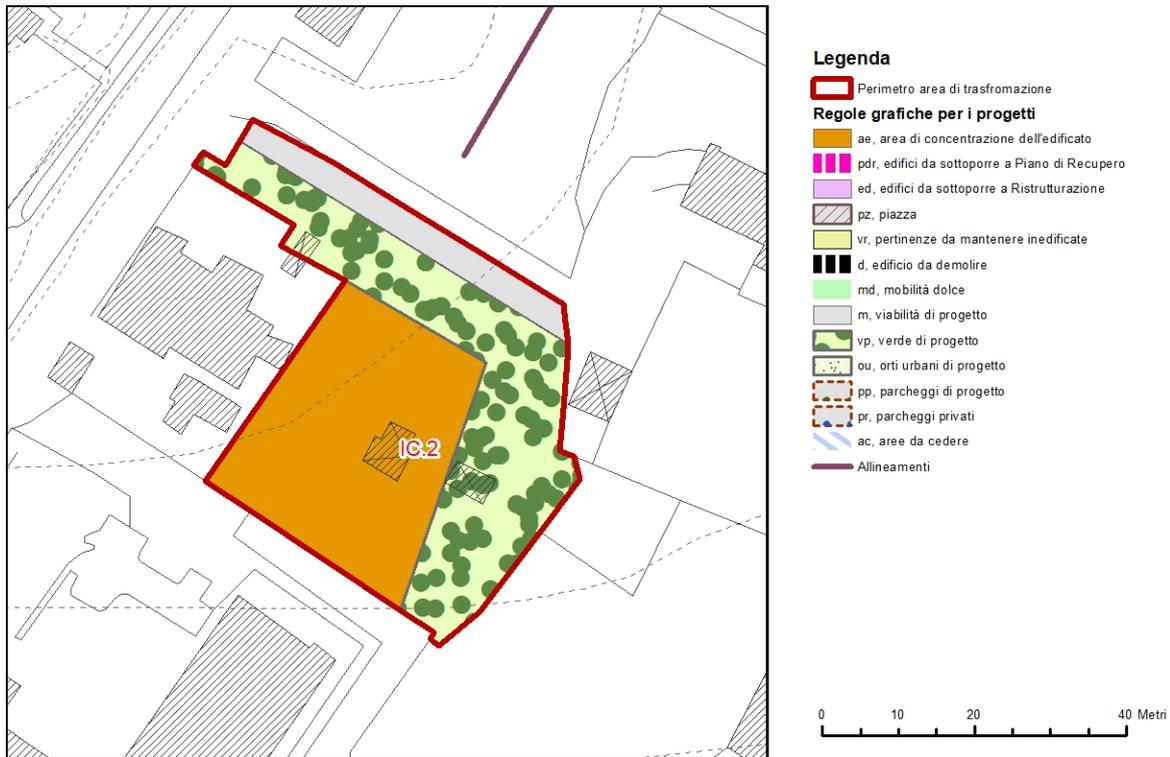


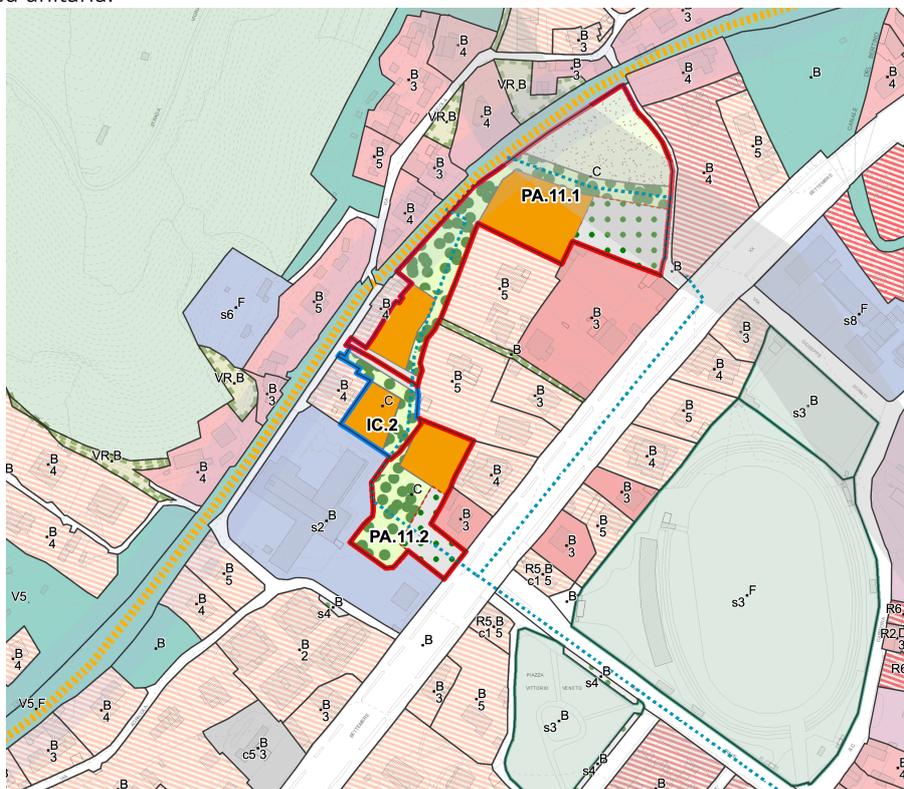
IC.2 Via Agricola

1. schema progettuale planimetrico



Rif. Tavola della disciplina del territorio: 3/10

Al fine di una più completa definizione dell'intervento si riporta di seguito una schema progettuale, avente valore indicativo, ove sono indicati anche i percorsi pedonali e ciclabili (puntinato azzurro) e relativi al progetto della ex ferrovia marmifera (tratteggio color arancio) e le connessioni con le aree del contesto di riferimento delle trasformazioni in una visione organica ed unitaria.



2. parametri e prescrizioni per le trasformazioni

Caratteristiche dell'intervento: nuova edificazione

Destinazione d'uso: Residenziale – tipologia: villa

Area di intervento (ST): 1907 mq.

SE massima: 160 mq.

numero piani massimo: 2 (oltre a 1 piano interrato)

Altezza massima: 7 m.

Rapporto di Copertura massimo: 0,20 SF

Indice di permeabilità minimo: 50% SF

La convenzione dovrà prevedere:

- a) Cessione di area destinata a verde e percorso pubblico (indicato in planimetria come “verde di progetto”), di superficie minima 850 mq. utile a connettere le aree del Museo del Marmo con le aree del Piano Attuativo PA.11.1 e PA.11.2; è ammesso un varco all'interno dell'“area verde di progetto” per l'accesso all'“area di concentrazione dell'edificato” dalla nuova viabilità di accesso
- b) Realizzazione di viabilità di accesso all'area dalla via Agricola e relativa cessione (indicata come “viabilità di progetto” in planimetria).
- c) la corretta esposizione degli edifici per il raggiungimento di elevati standard di comfort abitativo;
- d) la conservazione dell'attuale andamento morfologico del terreno;
- e) 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 potabile;

3. Prescrizioni Paesaggistiche

L'area non è soggetta a vincolo paesaggistico ex art. 142 del Dlgs 42/2004.

L'area è soggetta a vincolo paesaggistico ex art. 136 del Dlgs 42/2004 di cui al D.M. n° 242 del 30/09/1952 “Zona delle cave di Monteverde sita nell'ambito del comune di Carrara” da cui discende le seguenti prescrizioni che risultano pertinenti per l'intervento in oggetto:

3.c.1. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:

- le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili;
- rientrino nelle tipologie tipiche che caratterizzano il luogo.

In riferimento a tale prescrizione del PIT/PPR, che dovrà essere rispettata dal progetto di trasformazione, ed alla direttiva 3.b.2 definita nella scheda di vincolo si dettano le seguenti ulteriori prescrizioni:

- le nuove aree di sosta e parcheggio a servizio della nuova abitazione dovranno essere realizzate in materiale permeabile e dovranno essere opportunamente schermate con vegetazione arborea arbustiva rispetto alla viabilità pubblica e ai percorsi previsti nel “verde di progetto” indicati nello schema progettuale;
- le aree sistemate a verde della Superficie Fondiaria dovranno prevedere la messa a dimora di almeno 2 alberi di alto fusto (di specie tipiche del contesto) ogni 100 mq. di superficie permeabile.

3.c.4. Sono ammessi interventi (riguardanti gli spazi pubblici) che utilizzino materiali e tecniche tradizionali tipiche del luogo.

In riferimento a tale prescrizione, che dovrà essere rispettata dal progetto di trasformazione, ed alla direttiva 3.b.3 definita nella scheda di vincolo il POC detta la seguente ulteriore prescrizione conseguente:

- Nella sistemazione dei nuovi spazi pubblici dovranno essere impiegati materiali e colorazioni analoghi a quelli più diffusamente presenti nel contesto.

4.c.1. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:

- non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio;
- siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;
- sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito, con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva.

In riferimento a tale prescrizione, che dovrà essere rispettata dal progetto di trasformazione, ed alla direttiva 4.b.2 definita nella scheda di vincolo il POC detta le prescrizioni di cui al punto 2. della presente scheda-norma;

4.c.2. Non è ammesso:

- l'inserimento di manufatti quali pali della luce, tralicci, linee elettriche, antenne, muri, recinzioni, siepi ecc. (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabile per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche che si aprono dalla viabilità di pianura verso i rilievi collinari e da questi verso la pianura;
- l'installazione di impianti fotovoltaici e solari termici in posizioni tali da alterare le qualità paesaggistiche dei cono visuali che si offrono dai punti e percorsi panoramici.

In riferimento a tale prescrizione, che dovrà essere rispettata dal progetto di trasformazione, ed alla direttiva 4.b.2 definita nella scheda di vincolo, il POC detta le prescrizioni conseguenti:

- il progetto di trasformazione non dovrà prevedere l'inserimento di elementi a corredo dell'abitazione (quali pertinenze e vani tecnici o elementi impiantistici termici/fotovoltaici ecc.) che risultino visibili dai percorsi pubblici o di uso pubblico esistenti o di progetto che interferiscano negativamente con le visuali verso le colline.

Il PIT/PPR, al fine di raggiungere l'Obiettivo 4 definito nella Scheda d'ambito 2 – Versilia e Costa Apuana, definisce le seguenti direttive pertinenti 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:

- i progetti di sistemazione degli spazi aperti (pubblici e privati) devono prevedere soluzioni utili al contenimento della nuova impermeabilizzazione dei suoli e all'inquinamento luminoso compatibilmente con le normative vigenti in materia;
- Dovranno essere impiegati materiali e colorazioni analoghi a quelli più diffusamente presenti nel contesto.

Prescrizioni e indirizzi ambientali (Rapporto Ambientale)

Prescrizioni

- Prescrizioni generali contenute nell'art.25 delle NTG.
- corretta esposizione degli edifici per il raggiungimento di elevati standard di confort abitativo;
- conservazione dell'attuale andamento morfologico del terreno;
- 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 potabile;
- 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

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)

4. Quadro geologico idraulico e sismico

Problematiche geologiche, idrauliche e sismiche

Pericolosità geologica

Classe G.3I: pericolosità geologica medio-elevata per caratteristiche geotecniche. Areale in cui il substrato è costituito da terreni compressibili con caratteristiche geotecniche variabili da mediocri a scadenti. In ogni caso non sono presenti

dinamiche geomorfologiche in atto e/o quiescenti.

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: zona stabile suscettibile di amplificazioni locali dove lo spessore dei terreni di copertura, individuati come ghiaie limose, miscela di ghiaia, sabbia e limo di detrito di versante e depositi eluvio-colluviali con Vs compresa tra 250 e 350 m/s, al di sopra del substrato lapideo stratificato (bedrock sismico) è compreso tra tre e trenta metri di profondità (Microzone Z17 e Z19). In queste condizioni il forte contrasto di impedenza 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, pdr, ed)

Aree edificabili di progetto (ae)

Fattibilità geologica F3.1g (Art.9):

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. Tali indagini dovranno essere effettuate già a livello di elaborazione dell'Intervento da convenzionare. 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 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 dell'Intervento da convenzionare, oltre alle indagini geognostiche previste dal D.M.17/01/2018 e dal DPGR.n. 1/R/22, 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 ec..)

Fattibilità geologica, idraulica e sismica F2g, F1i, F1s (art.8, 14 e 21 delle NTG) per le sistemazioni a verde (Vp)
L'attuazione degli interventi previsti non necessita di particolari verifiche oltre quelle minime di legge.

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