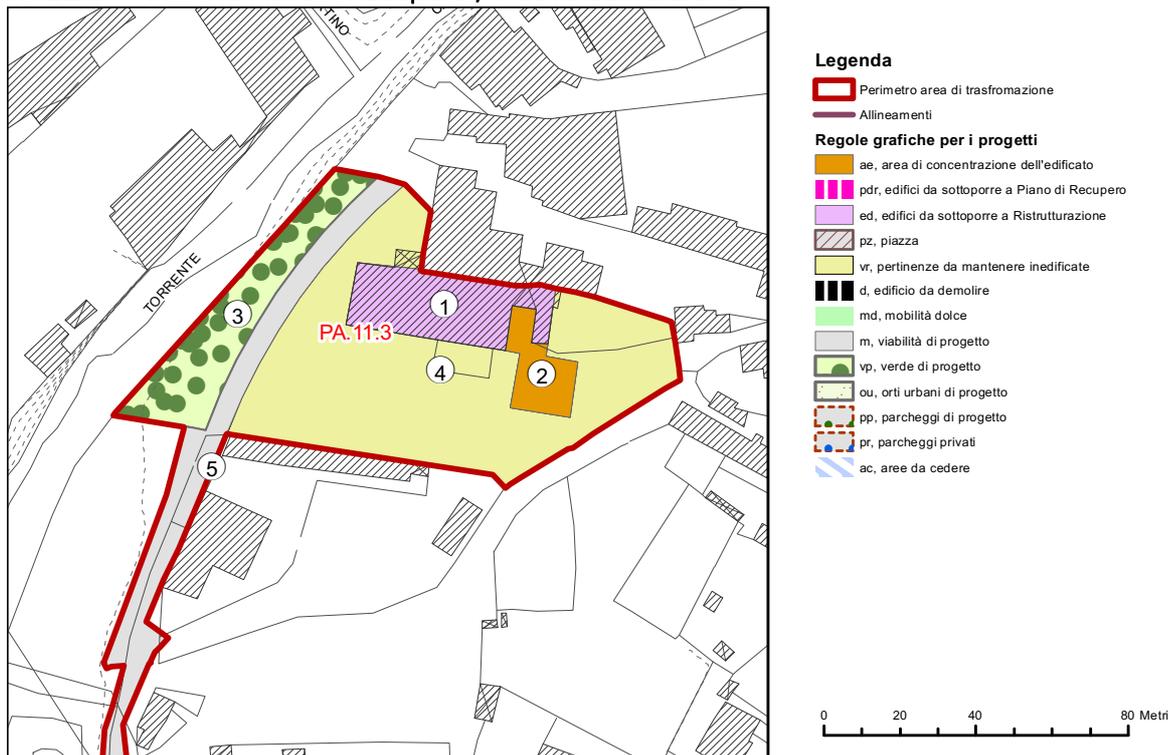


## PA.11.3 – AR – Via Piave – Recupero / Nuova edificazione



Rif. Tavola della disciplina del territorio: 3/10

### Descrizione dell'intervento

L'area artigianale/industriale compresa tra Via Melara e il Torrente Carrione presenta numerosi problemi di attraversamento viario con viabilità spesso inadeguate alla percorrenza di mezzi pesanti. Risulta dunque necessario prevedere la realizzazione di una nuova viabilità in continuità con il tronco di Via Piave che corre parallelo al Carrione e che potrebbe essere prolungato fin dentro l'area produttiva così da connetterla direttamente con la viabilità principale senza interferire con il tessuto residenziale.

L'intervento prevede pertanto il reperimento dell'area da destinare a nuova viabilità (5) e di un'area attualmente arborata che potrebbe migliorare il rapporto con il corso d'acqua.

L'intera estensione della viabilità da cedere è individuata nelle tavole della disciplina del territorio.

L'intervento prevede altresì il recupero dell'edificio produttivo (1) per il quale valgono le regole dettate dal Piano Operativo relativamente agli opifici storici, così come disciplinati dall'Art. 75 comma 6 delle NTA, che dovrà essere riprogettato nei suoi spazi esterni mantenendo l'attuale permeabilità del suolo (4) ad eccezione delle opere ammesse dalla presente scheda norma.

Al fine di compensare la cessione dell'area da destinare a viabilità pubblica e verde pubblico, è ammessa la realizzazione di edilizia residenziale (2) mediante un accrescimento organico dell'edificio esistente mantenendo l'altezza massima dell'edificio esistente.

### Destinazioni d'uso ammesse

Residenziale per le nuove edificazioni. Altre destinazioni ammesse per l'edificio da mantenere coerentemente con le altre regole dettate dalle NTA per gli opifici storici.

### Interventi edilizi ammessi

Nuova edificazione

### Parametri urbanistici ed edilizi

Superficie territoriale ST mq	8.300
Superficie Edificabile massima SE mq	500 Residenziale (1) per la parte in ampliamento volumetrico (2). Per la parte soggetta a ristrutturazione (1) sono ammesse le destinazioni d'uso dell'Ambito P1 disciplinate dall'Art. 76

	comma 2 delle NTA del P.O.
Superficie coperta massima SC %	50%
Altezza massima H mt	7,00 o pari all'esistente se superiore
Verde pubblico minimo mq	1.000 (3)
Parcheggio pubblico e viabilità minimo mq	2200 (5)

### Verifiche

Compensazione urbanistica

Verde pubblico + Parcheggio pubblico = 3.200 mq Considerato il particolare tipo di intervento volto al reperimento di aree per viabilità e verde pubblico e al non interessamento dell'opificio storico e della sua pertinenza si ritiene adeguata la cessione rispetto all'interesse pubblico costituito dal reperimento della viabilità pubblica necessaria senza raggiungere la cessione del 50% dell'area complessiva.

Standard urbanistici

Quota residenziale:

Abitanti equivalenti SE residenziale =  $500 / 25 = 20$  ab.

Verde pubblico minimo  $9,00 \text{ mq/ab} = 9,00 \times 20 = 180 \text{ mq} < 1000 \text{ mq}$ .

Parcheggio pubblico minimo  $2,50 \text{ mq/ab} = 2,50 \times 20 = 50 \text{ mq} < 2200 \text{ mq}$ .

### Condizioni speciali

Elementi vincolanti per la progettazione

- la corretta esposizione degli edifici per il raggiungimento di elevati standard di confort abitativo, salvo l'obbligo di allineamento eventualmente indicato nello schema planimetrico;
- la conservazione dell'attuale andamento morfologico del terreno;
- la conservazione del/i fosso/i e della relativa vegetazione ripariale qualora presenti ovvero la messa a dimora di associazioni vegetali tipiche delle aree umide costiere della Toscana settentrionale;
- il mantenimento di aree verdi fra gli edificati che costituiscono interruzioni tipiche del sistema insediativo consolidato;
- il recupero delle acque meteoriche in appositi depositi interrati per uso irriguo e/o per alimentazione dell'impianto duale domestico non potabile;
- individuare soluzioni formali in termini di materiali e finiture della viabilità che risultino coerenti con il contesto fluviale;
- Il Piano Attuativo dovrà sviluppare un progetto di inserimento paesaggistico della viabilità che garantisca il minor impatto possibile sulla vegetazione arborea e arbustiva.
- L'intervento di recupero dell'edificio produttivo (1) è soggetto alle prescrizioni di cui all'Art. 75 comma 6 delle NTA del PO

### 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 progetto delle aree scoperte 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*

- 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

- In coerenza con i contenuti dell'art. 22 della disciplina del Piano Strutturale in relazione al sistema funzionale del Carrione è necessario che le sponde a verde del T. Carrione sia destinate a una specifica fruizione turistico culturale e ambientale-naturalistica, atta ad assolvere una primaria esigenza di risposta di servizio alla città, anche attraverso la riqualificazione dei percorsi lungo gli argini.
- è necessario che nell'ambito del progetto di trasformazione sia caratterizzata la vegetazione presente allo stato attuale lungo la sponda del T. Carrione, dal momento che questa area costituisce l'ultimo residuo varco inedificato lungo il corso d'acqua in ambito urbano. E' necessario attuare una corretta progettazione del verde che parta dall'assetto attuale della vegetazione autoctona presente e che consenta di mitigare l'effetto frammentazione indotto dalla nuova viabilità, necessaria e funzionale all'accesso all'area oggetto di intervento e migliorativa dal punto di vista della qualità della vita dei residenti lungo Via Melara e lungo Via Bandinelli
- 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
- 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*

- 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.3I: pericolosità geologica medio-elevata per caratteristiche geotecniche. Aree 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 e solo marginalmente I.3 e I.4: areale caratterizzato secondo il DPGR 53/R da una pericolosità idraulica media, allagabile solo per eventi con tempo di ritorno superiore 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 Z31 delle MOPS caratterizzata da uno spessore dei depositi alluvionali del Torrente Carrione di circa 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) e edifici da sottoporre a ristrutturazione (ed)

##### Fattibilità geologica F3.1g (Art.9):

L'attuazione dell'intervento è subordinata alla effettuazione dei normali studi geologici 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. 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 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 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 F1g, F1i/F3i, F1s (art.7, 14 e 21 delle NTG) per verde pubblico di progetto (vp) e viabilità di progetto (m).

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 e le prescrizioni di cui al comma 2 dell'art.13 della LR.n.41/18 relativamente alla realizzazione del nuovo tratto di viabilità.

##### *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