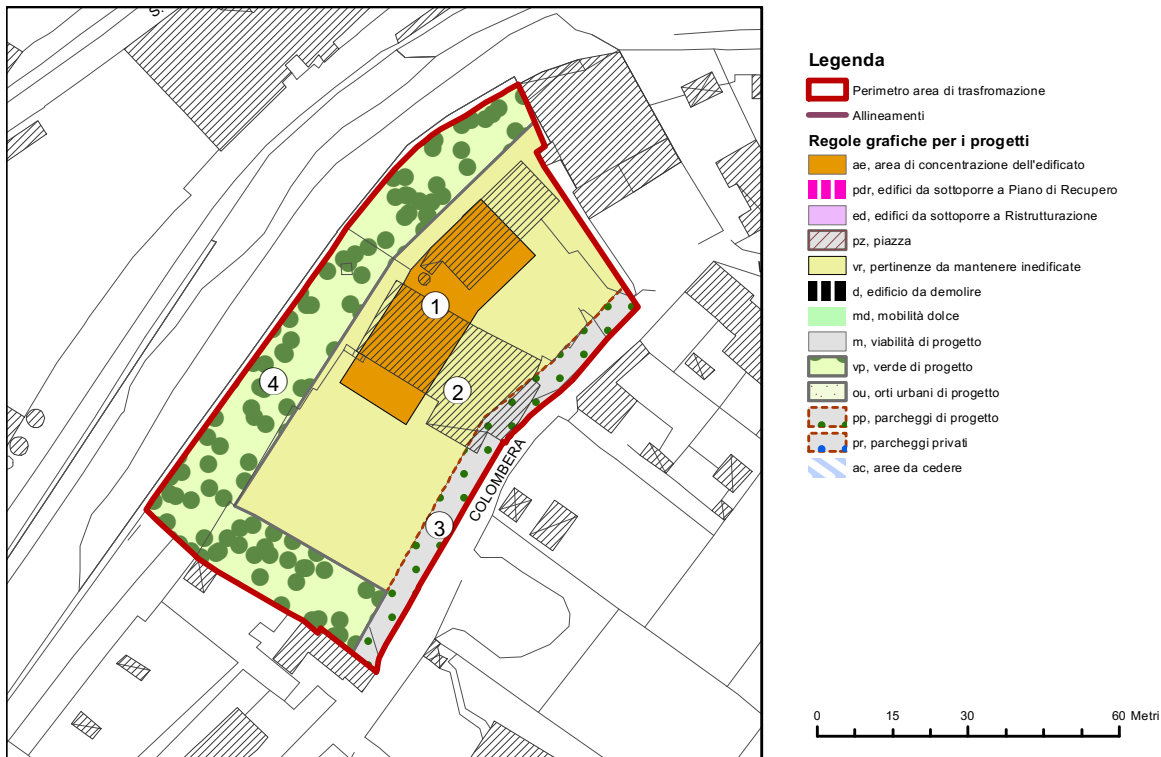


IC.17 Via Colombera

1. schema progettuale planimetrico



Rif. Tavole della disciplina del territorio: 3/5

2. parametri e prescrizioni per le trasformazioni

Caratteristiche dell'intervento: Sostituzione edilizia

Destinazione d'uso: Residenziale - tipologia: schiera - villa (1)

Area di intervento (ST): 5200 mq.

SE massima: 800 mq.

numero piani massimo: 2

Rapporto di Copertura massimo: 0,40 SF

Indice di permeabilità minimo: 40% SF

La convenzione dovrà prevedere:

- Cessione di area destinata a verde (4): 1800 mq. min.: il progetto di sistemazione del verde dovrà prevedere idonei percorsi utili a connettere il nuovo spazio pubblico con le sponde del Torrente Carrione;
- Cessione di area destinata ad allargamento stradale e parcheggi (3): 480 mq.
- è prescritta la demolizione completa di tutti i manufatti presenti sull'area;
- E' prescritta la rimozione di tutte le pavimentazioni impermeabili presenti nell'area al fine di riscoprire il suolo e sistemarlo con soluzioni prevalentemente permeabili;
- la corretta esposizione degli edifici per il raggiungimento di elevati standard di comfort abitativo, salvo l'obbligo di allineamento indicato nello schema planimetrico;
- la conservazione dell'attuale andamento morfologico del terreno;
- il recupero delle acque meteoriche in appositi depositi interrati (o interni alla sagoma dei fabbricati) per uso irriguo e/o per alimentazione dell'impianto duale domestico non potabili.

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 ed il nuovo parco pubblico devono essere dotati 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

- 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 delle pertinenze (aree di sosta) è necessario ricorrere a pavimentazioni permeabili
- Tutela della ampia fascia ripariale lungo la sponda del T. Carrione
- Il progetto deve prevedere adeguate misure affinché, sia in fase di cantiere che in fase di esercizio non si determinino interferenze sullo stato di qualità del T. Carrione, tenendo conto dei parametri analitici eed ecologici espressi dalla Dir. 200/60/CE e dal D.Lgs 152/06 e ribaditi dal Piano di Gestione delle Acque del Distretto Idrografico Appennino Settentrionale
- Salvaguardare la connettività tra le aree a verde poste a est e la fascia ripariale lungo il T. Carrione mediante il rilascio a verde di un'ampia zona pubblica che consenta l'affaccio al fiume
- Attuare interventi di controllo/eradicazione di specie aliene invasive e una costante manutenzione/gestione della problematica
- 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
- Attuare la bonifica dell'area da eventuali rifiuti speciali pericolosi e non
- Vista l'adiacenza a un insediamento produttivo, è necessario che il progetto preveda una ampia fascia a verde anche lungo il margine nord, prevedendo la piantumazione di una quinta di vegetazione costituita da piante a portamento arboreo e arbustivo che contribuiscano a creare una barriera densa e pluristratificata sia in senso orizzontale che verticale; la cortina vegetazionale è funzionale a mitigare parte dell'impatto dovuto a emissioni rumorose, pulverulente e luminose e alla percezione delle aree di lavorazione dalle nuove abitazioni.

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 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.3 e I.3*: areale caratterizzato da pericolosità da alluvione poco frequente con tempi di ritorno compresi tra 30 e 200 anni, con un battente atteso non rilevabile. Corrisponde alla classe P2 (aree a pericolosità da alluvione media) del PGRA D.lgs. 49/2010. Per questo areale si individuano comunque episodi alluvionali recenti (I.3*) per i quali si valuta un'altezza del battente idraulico di 10 cm e una magnitudo moderata.

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 (V_s) 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

Nuova edificazione (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 F3i* (Art.18):

La nuova edificazione potrà essere realizzata in sicurezza idraulica mediante opere di sopraelevazione che portino il piano di calpestio dell'edificio al di sopra del battente idraulico atteso di 10 cm. più un franco di sicurezza non inferiore a 15 cm. Nel valutare l'eventuale aggravio del rischio idraulico nelle aree contermini si potrà tener conto dei volumi di ingombro delle strutture esistenti che andranno demolite e del recupero di aree permeabili rispetto alle condizioni attuali. Inoltre l'ubicazione del nuovo edificio dovrà tener conto della fascia di rispetto e tutela dei corsi d'acqua di cui al comma 4 dell'art.25 delle NTG rispetto all'argine del Torrente Carrione.

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 a verde, parcheggi, viabilità ecc..)

L'allargamento della strada con i nuovi parcheggi (pp) possono essere realizzati 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 previste 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 (Art.13 comma 3 e 4 della LR.n.41/18).

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