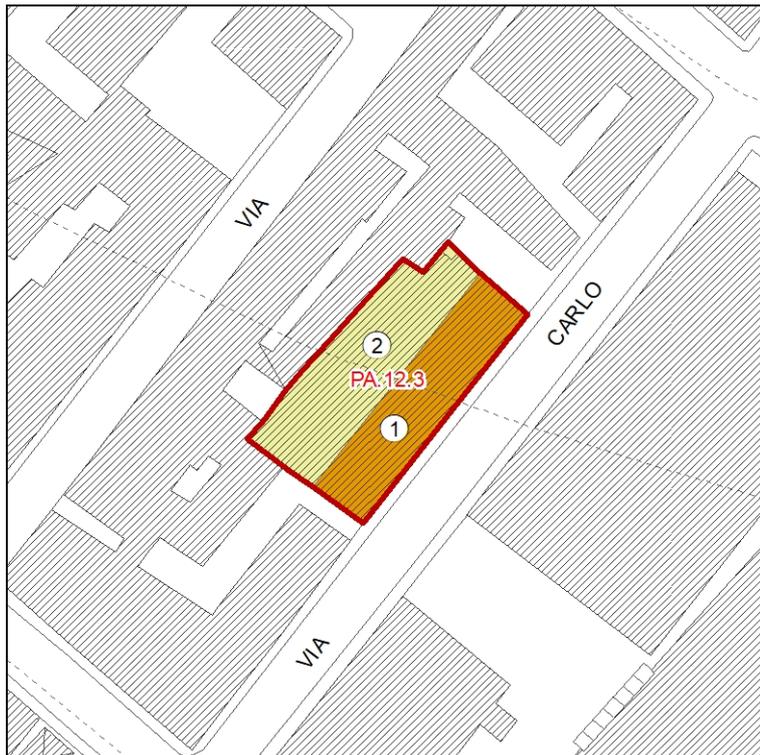


## PA.12.3 – PDR – Via Sarteschi – Sostituzione Edilizia



### 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 (1) con tipologia tradizionale. Dovrà essere lasciato adeguato spazio tra i nuovi fabbricati e l'intorno come indicato in planimetria (2).

### Destinazioni d'uso ammesse

Residenziale e Direzionale e servizi (vedi tabella)

### Interventi edilizi ammessi

Ristrutturazione Urbanistica

### Parametri urbanistici ed edilizi

Superficie territoriale ST mq	638
Superficie edificabile massima SUL mq	600 Residenziale tipologia palazzina (in alternativa, fermo restando la superficie complessiva di 600 mq. è ammessa la destinazione direzionale ad uso didattico a piano terra fino ad un massimo di 250 mq. prevedendo per la restante parte a destinazione residenziale)
Superficie coperta massima SC %	75%
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;
- Copertura del tetto a falde inclinate. Sono escluse le mansarde;
- Non sono ammessi balconi in aggetto sul fronte di Via Sarteschi.

## 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 vive 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 nel contesto;

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

- 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

Classe G.1: 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.

#### Pericolosità idraulica

Classe I.2 e marginalmente 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. Marginalmente l'area è lambita dalle acque di esondazione del fosso di Monterosso che possono scorrere lungo la Via Sarteschi con un battente massimo di 10 cm. generando una magnitudo idraulica 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 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)

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.9):

La demolizione con ricostruzione dell'edificio esistente, se non comporta aumento di volume, può essere realizzata in sicurezza idraulica mediante interventi di difesa locale (comma d, punto 1 dell'art.8 della LR.41/18) che tengono conto della possibilità del verificarsi di un battente idraulico di 10 centimetri lungo la strada prospiciente il fabbricato.

In tutti gli altri casi per la messa in sicurezza idraulica del nuovo edificio si dovrà procedere, ai sensi del comma c, punto 1 dell'art.8 della LR.41/18, mediante la sopraelevazione del piano di calpestio rispetto al battente idraulico atteso oltre un franco di sicurezza pari a 15 cm., secondo le prescrizioni di cui ai comma 5,6 e 7 dell'art.13 delle NTG.

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 sismica 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..)

L'intervento non prevede altre destinazioni d'uso pubblico e/o privato.

*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