

PA.10.1 – AR – Via Gian Matteo – Nuova edificazione



Legenda

Perimetro area di trasformazione

Regole grafiche per i progetti

ae, area di concentrazione dell'edificato

pdr, edifici da sottoporre a Piano di Recupero

ed, edifici da sottoporre a Ristrutturazione

pz, piazza

vr, pertinenze da mantenere inedificate

d, edificio da demolire

md, mobilità dolce

m, viabilità di progetto

vp, verde di progetto

ou, orti urbani di progetto

pp, parcheggi di progetto

pr, parcheggi privati

ac, aree da cedere

Allineamenti

0 20 40 80 Metri

Rif. Tavola della disciplina del territorio: 3|6

Descrizione dell'intervento

L'area residenziale interna al quartiere di Nazzano a ridosso della Via Provinciale di Nazzano risulta carente di spazi pubblici e, in particolare di parcheggi. In un'ottica di riqualificazione di un'area utilizzata come deposito di mezzi si prevede la realizzazione di un nuovo parco e di un nuovo parcheggio che riconnetta e riqualifichi le aree residenziali del quartiere oltre a filtrare con alberature del nuovo parco la presenza della trafficata Via Provinciale di Nazzano. L'intervento prevede il reperimento di dotazioni di spazi da destinare a parcheggio pubblico (indicato con il numero 3 nello schema) ed aree da destinare a parco pubblico (indicate con il numero 2 nello schema e nella tabella) con contestuale nuova edificazione di edifici Residenziali (da concentrarsi nell'area indicata con il numero 1 dello schema).

Destinazioni d'uso ammesse

Residenziale

Interventi edilizi ammessi

Nuova edificazione

Parametri urbanistici ed edilizi

Superficie territoriale ST mq	4.700
Superficie edificabile massima SE mq	800 Residenziale (1) tipologia Villa plurifamiliare- schiera
Superficie coperta massima SC %	50% SF
Indice permeabilità minimo %	40% SF
Altezza massima H mt	7,00
Verde pubblico minimo mq	1.800(2)
Parcheggio pubblico e viabilità minimo mq	1.160(3)

Verifiche

Perequazione urbanistica

Verde pubblico + Parcheggio pubblico = 2960 mq \geq 2350 mq (50 % ST)

Superficie Edificabile

SE max PS = ST x 0,20 = mq 4.700 x 0,20 = 940 >= 800 mq

Standard urbanistici

Quota residenziale:

Abitanti equivalenti SE residenziale = 800 / 25 = 32 ab.

Verde pubblico minimo 9,00 mq/ab = 9,00 x 32 = 288 mq < 1800 mq.

Parcheggio pubblico minimo 2,50 mq/ab = 2,50 x 32 = 80 mq < 1160 mq.

Condizioni speciali

Elementi vincolanti per la progettazione

- è prescritta la demolizione completa di tutti i manufatti eventualmente presenti sull'area;
- la progettazione attuativa dovrà inoltre verificare la fattibilità degli attraversamenti pedonali e ciclabili coerentemente con la pianificazione dei percorsi ciclabili del territorio comunale;
- la corretta esposizione degli edifici per il raggiungimento di elevati standard di confort abitativo, salvo l'obbligo di allineamento eventualmente indicato nello schema planimetrico;
- la conservazione dell'attuale andamento morfologico del terreno;
- la conservazione del/i fosso/i e della relativa vegetazione ripariale qualora presenti ovvero la messa a dimora di associazioni vegetali tipiche delle aree umide costiere della Toscana settentrionale;
- il mantenimento di aree verdi fra gli edificati che costituiscono interruzioni tipiche del sistema insediativo consolidato;
- il recupero delle acque meteoriche in appositi depositi interrati per uso irriguo e/o per alimentazione dell'impianto duale domestico non potabile;

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 paesaggistico n. 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, il nuovo parco pubblico ed i parcheggi privati devono essere dotati di idonea alberatura e vegetazione arbustiva utile a mitigarne l'inserimento nel contesto;
- il progetto del parcheggio pubblico e di quelli privati devono 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

- L'intervento ricade in area S.I.R. (Sito di Bonifica di Interesse Regionale) istituito con D.M. 29/10/2013 pertanto ogni intervento che interferisca con le matrici ambientali suolo, sottosuolo, acque sotterranee è subordinato alle verifiche ambientali previste dalla normativa vigente secondo le procedure amministrative predisposte dai competenti uffici regionali. Il lotto risulta essere stato interessato da indagini di caratterizzazione ambientale delle matrici suolo, sottosuolo e acque sotterranee. L'attuazione dell'intervento in progetto è perciò subordinata alla preliminare verifica dello stato dell'iter ambientale eseguito ai sensi del D.Lgs. 152/2006 (vd NTG Art. 26).
- mantenimento e implementazione delle aree verdi fra gli edificati che costituiscono interruzioni tipiche del sistema insediativo consolidato e che consentano, nell'ambito di trasformazione individuato dal PS la funzionalità delle connessioni ecologiche in ambiente urbano;
- 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
- Adottare sistemi di raccolta e stoccaggio di acque meteoriche sia per quanto riguarda gli usi non potabili negli insediamenti sia nell'ambito della gestione del verde

- Come da art. 5 bis c.2 della L.R. 10/2010 il Piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata deve essere oggetto di procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS (o a VAS se costituisce quadro di riferimento per progetti oggetto di VIA) qualora non perfettamente coerente con quanto previsto dal POC in merito all'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, agli indici di edificabilità, agli usi ammessi e ai contenuti plano-volumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, per cui sono stati individuati i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale.

Indirizzi

- 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.1: substrato costituito dai depositi alluvionali del Torrente Carrione composti da un'associazione eterogenea di ciottoli e ghiaie in matrice sabbioso limosa.

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: area caratterizzata da un substrato stabile potenzialmente suscettibile di amplificazioni locali per effetti stratigrafici per l'esistenza di un contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato caratterizzato da un maggior grado di consistenza ed addensamento. L'area ricade nella Microzona Z32 delle MOPS caratterizzata da uno spessore dei depositi alluvionali del Torrente Carrione superiore a 50 metri. I depositi alluvionali sono stati assimilati alle "ghiaie limose, miscela di ghiaia, sabbia e limo". 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.

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 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 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 del piano attuativo 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) e F1g, F1i, F1s (art.7, 14 e 21 delle NTG) per il verde pubblico di progetto.

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

L'intervento ricade in area S.I.R. (Sito di Bonifica di Interesse Regionale) istituito con D.M. 29/10/2013 pertanto ogni intervento che interferisca con le matrici ambientali suolo, sottosuolo, acque sotterranee è subordinato alle verifiche ambientali previste dalla normativa vigente secondo le procedure amministrative predisposte dai competenti uffici regionali. Il lotto risulta essere stato interessato da indagini di caratterizzazione ambientale delle matrici suolo, sottosuolo e acque sotterranee. L'attuazione dell'intervento in progetto è perciò subordinata alla preliminare verifica dello stato dell'iter ambientale eseguito ai sensi del D.Lgs. 152/2006.

Modalità di attuazione

Piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata