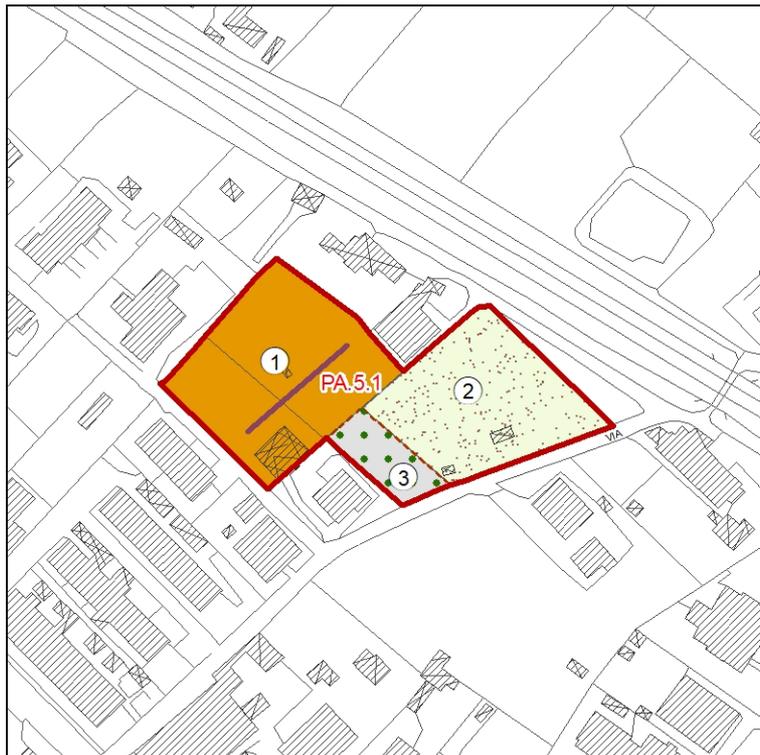


PA.5.1 – AR – Via Filattiera – Nuova edificazione



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 20 40 80 Metri

Rif. Tavola della disciplina del territorio: 3/5

Descrizione dell'intervento

Lungo la Via Filattiera risulta utile individuare una nuova dotazione di spazi pubblici finalizzata a garantire una polairtà di aree attrezzate maggiormente diffuse nel tessuto edilizio residenziale. L'intervento è volto al Reperimento di aree da destinare a standard urbanistico (indicate con i numeri 2 e 3 nello schema e nella tabella) con contestuale nuova edificazione di un edificio Residenziale (da concentrarsi nell'area indicata con il numero 1 nello schema) da orientare secondo l'allineamento indicato.

Destinazioni d'uso ammesse

Residenziale

Interventi edilizi ammessi

Nuova edificazione

Parametri urbanistici ed edilizi

Superficie territoriale ST mq	4007
Superficie Edificabile massima SE mq	801 Residenziale (1) tipologia schiera- villa plurifamiliare
Superficie coperta massima SC %	40% SF
Indice di permeabilità minimo	40% SF
Altezza massima H mt	7,00
Verde pubblico minimo mq	1503 (2)
Parcheggio pubblico e viabilità minimo mq	501 (3)

Verifiche

Perequazione urbanistica

Verde pubblico + Parcheggio pubblico = 2004 mq >= 2003 mq (50 % ST)

Superficie Edificabile

SE max PS = ST x 0,20 = mq 4007 x 0,20 = 801 >= 801 mq

Standard urbanistici

Quota residenziale:

Abitanti equivalenti SE residenziale = 801 / 25 = 33 ab.

Verde pubblico minimo 9,00 mq/ab = 9,00 x 33 = 297 mq < 1503 mq.

Parcheggio pubblico minimo 2,50 mq/ab = 2,50 x 33 = 82,5 mq < 501 mq.

Condizioni speciali

Elementi vincolanti per la progettazione

- è prescritta la demolizione completa di tutti i manufatti eventualmente presenti sull'area;
- la corretta esposizione degli edificio per il raggiungimento di elevati standard di confort abitativo, salvo l'obbligo di allineamento 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;
- contenere l'edificato in un unico fabbricato compatto evitando di occupare diffusamente l'area di pertinenza.

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 ed il nuovo parco pubblico/orti urbani devono essere dotate 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

- corretto smaltimento di materiali di rifiuto speciali e speciali pericolosi
- il mantenimento di aree verdi fra gli edificati che costituiscono interruzioni tipiche del sistema insediativo consolidato e che consentono la salvaguardia della maglia agraria riconosciuta nell'ambito della rete degli ecosistemi agropastorali (Ecosistema frammentato in abbandono con ricolonizzazione arborea/arbustiva) individuato nell'ambito della II invariante del PIT/PPR ;
- ripristino e manutenzione della rete idrica minore ;
- 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
- 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

- 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.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 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 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..)

La realizzazione del parcheggio pubblico (pp) dovrà rispettare quanto indicato al comma 2 dell'art.25 delle NTG relativamente alla corretta regimazione delle acque meteoriche superficiali.

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 attuativo di iniziativa pubblica e/o privata