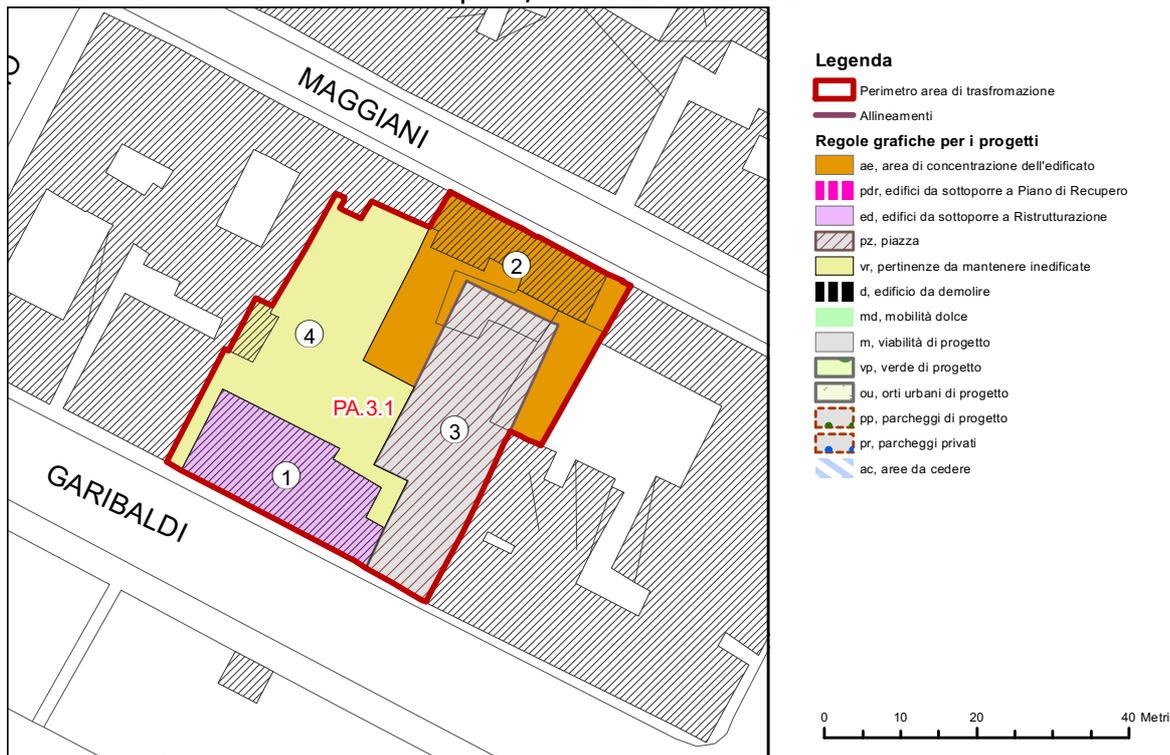


PA.3.1 – PDR – Via Garibaldi – Recupero / Sostituzione Edilizia



Rif. Tavola della disciplina del territorio: 3/14

Descrizione dell'intervento

All'interno del nucleo centrale di Marina di Carrara è presente un complesso edilizio che versa in un profondo stato di degrado ed abbandono che dequalifica il contesto urbano in cui si inserisce.

L'intervento prevede il Recupero di tale area degradata mediante riqualificazione e completamento di immobili a destinazione Residenziale mantenendo gli elementi architettonici di valore su Via Garibaldi.

L'edificio residenziale disposto lungo Via Garibaldi (1) dovrà essere sottoposto ad interventi di restauro e risanamento conservativo a parità di SE senza alterarne l'aspetto complessivo con particolare riferimento ai prospetti in direzione di Via Garibaldi.

Sulla restante parte dell'area è ammesso l'ampliamento o la demolizione dei manufatti presenti e la realizzazione di un nuovo complesso edilizio composto da nuove volumetrie che completino il disegno urbano delle facciate disposte lungo Via Ruga Maggiani. Tale completamento edilizio (2) potrà avvenire mediante interventi di sostituzione edilizia residenziale, complementare al commercio di vicinato da concentrarsi al piano terra. Il progetto architettonico dei nuovi edifici dovrà riferirsi alle caratteristiche tradizionali del contesto: Le coperture dovranno essere in laterizio e con falde inclinate del tipo a capanna o padiglione; le aperture dovranno essere disposte secondo un disegno ordinato coerente con gli allineamenti già presenti nel contesto; L'altezza di tali immobili dovrà essere contenuta nell'altezza degli edifici contermini all'area di trasformazione che prospettano su Via Ruga Maggiani così che la linea di gronda possa correre in continuità con tali edifici adiacenti.

L'intervento è volto così a definire uno spazio collettivo (3) centrale nell'area che colleghi Via Garibaldi con Via Ruga Maggiani su cui possono affacciarsi nuove funzioni consentendo una maggiore permeabilità del nucleo di Marina di Carrara.

Nella restante parte dell'area (4) è prevista la sistemazione a verde e pertinenze degli edifici garantendone la prevalente permeabilità dei suoli ove mettere a dimora specie arboree e arbustive.

Destinazioni d'uso ammesse

Residenziale e commercio di vicinato

Interventi edilizi ammessi

Ristrutturazione Urbanistica

Parametri urbanistici ed edilizi

Superficie territoriale ST mq	1835
Superficie edificabile massima SE mq	Edificio (1): residenziale o commercio di vicinato pari all'esistente Edifici (2): residenziale o commercio di vicinato pari 900 mq. complessivi (pari al recupero di circa 300 mq. esistenti oltre ad ampliamento e completamento).
Superficie coperta massima SC %	40% SF come da schema grafico
Indice di permeabilità minimo	25% SF
Altezza massima H mt	Edificio (1): pari all'esistente Edifici (2): pari all'altezza degli edifici disposti su Via Maggiani lato Massa. (2 piani fuori terra)
Piazza ad uso pubblico minimo mq	500

Considerato che tale area di trasformazione è assimilabile alla Zona omogenea A, Ai sensi dell'Art. 4 c.1 del DM 1444/68, si ritiene che, per a limitata estensione dell'area in oggetto, vi è l'impossibilità di reperire al suo interno gli standard urbanistici che sono comunque rispettati a livello comunale.

Condizioni speciali

Elementi vincolanti per la progettazione

- L'Edificio dovrà mantenere l'allineamento a filo strada con copertura del tetto a falde inclinate;
- L'intervento dovrà prevedere la ricomposizione del fronte su Via Maggiani;
- La facciata degli edifici su Via Garibaldi e la relativa cinta di recinzione comprensiva delle colonne della cancellata devono essere conservate;
- La facciata dell'edificio prospettante su Via Maggiani di cui al mappale n. 486 deve essere conservata nella sua parte che conserva i caratteri storici ed il progetto di riconfigurazione dei prospetti su Via Maggiani dovrà riferirsi ai caratteri storicizzati di tale facciata.
- Sono vietati i balconi in aggetto sul fronte strada;
- Sono escluse le mansarde.
- E' esclusa la Media Struttura di Vendita
- Ai fini della precisa indicazione degli immobili effettivamente coinvolti nella presente trasformazione si precisa di seguito gli estremi catastali soggetti alla presente scheda norma: Foglio 103, particelle: 535, 536, 537, 538, 539, 486, 482, 540. Tale individuazione prevale rispetto al confine dell'area di trasformazione indicato nello schema planimetrico illustrato in testa della presente scheda norma.

Prescrizioni Paesaggistiche

L'area è marginalmente 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 e dovrà svilupparsi limitatamente in altezza fino ad una altezza massima tale da non eccedere in altezza il profilo degli edifici contermini alla

area di trasformazione 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 cono 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 e dovrà svilupparsi limitatamente in altezza fino ad una altezza massima tale da non eccedere in altezza il profilo degli edifici contermini alla area di trasformazione 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 ocludendole 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

- Da garantire il mantenimento della massima superficie dell'area a verde interclusa nell'edificato quale elemento caratterizzante la maglia del tessuto urbano del centro storico di Marina di Carrara
- 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
- 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.
- 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
- Il piano attuativo, tenendo conto delle ulteriori previsioni che riguardano il contesto in esame (compreso l'intervento IC.9 "Hotel Mediterraneo" di cui **alla scheda valutativa del rapporto Ambientale al Cap F.B.3.1.1**) deve verificare la reale disponibilità e la possibile localizzazione delle aree a parcheggio necessarie. E' vietato il reperimento di spazi di sosta all'interno della corte e nella prevista piazza.

Indirizzi

- Il piano deve valutare
 - la possibilità di realizzare una piazza con pavimentazione permeabile, meglio se con zone a verde realizzando percorsi pedonali e ciclabili che ne consentano l'attraversamento e la fruizione
 - la possibilità che sia mantenuto il passaggio interno tra Via Garibaldi e Via Ruga Alfio Maggiani attraverso la piazza (anche mediante la realizzazione di un arco al piano terreno del fabbricato lungo via Ruga A. Maggiani)
- 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)
- Qualora il Piano di recupero preveda una diversa articolazione degli spazi (che determini quindi un diverso planivolumetrico) rispetto a quanto stabilito nella presente Scheda Norma deve essere oggetto di verifica di assoggettabilità a VAS

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.2: areale caratterizzato secondo il DPGR 53/R da una pericolosità idraulica media, allagabile solo per eventi con tempo di ritorno superiori 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 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 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,ed)

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 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 verdi Vr, piazze pz)

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

Piano di Recupero di iniziativa pubblica e/o privata