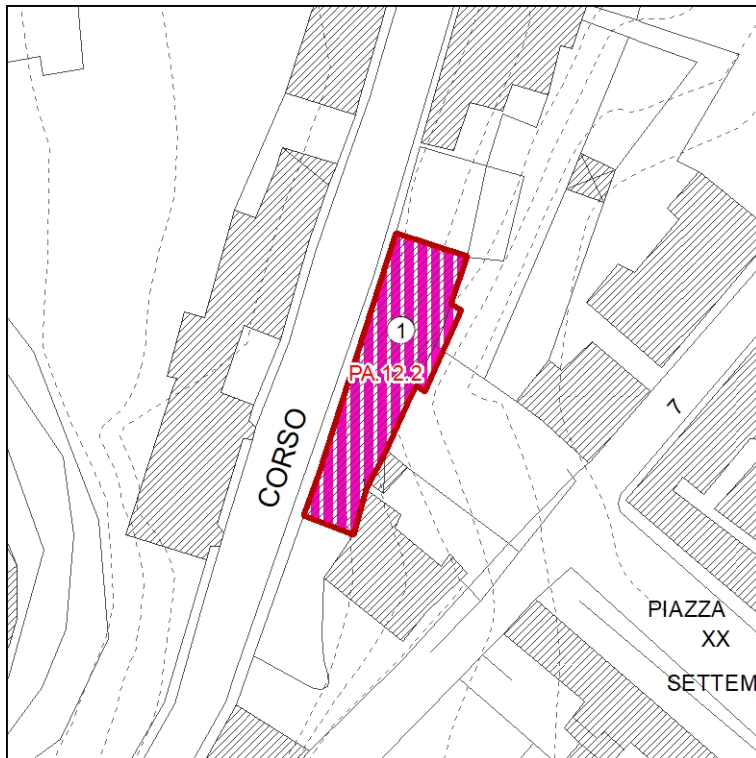


PA.12.2 – PDR – Corso Rosselli 2 – Sostituzione Edilizia



Legenda

Perimetro area di trasformazione

Regole grafiche per i progetti

ae, area di concentrazione dell'edificato

pdr, edifici da sottoporre a Piano di Recupero

ed, edifici da sottoporre a Ristrutturazione

pz, piazza

vr, pertinenze da mantenere inedificate

d, edificio da demolire

md, mobilità dolce

m, viabilità di progetto

vp, verde di progetto

ou, orti urbani di progetto

pp, parcheggi di progetto

pr, parcheggi privati

ac, aree da cedere

Allineamenti

0 10 20 40 Metri

Rif. Tavola della disciplina del territorio: 3/14

Descrizione dell'intervento

All'interno del centro storico si presentano alcune aree che necessitano di una riqualificazione che ponga particolare attenzione al contesto e ad eventuali elementi architettonici conservati anche se in contesti abbandonati o degradati. L'intervento prevede il Recupero di area degradata mediante riqualificazione e completamento di immobili a destinazione Residenziale anche mediante una completa demolizione dei manufatti e una loro ricostruzione con caratteri maggiormente coerenti con il contesto.

Destinazioni d'uso ammesse

Residenziale

Interventi edilizi ammessi

Ristrutturazione Urbanistica

Parametri urbanistici ed edilizi

Superficie territoriale ST mq	349
Superficie edificabile massima SE mq	600 Residenziale tipologia palazzina
Superficie coperta massima SC %	75% SF
Indice di permeabilità minimo	Come esistente
Altezza massima H mt	10,00
Verde pubblico minimo mq	0
Parcheggio pubblico e viabilità minimo mq	0

Considerato che tale area di trasformazione è assimilabile alla Zona omogenea A, Ai sensi dell'Art. 4 c.1 del DM 1444/68, si ritiene che, stante la limitata estensione dell'area in oggetto, vi è l'impossibilità di reperire al suo interno gli standard urbanistici che sono comunque rispettati a livello comunale.

Condizioni speciali

Elementi vincolanti per la progettazione

- Edificio allineato a filo strada con copertura del tetto a falde inclinate;
- L'intervento dovrà prevedere la ricomposizione del fronte su Via Rosselli e su Via 7 Luglio;
- Il fronte principale dovrà avere un disegno organico e carattere di continuità con gli edifici adiacenti;
- Sono vietati i balconi in aggetto sul fronte strada;
- Sono escluse le mansarde.

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:

4.5- conservare la leggibilità e la riconoscibilità dell'impianto storico degli insediamenti costieri, i caratteri architettonici e tipologici del tessuto edilizio di valore storico e le relazioni fisiche e visive con il paesaggio (...)

Prescrizioni conseguenti del POC:

- il progetto del nuovo edificio dovrà armonizzarsi per tipologia, forma, materiali e colorazioni con gli edifici adiacenti rispettando gli allineamenti delle facciate e la regolare scansione delle aperture sul prospetto lato strada che dovranno avere dimensioni, tipologia e "ritmo" analogo agli edifici presenti su via Rosselli;

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

- nella dismissione e/o riconversione di edifici abbandonati prevedere azioni specifiche per i manufatti contenenti amianto, ove presenti
- 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.

Problematiche geologiche, idrauliche e sismiche

Pericolosità geologica

Classi G.1 e G.3I: substrato costituito dai depositi alluvionali del Torrente Carrione composti da un'associazione eterogenea di ciottoli e ghiaie in matrice sabbioso limosa con caratteristiche geotecniche mediamente buone. Localmente è comunque possibile rilevare 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: 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 Z30 delle MOPS caratterizzata da uno spessore dei depositi alluvionali del Torrente Carrione variabile da 10 a 30 metri che poggiano in discordanza sul substrato lapideo rigido. 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)

Edificio da sottoporre a recupero (pdr)

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 del Piano Attuativo. 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, 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..)

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

Piano di Recupero di iniziativa pubblica e/o privata