3.b.10 definita nella scheda di vincolo il POC detta la seguente ulteriore prescrizione conseguente:

- il progetto dovrà garantire il corretto inserimento paesaggistico dovrà svilupparsi limitatamente in altezza fino ad una altezza massima di 7 m. così da non eccedere in altezza il profilo delle pinete di Marina di Carrara e dovrà rispettare i caratteri architettonici e tipologici riscontrabili nelle architetture già presenti nel contesto sia per forma, materiali e colori

4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non alterino i valori identitari dello skyline, non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e non si sovrappongano in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.

In riferimento a tale prescrizione, che dovrà essere rispettata dal progetto di trasformazione, ed alla direttiva 4.b.2 definita nella scheda di vincolo il POC detta le prescrizioni di cui al punto 3.c.3 precedente.

Il PIT/PPR, al fine di raggiungere l'Obiettivo 4 definito nella scheda d'ambito paesaggistico del PIT/PPR n. 2 Versilia e Costa Apuana, definisce la seguenti direttive pertinente all'intervento di cui alla presente scheda norma:

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:

- i progetti di sistemazione degli spazi aperti (pubblici e privati) devono prevedere soluzioni utili al corretto inserimento ambientale mediante l'utilizzo di soluzioni tecniche che possano mitigare gli effetti di impermeabilizzazione del suolo già avvenuta e all'inquinamento luminoso compatibilmente con le normative vigenti in materia;
- Dovranno essere impiegati materiali e colorazioni analoghi a quelli più diffusamente presenti nel contesto.

## Prescrizioni e indirizzi ambientali (Rapporto Ambientale)

### Prescrizioni

- Le aree a parcheggio e le aree libere da edificazione dovranno essere opportunamente dotate di vegetazione arborea e arbustiva anche al fine di mitigare l'inserimento dei nuovi fabbricati nel contesto riqualificando il viale lungomare.
- la realizzazione dei fabbricati deve essere coerente con il progetto di realizzazione della ciclopista tirrenica

### Indirizzi

- Dotare i margini delle aree a parcheggio e le superfici destinate a "piazza" antistanti gli edifici con vegetazione arborea e arbustiva che fornisca ombreggiamento per i fruitori e al fine di mitigare l'inserimento dei nuovi fabbricati nel contesto urbano.
- Gli interventi edilizi devono seguire i criteri della bioedilizia, al fine di garantire la eco efficienza e aumentarne la qualità e la sostenibilità, secondo quanto definito dalle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" (Del G.R. n° 216/2006). È prescritto il ricorso a sistemi attivi e passivi per la limitazione dei consumi energetici, idrici e per la riduzione degli impatti e per attuare la massima qualità ambientale interna ed esterna agli edifici.
- La progettazione, come da norme di legge, deve puntare all'abbattimento delle barriere architettoniche e alla più ampia accessibilità e inclusività, anche degli spazi aperti.
- 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)

## Problematiche geologiche, idrauliche e sismiche

### Pericolosità geologica

Classe G.2: substrato costituito da depositi prevalentemente sabbiosi e sabbioso limosi marini, sciolti o debolmente addensati con il livello di falda prossimo alla superficie (< 3 m).

### Pericolosità idraulica

Classe I.3\*: areale caratterizzato secondo il DPGR 53/R da una pericolosità idraulica media, allagabile solo per eventi con tempo di ritorno superiori a 200 anni ma interessato da alluvioni recenti per la rottura dell'argine destro del Torrente Carrione. In queste condizioni si valuta un'altezza del battente idraulico di 10 cm e una magnitudo moderata.

### Pericolosità sismica

Classe S.3: area caratterizzata da un substrato stabile potenzialmente suscettibile di amplificazioni locali per effetti stratigrafici per l'esistenza di un contrasto di impedenza sismica tra terreni di copertura e substrato lapideo qualificabile come "bedrock sismico" rinvenibile comunque a profondità superiori a 50 metri. 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, in spazi ristretti, 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 anche i 600 m/s differenziandosi in modo significativo dal resto del corpo alluvionale. In queste condizioni si potrebbe determinare un forte contrasto di impedenza sismica con significativi effetti di amplificazione in superficie.

Inoltre, la presenza di terreni prevalentemente sabbiosi immersi in falda può determinare significativi cedimenti del terreno per gli effetti dovuti al fenomeno della liquefazione.

### *Condizioni e prescrizioni per le realizzazioni*

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

#### Nuova edificazione (ae)

Fattibilità geologica F2g (Art.8):

L'attuazione dell'intervento è subordinata alla effettuazione dei normali studi geologici 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 a livello di progetto esecutivo. I contenuti e gli elaborati minimi degli studi

geologici, idrogeologici e geotecnici dovranno essere quelli descritti all'art.8 comma 2 delle NTG.

Fattibilità idraulica F3i\* (Art.18):

La nuova edificazione potrà essere realizzata in sicurezza idraulica mediante opere di sopraelevazione che portino il piano di calpestio dell'edificio al di sopra del battente idraulico atteso di 10 cm. più un franco di sicurezza non inferiore a 15 cm. Nel caso di realizzazione di parcheggi interrati si dovrà considerare un franco di sicurezza pari a 30 cm. da applicare alla quota della soglia di ingresso comunque da rialzare rispetto al battente atteso (10 cm).

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 che dovranno valutare anche le condizioni di suscettibilità alla liquefazione del substrato di fondazione ai sensi del paragrafo 7.11.3.4.2 delle NTC 2018, 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. 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...)

I nuovi parcheggi pubblici (pp) possono essere realizzati a condizione che, in riferimento all'altezza del battente idraulico indicato nella carta dei battenti (Tavola 4B), sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, che non sia superato il rischio medio R2, così come definito alla lettera m) comma 1 dell'art.2 della LR.n.41/18, adottando anche misure preventive, quali dispositivi permanenti di informazione del rischio di alluvione e dispositivi di allarme da attivare all'occorrenza, finalizzate a regolarne l'utilizzo in caso di possibilità del verificarsi di eventi alluvionali.

La nuova realizzazione dovrà rispettare quanto indicato al comma 2 dell'art.25 delle NTG relativamente alla corretta regimazione delle acque meteoriche superficiali ai fini del non aggravio del carico idraulico nelle aree circostanti.

*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