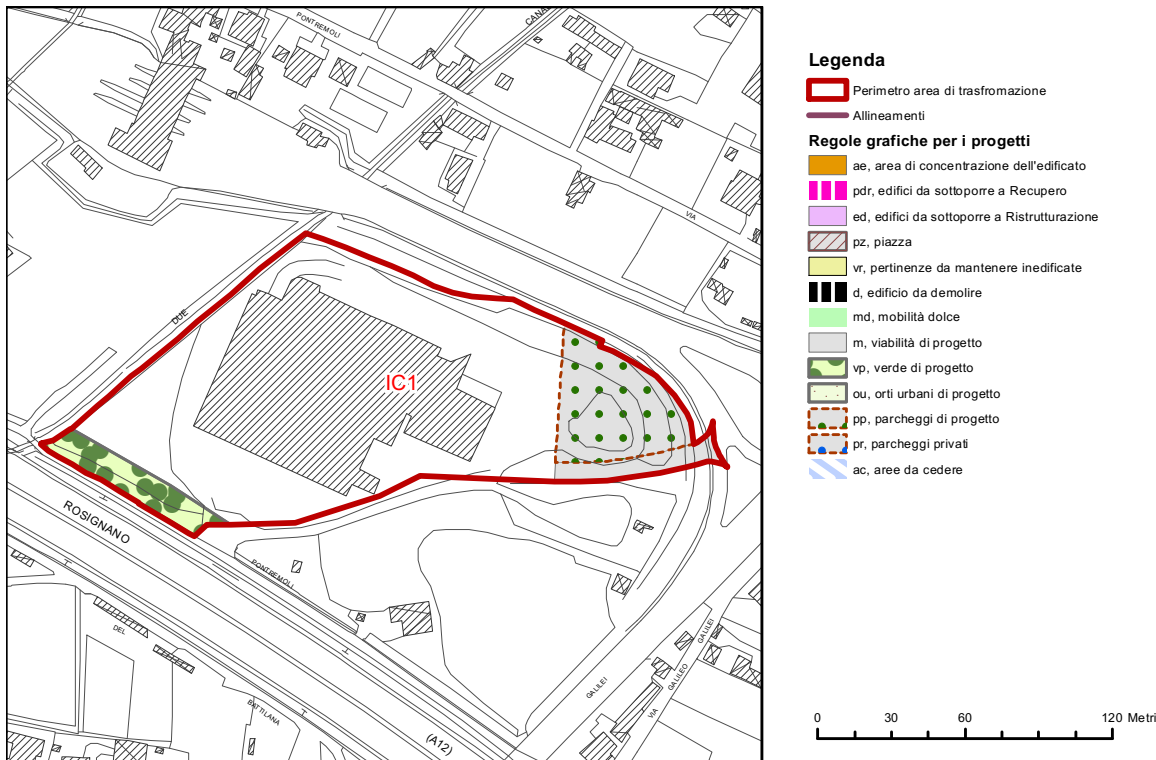


IC.1 Hotel Autostrada

1. schema progettuale planimetrico



Rif. Tavola della disciplina del territorio: 3/4

2. parametri e prescrizioni per le trasformazioni

Caratteristiche dell'intervento: completamento edificazione non finita

Destinazione d'uso: Turistico-ricettiva di tipo alberghiero

Area di intervento (ST): 18.680 mq.

L'intervento è volto a consentire il completamento dei fabbricati già edificati e la sistemazione delle aree scoperte all'interno dell'area di trasformazione di cui al precedente titolo edilizio decaduto, a condizione che si stipuli idonea convenzione finalizzata alla realizzazione di opere utili a consentire l'accesso alla struttura alberghiera dalla nuova rotonda prevista su Viale Galileo Galilei per l'innesto sullo svincolo autostradale e la contestuale realizzazione di un nuovo parcheggio pubblico scambiatore localizzato indicativamente nello schema progettuale planimetrico in prossimità di detto accesso; in particolare gli interventi previsti da IC.1 da convenzionare riguardano:

- la realizzazione, da parte del soggetto attuatore, di un parcheggio pubblico di superficie minima pari a 800 mq. in prossimità dell'accesso alla nuova rotonda prevista dal P.O.C. in sicurezza idraulica;
- la realizzazione, da parte del soggetto attuatore, della viabilità di accesso pubblica al parcheggio di cui al precedente punto a) come indicata nello schema progettuale;
- la realizzazione da parte del soggetto attuatore nell'area indicata come "verde di progetto" di una fascia alberata finalizzata alla mitigazione e alla compensazione ambientale del corridoio infrastrutturale dell'autostrada, in continuità con quanto previsto dalle tavole del P.O.C. per le zone contermini.
- La convenzione dovrà prevedere inoltre la cessione in favore al Comune delle aree di cui ai precedenti punti a) e b)

3. 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 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 deve essere dotato 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

- Nella realizzazione dello spazio a verde si deve ricorrere a specie vegetali euriecie, autoctone, evitando specie aliene e con comportamento invasivo. Nella scelta sono da preferire specie non idroesigenti
- Adottare sistemi di raccolta e stoccaggio di acque meteoriche sia per quanto riguarda gli usi non potabili negli insediamenti sia nell'ambito della gestione del verde
- Deve essere garantito il recupero ambientale su tutta l'area attualmente interessata dal cantiere

Indirizzi

- gli interventi di realizzazione del parcheggio, dell'area a verde e della nuova viabilità ricadono in prevalenza nel morfotipo della costa a dune e cordoni della I invariante del PIT per il quale le indicazioni per le azioni prevedono la salvaguardia della trasmissione di acque di pioggia alle falde superficiali, tipica di questo sistema, come contributo alla prevenzione delle intrusioni saline prevenendo l'impermeabilizzazione delle superfici;
- 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)

4. Quadro geologico idraulico e sismico

Problematiche geologiche, idrauliche e sismiche

Pericolosità geologica

Classe G.2/G.3ls: substrato costituito dai depositi sabbiosi e limosi di spiaggia e di stagno costiero prevalentemente fini.

Pericolosità idraulica

Classe I.2/I.3/I.4: areale caratterizzato in gran parte da una pericolosità idraulica media, allagabile solo per eventi con tempo di ritorno superiori a 200 anni (Classe P1- aree a pericolosità di alluvione bassa del PGRA) e in parte da pericolosità da alluvioni frequenti e poco frequenti con tempi di ritorno, rispettivamente di 30 e 200 anni.

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". L'area ricade a cavallo delle microzone Z34 e Z35 delle MOPS caratterizzate da un primo spessore fino a circa 10 metri di profondità costituito da terreni fini limosi di ambiente palustre e sabbiosi di ambiente costiero. Al di sotto sono presenti depositi alluvionali e di conoide più grossolani e generalmente più addensati e compatti, caratterizzati da una maggiore velocità delle onde sismiche fino oltre i 50 metri di profondità.

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 e determinando un forte contrasto di impedenza sismica che potrebbe determinare 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.

Superfici edificabili di progetto e/o interessate da interventi edilizi (ae, pdr, ed)

Interventi su edifici da mantenere (ed)

Fattibilità geologica F3g (Art.8):

La struttura edilizia è già stata realizzata e le prescrizioni seguenti valgono nel caso si debba intervenire sulle parti strutturali dell'edificio per portare a compimento la destinazione d'uso stabilita. 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) con specifici approfondimenti di indagine nei confronti delle verifiche a liquefazione di cui al paragrafo 7.11.3.4.2. delle NTC 2018.

I contenuti e gli elaborati minimi degli studi geologici, idrogeologici e geotecnici dovranno essere quelli descritti all'art.9 comma 2 delle NTG per i parcheggi e per i nuovi tratti di viabilità.

Fattibilità idraulica F3i (Art.16):

Trattandosi di un intervento su un edificio esistente si dovrà operare per completare l'intervento in sicurezza idraulica rispetto a un battente idraulico atteso che può raggiungere anche un metro di altezza nella porzione sud dell'area dove si ha l'accumulo maggiore ai piedi del rilevato autostradale. La messa in sicurezza idraulica può essere raggiunta mediante opere di sopraelevazione che portino il piano di calpestio dell'edificio al di sopra del battente idraulico atteso, più un franco di sicurezza non inferiore a 15 cm. Per i piani interrati è da escludere la destinazione di locali adibiti a pernottamento mentre nel caso di una destinazione a box e parcheggi auto le rampe di ingresso e/o di uscita dovranno essere realizzate a una quota superiore a quella del battente idraulico atteso più un franco di sicurezza pari a 30 cm. La viabilità di accesso pubblica con le relative pertinenze dovrà essere realizzata in sopraelevazione rispetto al battente idraulico atteso e senza aggravio delle condizioni di rischio nelle aree contermini adottando le misure di cui al comma 6 e 7 dell'art.13 delle NTG, prevedendo inoltre 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.

Fattibilità sismica F3s (Art.23):

Anche in questo caso le prescrizioni seguenti valgono nel caso si debba intervenire sulle parti strutturali dell'edificio per portare a compimento la destinazione d'uso stabilita. In sede di elaborazione delle indagini geognostiche 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 potrà 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..)

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

Progetto Unitario Convenzionato