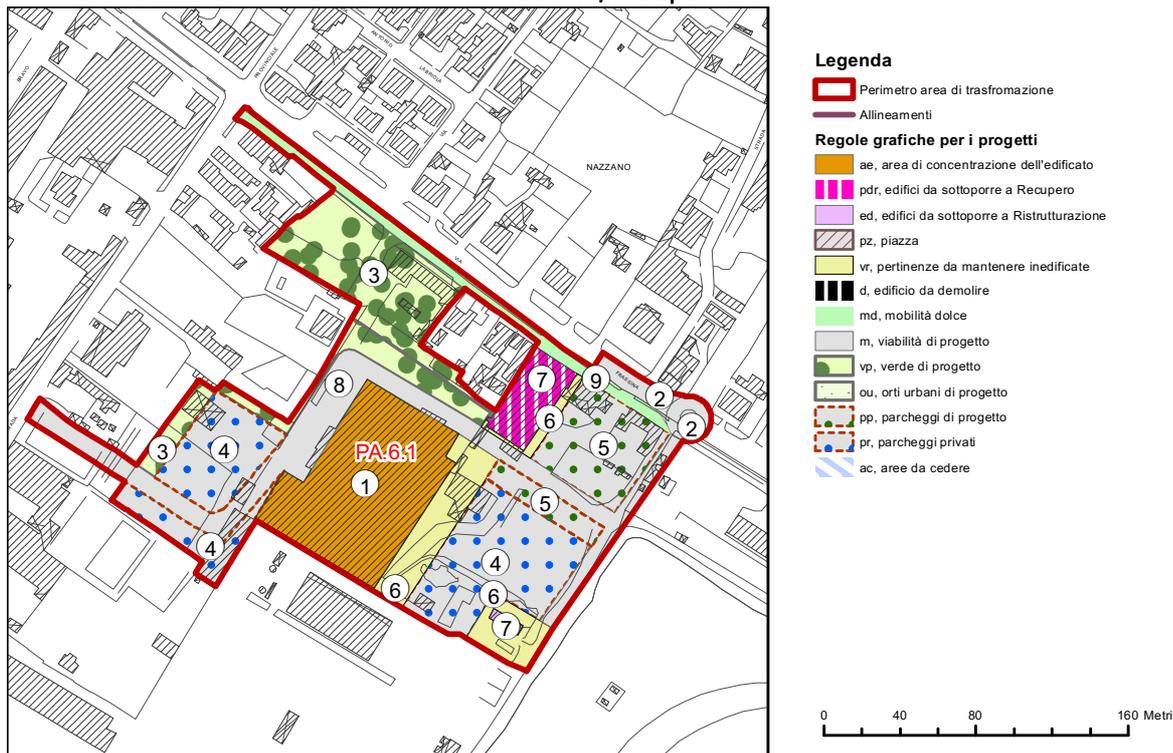


PA.6.1 – AD – Via Aurelia – Nuova edificazione/recupero



Rif. Tavola della disciplina del territorio: 3/6

Descrizione dell'intervento

La porzione di levante dell'Aurelia necessita di una progressiva riqualificazione e presenta una specifica criticità in corrispondenza dell'intersezione con la nuova Via Provinciale di Nazzano ove l'impianto semaforico esistente rallenta il defluire delle automobili generando disagi. In prossimità di questa intersezione sono presenti numerosi immobili artigianali/industriali dismessi o sottoutilizzati che necessitano di trovare nuove funzioni così da riqualificare l'intero contesto.

L'intervento, come indicato nello schema progettuale prevede una generale riqualificazione del tratto di Aurelia interessato mediante la creazione di una nuova rotatoria (2) in corrispondenza dell'intersezione con la nuova Via Provinciale oltre alla realizzazione di parcheggi (5) e verde pubblico (3) e la creazione di un percorso ciclopeditonale (9) che, in prospettiva, potrà poi raggiungere l'intersezione con il Viale XX Settembre.

All'interno dell'area è prevista la realizzazione di una nuova viabilità di attraversamento del complesso (8) utile sia all'accesso dalla Via Aurelia mediante la nuova rotatoria, sia all'accesso secondario dalla Via Provinciale Carrara-Avenza.

Gli immobili indicati come da mantenere (7) dovranno essere sottoposti a progetti di recupero che consentano la conservazione della sagoma e degli elementi architettonici di pregio riconoscibili e che ne consentano il mantenimento della funzione o la destinazione commerciale limitatamente a negozio di vicinato e ai pubblici esercizi e/o direzionale e/o artigianale (laboratori) nei limiti delle quantità generali indicate in tabella.

L'edificio principale (1) potrà essere mantenuto e ristrutturato oppure demolito e sostituito con un nuovo edificio con funzione commerciale (negozi di vicinato, una media struttura di vendita, pubblici esercizi- non ammessa grande struttura di vendita), direzionale, artigianale (laboratori) nei limiti delle quantità generali indicate in tabella.

E' prescritta la demolizione di tutti i restanti edifici all'interno dell'area di trasformazione.

Destinazioni d'uso ammesse

Edifici da Mantenere indicati in planimetria: destinazione attuale e/o commerciale di vicinato, pubblici esercizi, direzionale, artigianale

Area di concentrazione dell'edificato indicata in planimetria: commerciale (negozi di vicinato, una media struttura di vendita, pubblici esercizi- non ammessa grande struttura di vendita), direzionale, artigianale (laboratori)

Interventi edilizi ammessi

Edifici da Mantenere indicati in planimetria (7): interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa mantenendo la sagoma e gli elementi architettonici di pregio.

Area di concentrazione dell'edificato indicata in planimetria (1): interventi di ristrutturazione e/o sostituzione edilizia.

Parametri urbanistici ed edilizi

Superficie territoriale ST mq	36.665
Superficie Edificabile massima SE mq	2.500 Commerciale (vedi dest. Uso ammesse) 1.500 Direzionale e di servizio 3.000 Industriale/artigianale
Superficie coperta massima SC %	Come indicato in planimetria
Altezza massima H mt	Altezza massima esistente
Verde pubblico minimo mq	6.800
Parcheggio pubblico e viabilità minimo mq	11.600

Verifiche

Perequazione urbanistica

Verde pubblico + viabilità e Parcheggio pubblico = 18400 mq > 18.332 mq (50% ST)

Superficie Edificabile

SE max PS = ST x 0,40 = mq 37.469 x 0,40 = 14.666 >= 7000 mq

Condizioni speciali

Elementi vincolanti per la progettazione

- la progettazione attuativa dell'intervento dovrà correttamente dimensionare la rotonda e la nuova viabilità sulla base di uno specifico studio della mobilità locale;
- 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;
- la conservazione dell'attuale andamento morfologico del terreno;

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.
- Nell'ambito degli scavi di fondazione o nel corso dei sondaggi finalizzati alla ricostruzione del modello geologico e geotecnico, si ritiene opportuno, considerata la storia ambientale del sito, che i materiali estratti dalle carote siano conservati in cassette catalogatrici e, in caso di attraversamento di orizzonti litologici con evidenza di contaminazione, si prevedano specifici campionamenti e successive analisi di laboratorio da concordarsi preventivamente con Arpat.
- Trattandosi di intervento edilizio che prevede il cambio d'uso di opifici precedentemente destinati ad uso commerciale/artigianale, in sede di redazione di piano attuativo si dovranno comunque osservare le prescrizioni di cui all'art. 26 delle NTG.

- mantenimento di aree verdi fra gli edificati che costituiscono interruzioni tipiche del sistema insediativo consolidato;
- ove vi siano porzioni in prossimità di edifici a destinazione residenziale e misti sono da prevedere fasce vegetazionali particolarmente dense e a sezione profonda quale barriera visuale e al fine di minimizzare possibili elementi di impatto/disturbo (paesistico/emissioni rumorose, odorigene, luminose)- verde di mitigazione
- 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
- recupero delle acque meteoriche in appositi depositi interrati per uso irriguo e/o per alimentazione dell'impianto duale non potabile;
- nella dismissione e/o riconversione di edifici abbandonati prevedere azioni specifiche per i manufatti contenenti amianto, ove presenti
- 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 impermeabilizzazione dei suoli e dell'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.
- 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

- evitare interferenze (anche estetico paesaggistiche) con il tracciato della Via Francigena che passa in prossimità
- in coerenza con la direttiva 4.6 (vd Cap. F.B.3.3.1.3) dell'obiettivo 4 della scheda d'ambito paesaggistico n. 2 Versilia e Costa apuana è da incentivare la riqualificazione e l'insediamento di attività industriali/artigianali e di impianti di lavorazione del marmo che seguano i criteri di sostenibilità previsti per le aree APEA: 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) ed interventi su edifici da mantenere (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 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 i parcheggi (pp, pr) e per il percorso ciclopedonale e F1g, F1i, F1s (art.7, 14 e 21 delle NTG) per verde e viabilità.

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.

Nell'ambito degli scavi di fondazione o nel corso dei sondaggi finalizzati alla ricostruzione del modello geologico e geotecnico, si ritiene opportuno, considerata la storia ambientale del sito, che i materiali estratti dalle carote siano conservati in cassette catalogatrici e, in caso di attraversamento di orizzonti litologici con evidenza di contaminazione, si prevedano specifici campionamenti e successive analisi di laboratorio da concordarsi preventivamente con Arpat.

Trattandosi di intervento edilizio che prevede il cambio d'uso di opifici precedentemente destinati ad uso commerciale/artigianale, in sede di redazione di piano attuativo si dovranno comunque osservare le prescrizioni di cui all'art. 26 delle NTG.

Modalità di attuazione

Piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata