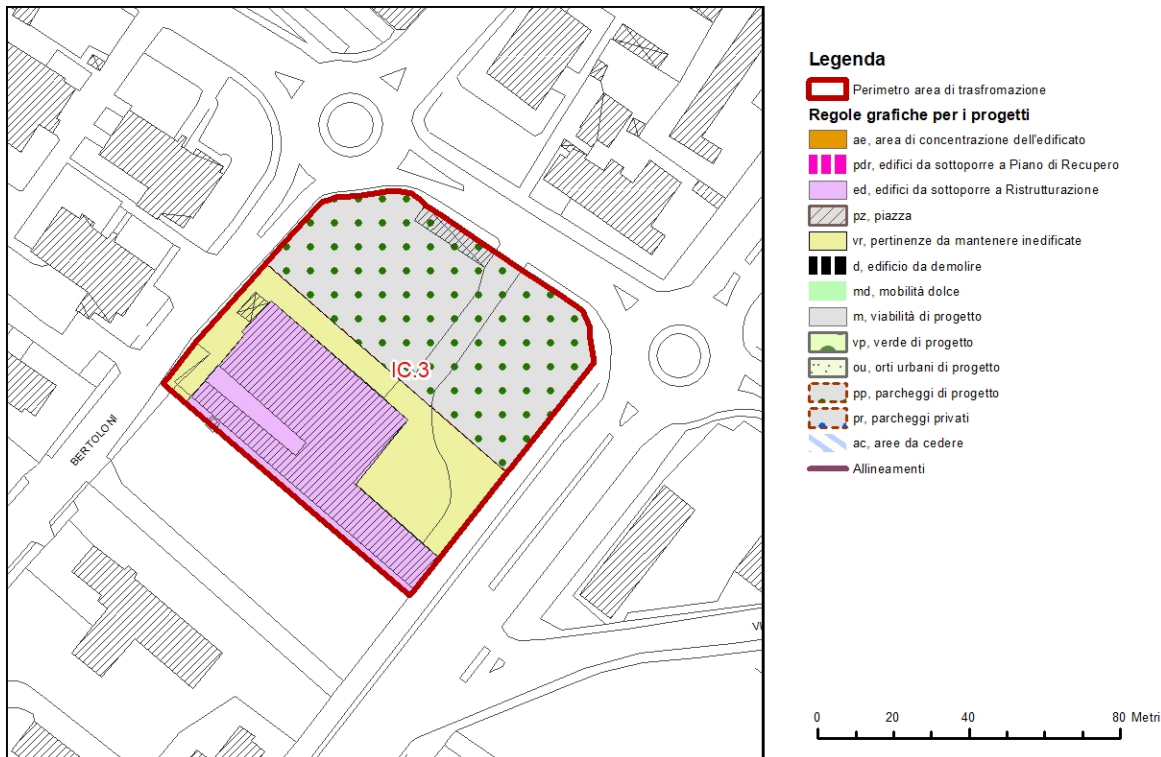


IC.3 Via Covetta

1. schema progettuale planimetrico



Rif. Tavola della disciplina del territorio: 3/5

2. parametri e prescrizioni per le trasformazioni

Caratteristiche dell'intervento: fino alla Ristrutturazione Urbanistica

Destinazione d'uso: Commerciale - negozi di vicinato e pubblici esercizi

Area di intervento (ST): 6888 mq.

SE massima commerciale: 1500 mq.

numero piani massimo: come esistente

Altezza massima: come esistente

Rapporto di Copertura massimo: come esistente

Indice di permeabilità minimo: 25% della SF

La convenzione dovrà prevedere:

- Cessione di area e realizzazione di verde e parcheggio pubblico come da schema planimetrico: 3.444 mq. min. Da tale area possono essere sottratte le superfici minime dei parcheggi stanziali e di relazione prescritti dalle Norme. Il progetto per la realizzazione del parcheggio dovrà essere comunque unitario e basato su un apposito studio della mobilità che dimostri la sostenibilità dei flussi di traffico per la nuova funzione calibrati sui nuovi accessi al parcheggio da concordarsi con gli uffici comunali preposti;
- Per l'"edificio soggetto a ristrutturazione" indicato in planimetria, al fine della conservazione dei suoi caratteri architettonici, sono ammessi interventi edilizi per gli edifici Classe 3 come previsto dalle NTA del P.O. all'Art. 24 oltre al cambio d'uso come specificato dalla presente scheda norma. Il PUC dovrà essere corredato da apposito studio storico dell'immobile utile ad individuare una soluzione progettuale che mantenga la scansione delle aperture del fronte principale e l'impianto tipologico generale del nucleo storico del complesso coerente i caratteri originari dell'immobile.
- Non è ammessa la media struttura di vendita
- Le aree sistemate a verde della Superficie Fondiaria dovranno prevedere la messa a dimora di almeno 2 alberi di alto fusto (di specie tipiche del contesto) ogni 100 mq. di superficie permeabile.

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 la seguente direttiva 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:

- 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 impiegati materiali e colorazioni analoghi a quelli più diffusamente presenti nel contesto.

Prescrizioni e indirizzi ambientali (Rapporto Ambientale)

Prescrizioni

- recupero delle acque meteoriche in appositi depositi interrati (o interni alla sagoma dei fabbricati) per uso irriguo e/o per uso non potabile;
- nella dismissione e/o riconversione di edifici abbandonati prevedere azioni specifiche per i manufatti contenenti amianto, ove presenti
- Nella realizzazione degli spazi a verde è necessario il ricorso a specie vegetali euriecie, autoctone, evitando specie aliene e con comportamento invasivo. Nella scelta sono da preferire specie non idroesigenti
- In coerenza con la Direttiva 4.11 dell'obiettivo 4 definito nella scheda d'ambito paesaggistico del PIT/PPR n. 2 Versilia e Costa Apuana, queste le prescrizioni conseguenti del POC:
- Per le aree produttive dismesse interessate da interventi edilizi di recupero e/o di riconversione, in relazione alla destinazione d'uso, occorre procedere alla verifica della salubrità del suolo e del sottosuolo (vd NTG Art. 26).

Indirizzi

- 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)

4. Quadro geologico idraulico e sismico

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 da una pericolosità da alluvione poco frequente per eventi con tempo di ritorno compresi tra 30 e 200 anni (Classe P2 del PGRA). Il battente idraulico atteso è valutato in 50 cm con 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". L'area è caratterizzata da un primo spessore fino a circa 10 metri di profondità costituito da terreni fini limosi di ambiente palustre e sabbiosi di ambiente costiero. Al di sotto sono presenti depositi alluvionali e di conoide più grossolani e generalmente più addensati e compatti, caratterizzati da una maggiore velocità delle onde sismiche fino oltre i 50 metri di profondità.

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 determinando 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)

Interventi di ristrutturazione urbanistica (pdr)

Fattibilità geologica F2g (Art.8):

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 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.16):

L'edificio esistente potrà essere messo in sicurezza idraulica rispetto all'altezza del battente idraulico atteso (50 cm dal piano medio di campagna) più un franco di sicurezza di 15 cm. con interventi di sopraelevazione del piano di calpestio e/o di difesa locale ai sensi dei comma 5,6 e 7 dell'art.13 delle NTG.

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..)

Il nuovo parcheggio pubblico può essere realizzato 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