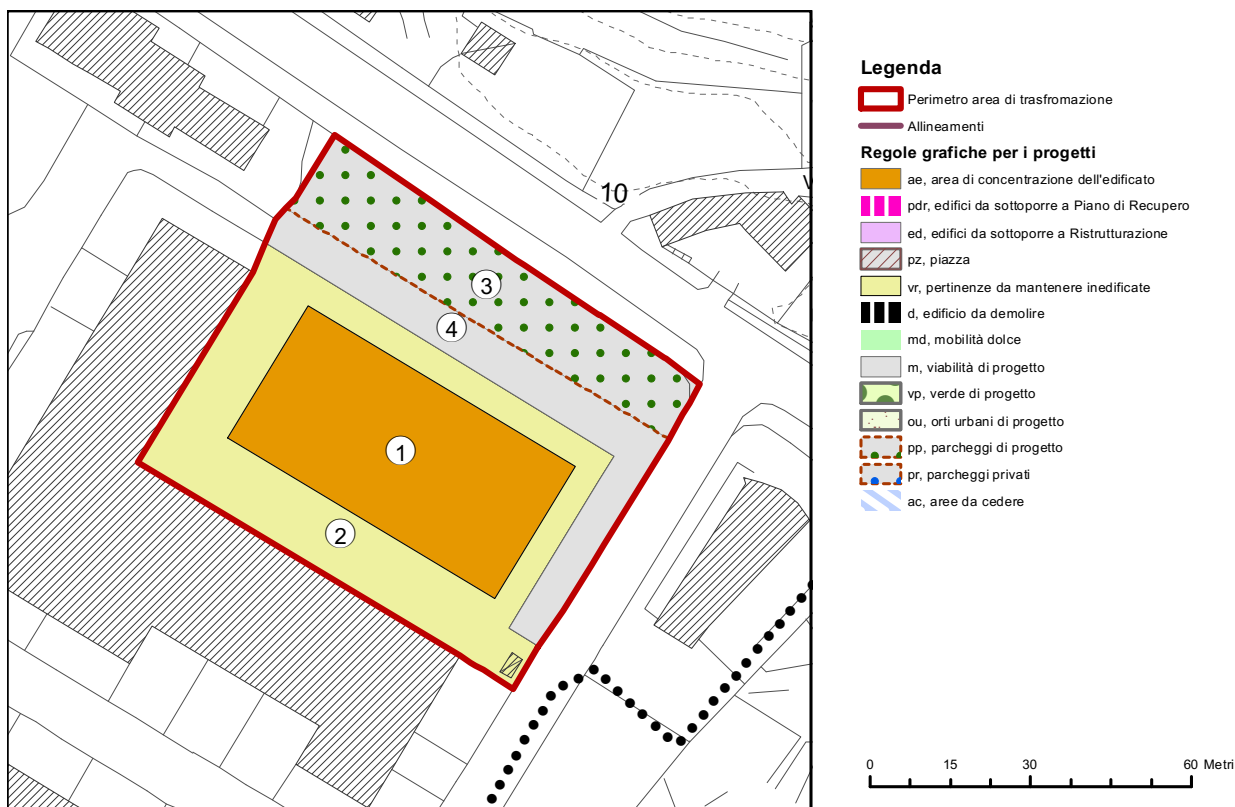


PA.6.2 Via Riccardi - Nuova Edificazione



Destinazioni d'uso ammesse

Industriale e artigianale

Interventi edilizi ammessi

Nuova edificazione a seguito della demolizione degli eventuali manufatti presenti, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi sottoindicati. L'intervento prevede il completamento edilizio di una lottizzazione artigianale mai conclusa per la quale era già prevista la nuova edificazione dell'area in oggetto.

La nuova organizzazione delle aree prevede la realizzazione di un nuovo parcheggio pubblico di progetto (3) da realizzarsi lungo la Via Aurelia: la quota di tale parcheggio dovrà essere complanare alla Via Aurelia e, per tale ragione dovranno essere individuate tecniche costruttive che garantiscano il corretto inserimento strutturale e paesaggistico nel contesto.

L'intervento consiste dunque nel riprogettare la distribuzione interna delle aree affinché possano nuovamente insediarsi attività industriali ed artigianali concentrando l'edificazione in un volume unico (1) avente le medesime caratteristiche edilizie ed urbanistiche degli edifici contermini e mantenendo l'area circostante (2) ineditata e prevalentemente permeabile, avvalendosi di una nuova viabilità di penetrazione (4) che si raccordi con l'allaccio già presente su Via Riccardi e che si concluda collegandosi con la viabilità interna della lottizzazione.

Parametri urbanistici ed edilizi

Superficie territoriale ST mq	5590
Superficie edificabile SE massima mq	1900
Superficie coperta massima SC %	50% SF
Indice di permeabilità minimo %	25% SF
Altezza massima H mt	pari all'altezza degli edifici contermini alla presente area di trasformazione in direzione SUD-OVEST
Parcheggio pubblico minimo mq	1100
Viabilità di progetto mq	900

Verifiche

Perequazione urbanistica

Parcheggio pubblico + Viabilità progetto = 2000 mq > 1677 mq (30 % ST)

Superficie Edificabile

SE max = ST x 0,35 = mq 5590 x 0,35 = 1956 > 1900 mq

Standard urbanistici

Verde e Parcheggi pubblici minimo = 5590 x 0,10 = 559 mq < 2000 mq

Condizioni speciali

Elementi vincolanti per la progettazione

- Il nuovo edificio dovrà essere realizzato utilizzando le medesime caratteristiche costruttive ed estetiche degli edifici produttivi contermini.
- La sistemazione degli spazi scoperti dovrà avvenire mediante l'individuazione di soluzioni che garantiscano una corretta permeabilità del suolo e la gestione delle acque meteoriche conformemente con le normative in materia.

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 le seguenti direttive pertinenti all'intervento di cui alla presente scheda norma:

4.6- riqualificare da un punto di vista ambientale e urbanistico le aree produttive e gli impianti di lavorazione del marmo come "aree produttive ecologicamente attrezzate";

Prescrizioni conseguenti del POC:

- il nuovo complesso edilizio dovrà prevedere la messa in pratica di idonee soluzioni di carattere ambientale volte al contenimento del consumo energetico prevedendo l'installazione di pannelli fotovoltaici e solari-termici sulla copertura, alla predisposizione di soluzioni volte al contenimento della produzione di rifiuti ed alla riduzione dei consumi idrici mediante il riuso e depurazione delle acque di lavorazione;

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:

- Dovranno essere previste tipologie degli elementi architettonici coerenti con il contesto e impiegati materiali e colorazioni analoghi a quelli più diffusamente presenti nel contesto.
- Le aree inedificate presenti nella Superficie fondiaria dovranno essere sistemate prevedendo anche la presenza di aree verdi dotate di alberature e arbusti soprattutto in prossimità dei perimetri dell'area a contatto con le aree esterne già edificate e la viabilità.

Prescrizioni e indirizzi ambientali (Rapporto Ambientale)

Prescrizioni

- Ai sensi dell'art. 9 c.3 bis della L.R. 25/1998 – normativa regionale in materia di rifiuti e bonifiche dei siti inquinati *I proponenti di interventi di recupero o di riconversione di aree oggetto di censimento ai sensi del c.3 sono tenuti a presentare all'ente competente all'approvazione del progetto di trasformazione o recupero, unitamente a quest'ultimo, un apposito piano di indagini per attestare il rispetto dei livelli di concentrazione soglia di contaminazione previsti per la specifica destinazione d'uso, all'allegato 5 alla parte IV del D.Lgs 152/06*
- limitare il consumo di suolo per ridurre l'esposizione al rischio idraulico e salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche (indicazione per le azioni- invariante I- morfotipo ALP Alta pianura). In tal senso si prescrive di rimuovere i materiali che attualmente impermeabilizzano la superficie del terreno, aumentando in modo significativo (anche con percentuali superiori ai valori minimi di legge pari al 25%) le zone permeabili. Anche nella sistemazione del parcheggio pubblico e delle aree pertinenziali del nuovo capannone (a meno di specifiche motivazioni legate al rischio di inquinamento, anche accidentale) è necessario ricorrere a pavimentazioni permeabili;
- ai sensi dell'art. 10 della disciplina di PRQA, dal momento che il comune di Carrara rientra nelle aree di superamento e che a questo livello di pianificazione non è possibile conoscere la tipologia di attività

produttiva/artigianale insediabile, è necessario che a livello di progetto sia valutato in senso cumulativo e sinergico l'impatto sulla qualità dell'aria determinato dall'insediamento della stessa attività; i risultati delle indagini insieme con la consulenza tecnica specialistica in materia devono portare a individuare adeguate misure di mitigazione funzionali a ridurre qualsiasi criticità che possa incidere sulla qualità della vita della popolazione (ad es in relazione alle soglie cautelative fissate da OMS) e sulle formazioni vegetazionali (anche di valore agricolo come i vigneti del Candia) posti nel contesto

- il progetto deve prevedere una ampia fascia a verde (anche attraverso il mantenimento di piante a portamento arboreo e arbustivo esistenti) lungo il margine nord al confine del nuovo parcheggio pubblico lungo via Aurelia Ovest e il margine est lungo via Riccardi che permetta di limitare le visuali verso l'area produttiva e costituisca una barriera efficace in termini di emissioni di rumore, luminose e di eventuali inquinanti in atmosfera, bilanciando in parte la CO₂ emessa. Da evitare il taglio delle piante arboree di più grandi dimensioni e, prima della fase di cantiere e post operam, è necessario effettuare prove di stabilità per verificare dello stato statico della pianta e la pericolosità di caduta
- Attuare interventi di controllo/eradicaione di specie aliene invasive e programmare una costante manutenzione/gestione delle specie problematiche
- Nella realizzazione degli spazi a verde è necessario il ricorso a specie vegetali euriechie, autoctone, evitando specie aliene e con comportamento invasivo. Nella scelta sono da preferire specie non idroesigenti
- Attuare la bonifica dell'area da eventuali rifiuti speciali pericolosi e non

Indirizzi

- Costituiscono riferimento per il progetto le "Linee guida per la gestione dei cantieri ai fini della protezione ambientale" redatte da ARPAT (aggiornamento 2018)
- 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 realizzazione della viabilità interna all'area va a limitare in parte il rischio di immissione/uscita dalla Via Aurelia Ovest da parte dei mezzi. E' comunque da prevedere una razionalizzazione del traffico in entrata/uscita da Via Riccardi e dalla viabilità interna alla lottizzazione artigianale anche mediante un senso unico.
- 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.31: pericolosità geologica medio-elevata per caratteristiche geotecniche. I primi metri di deposito superficiale sono generalmente costituiti da terreni fini limoso-argillosi di origine colluviale il cui grado di consistenza variabile può determinare l'insorgere di cedimenti differenziali. In ogni caso non sono presenti dinamiche geomorfologiche in atto e/o quiescenti.

Pericolosità idraulica

Classe I.3q: areale potenzialmente inondabile per eventi di pioggia con tempo di ritorno fino a 30 anni valutato secondo il modello qualitativo adottato per la definizione della pericolosità idraulica nelle aree esterne allo studio idrologico-idraulico di dettaglio. La pericolosità idraulica del PGRA è la P1. Il battente idraulico duecentennale atteso è valutato in 10 cm. nella "Carta dei battenti convenzionali Tr 200 anni (Tavola 12 dello studio idrologico-idraulico); la magnitudo è moderata ("Planimetria della magnitudo idraulica" – Tavola 11 dello studio idrologico-idraulico).

Pericolosità sismica

Classe S.3: zona stabile suscettibile di amplificazioni locali dove lo spessore dei terreni di copertura al di sopra del substrato rigido è compreso entro i primi trenta metri di profondità da piano di campagna (Microzona Z18, Z19, Z20). In queste condizioni il forte contrasto di impedenza sismica 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)

Fattibilità geologica F3.1g (Art.9):

L'attuazione dell'intervento è subordinata alla effettuazione già a livello di Piano Attuativo, 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. 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 F3i (Art.16):

L'edificio esistente potrà essere messo in sicurezza idraulica rispetto all'altezza del battente idraulico atteso (10 cm dal piano medio di campagna) più un franco di sicurezza di 15 cm. con interventi di sopraelevazione del piano di calpestio ai sensi dei comma 5,6 e 7 dell'art.13 delle NTG.

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 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.

Altre destinazioni d'uso pubbliche e/o private (aree a verde Vr, parcheggi pp, viabilità m)

Il nuovo parcheggio pubblico potrà essere realizzato a condizione che, in riferimento all'altezza del battente idraulico indicato nella carta dei battenti (Tavola 4B), sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, che non sia superato il rischio medio R2, così come definito alla lettera m) comma 1 dell'art.2 della LR.n.41/18, e che siano adottate misure preventive, quali dispositivi permanenti di informazione del rischio di alluvione e dispositivi di allarme da attivare all'occorrenza, finalizzate a regolarne l'utilizzo in caso di possibilità del verificarsi di eventi alluvionali. La nuova realizzazione dovrà rispettare quanto indicato al comma 2 dell'art.25 delle NTG relativamente alla corretta regimazione delle acque meteoriche superficiali ai fini del non aggravio del carico idraulico nelle aree circostanti.

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.