

PA.11.1 – AR – Via Casala – Nuova edificazione



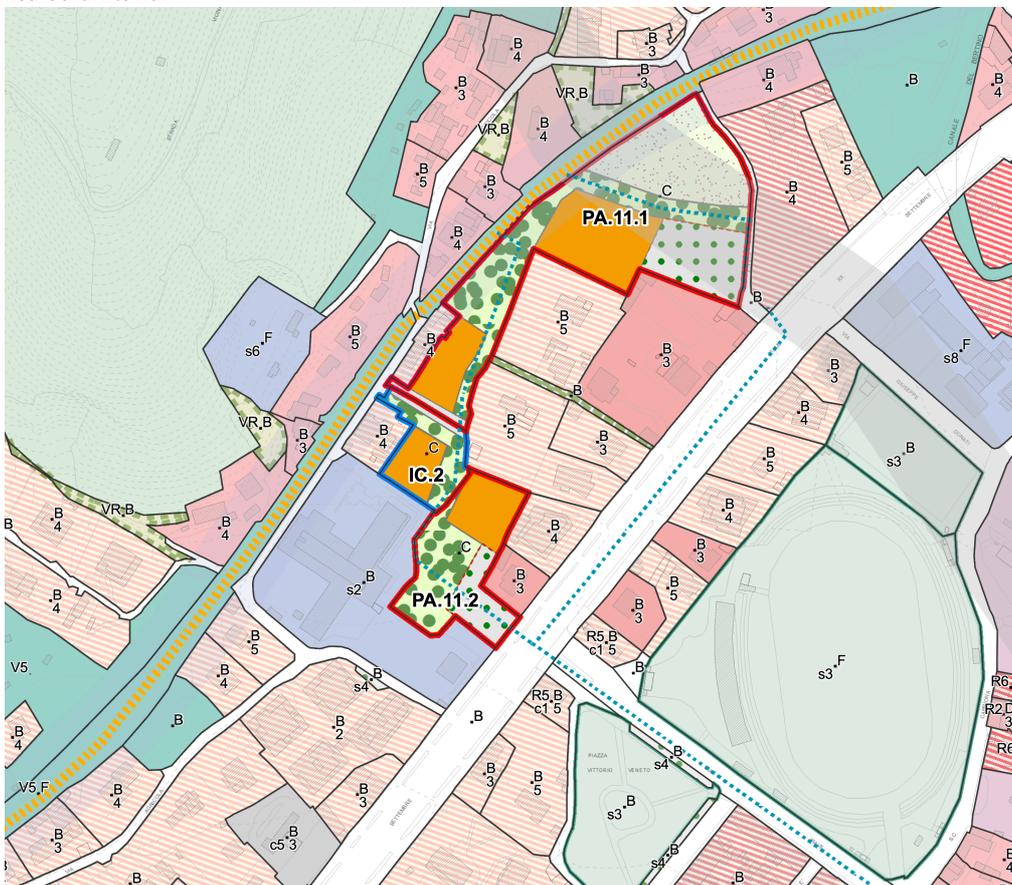
Legenda

- Perimetro area di trasformazione
- 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 25 50 100 Metri

Rif. Tavola della disciplina del territorio: 3/10

Al fine di una più completa definizione dell'intervento si riporta di seguito una schema progettuale, avente valore indicativo, ove sono indicati anche i percorsi pedonali e ciclabili (puntinato azzurro) e relativi al progetto della ex ferrovia marmifera (tratteggio color arancio) e le connessioni con le aree del contesto di riferimento delle trasformazioni in una visione organica ed unitaria.



Descrizione dell'intervento

L'area compresa tra la Via Agricola e il Viale XX Settembre in prossimità del Museo del Marmo e dello Stadio costituisce un polo urbano di interesse e necessita di essere dotato di adeguati spazi pubblici e servizi pubblici. La sua posizione risulta strategica per l'attraversamento della ex Via Marmifera per il quale il Piano Operativo prevede un intervento di riuso in chiave di nuova mobilità collettiva che potrebbe trovare spazi adeguati in questa porzione di città.

L'intervento in continuità con quanto previsto per le Aree IC.2 e PA 11.2 prevede pertanto il reperimento, in adiacenza alle attuali dotazioni, di nuove aree da destinare a standard urbanistico (indicate con i numeri 2, 3 e 4 nello schema e nella tabella) con contestuale nuova edificazione di edifici Residenziali (da concentrarsi nelle aree indicate con il numero 1 dello schema). Il progetto di nuova sistemazione dell'area dovrà inoltre prevedere un attraversamento che colleghi la Via Agricola e il Viale XX Settembre con soluzioni organicamente integrate con il progetto di recupero e riqualificazione della ex Via Marmifera.

L'intervento prevede il mantenimento delle aree coltivate presenti nell'area 3 ove è prevista la trasformazione in orti urbani pubblici (riconducibili allo standard di verde pubblico).

Destinazioni d'uso ammesse

Residenziale

Interventi edilizi ammessi

Nuova edificazione

Parametri urbanistici ed edilizi

Superficie territoriale ST mq	12.040
Superficie edificabile massima SE mq	1.600 Residenziale (1) tipologia schiera- villa plurifamiliare e monofamiliare
Superficie coperta massima SC %	50% SF
Indice permeabilità minimo %	40% SF
Altezza massima H mt	7,00
Verde pubblico minimo mq	6.583(2,3)
Parcheggio pubblico e viabilità minimo mq	2.073 (4)

Verifiche

Perequazione urbanistica

Verde pubblico + Parcheggio pubblico = 8656 mq \geq 6.020 mq (50 % ST)

Superficie edificabile

SE max = ST x 0,20 = mq 12.040 x 0,20 = 2.408 \geq 1.600 mq

Standard urbanistici

Quota residenziale:

Abitanti equivalenti SE residenziale = 1600 x 0,90 / 30 = 48 ab.

Verde pubblico minimo 9,00 mq/ab = 9,00 x 48 = 432 mq < 6583 mq.

Parcheggio pubblico minimo 2,50 mq/ab = 2,50 x 48 = 120 mq < 2073 mq.

Condizioni speciali

Elementi vincolanti per la progettazione

- è prescritto il recupero dell'edificio presente lungo Via Casola (4) da destinare ad attrezzatura di interesse collettivo e la demolizione completa di tutti gli altri manufatti eventualmente presenti sull'area salvo quanto previsto per gli immobili presenti nell'area destinata a Orti urbani (3): essi potranno essere mantenuti a discrezione dell'Amministrazione Comunale a seguito di approfondimenti da svolgersi in fase di formazione del piano attuativo.
- la progettazione attuativa dovrà inoltre verificare la fattibilità degli attraversamenti pedonali e ciclabili 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. 142 del Dlgs 42/2004.

L'area è soggetta a vincolo paesaggistico ex art. 136 del Dlgs 42/2004 di cui al D.M. n° 242 del 30/09/1952 "Zona delle cave di Monteverde sita nell'ambito del comune di Carrara" da cui discende le seguenti prescrizioni che risultano pertinenti per l'intervento in oggetto:

3.c.1. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:

- le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili;
- rientrino nelle tipologie tipiche che caratterizzano il luogo.

In riferimento a tale prescrizione del PIT/PPR, che dovrà essere rispettata dal progetto di trasformazione, ed alla direttiva 3.b.2 definita nella scheda di vincolo il POC detta la seguente ulteriore prescrizione conseguente:

- le nuove aree di sosta e parcheggio a servizio dei nuovi edifici residenziali dovranno essere realizzate in materiale permeabile e dovranno essere opportunamente schermate con vegetazione arborea arbustiva rispetto alla viabilità pubblica e ai percorsi previsti nel "verde di progetto" indicati nella schema progettuale;
- 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.c.4. Sono ammessi interventi (riguardanti gli spazi pubblici) che utilizzino materiali e tecniche tradizionali tipiche del luogo.

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

- Nella sistemazione dei nuovi spazi pubblici dovranno essere impiegati materiali e colorazioni analoghi a quelli più diffusamente presenti nel contesto.

4.c.1. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:

- non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio;
- siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;
- sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito, con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva.

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 alle condizioni speciali della presente scheda-norma;

4.c.2. Non è ammesso:

- l'inserimento di manufatti quali pali della luce, tralicci, linee lettriche, antenne, muri, recinzioni, siepi ecc (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabile per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche che si aprono dalla viabilità di pianura verso i rilievi collinari e da questi verso la pianura;
- l'installazione di impianti fotovoltaici e solari termici in posizioni tali da alterare le qualità paesaggistiche dei con visuali che si offrono dai punti e percorsi panoramici.

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 conseguenti:

- il progetto di trasformazione non dovrà prevedere l'inserimento di elementi a corredo degli edifici residenziali (quali pertinenze e vani tecnici o elementi impiantistici termici/fotovoltaici ecc.) che risultino visibili dai percorsi pubblici o di uso pubblico esistenti o di progetto che interferiscano negativamente con le visuali verso le colline.

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 contenimento della nuova impermeabilizzazione dei suoli 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

- 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
- il recupero delle acque meteoriche in appositi depositi interrati per uso irriguo e/o per alimentazione dell'impianto duale domestico non potabile;
- 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.
- la progettazione deve rispettare le prescrizioni della scheda del vincolo da DM n° 242 del 30/09/1952 "Zona delle cave di Monteverde sita nell'ambito del comune di Carrara" tra cui

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)

Problematiche geologiche, idrauliche e sismiche

Pericolosità geologica

Classi G.3I e G.3b: pericolosità geologica medio-elevata per caratteristiche geotecniche. Areale in cui il substrato è costituito da terreni compressibili con caratteristiche geotecniche variabili da mediocri a scadenti. L'analisi morfologica del lotto condotta mediante dati "Lidar" ha inoltre evidenziato la presenza di un'area interessata da depositi di origine antropica. 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: zona stabile suscettibile di amplificazioni locali dove lo spessore dei terreni di copertura al di sopra del substrato lapideo rigido è compreso tra tre e dieci metri di profondità (Microzona Z17 e marginalmente Z19). In queste condizioni il forte contrasto di impedenza tra i due tipi litologici può generare significativi effetti di amplificazione sismica 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 da effettuare già a livello di Piano Attuativo. 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 del Piano Attuativo, 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. 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 e la viabilità 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

All'interno del lotto è stato individuato, con tecniche "Lidar", un deposito di origine antropica così come cartografato nell'elaborato Carta Geomorfologica (Tav.5) del PS. L'intervento edificatorio, così come previsto dall'art. 27 delle NTG, deve perciò essere subordinato all'esecuzione di indagini e verifiche ambientali finalizzate a determinare lo stato di qualità ambientale dei suoli e della falda sottostante, in contraddittorio con gli enti locali preposti al controllo.

Per le restanti porzioni del lotto non ci sono condizioni specifiche per l'attuazione degli interventi previsti, oltre alle prescrizioni generali contenute nell'art.25 delle NTG.

Modalità di attuazione

Piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata