



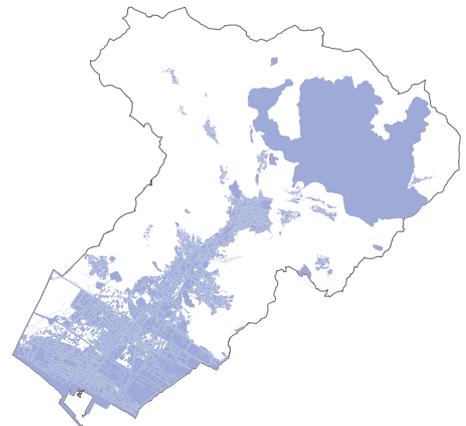
Piano Operativo

Comune di Carrara

Allegato 2 delle N.T.A.

Area intervento PINQuA

2022



elaborato modificato a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni e delle risultanze della Conferenza Paesaggistica

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Nicoletta Migliorini

GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE

Laura Pommella

URBANISTICA

Roberto Vezzosi, capogruppo, Fabio Nardini, Luca Riccardo Breschi, Stefania Rizzotti, Luca Gherardi

Martina Romeo Massimo Tofanelli Andrea Giraldi

GEOLOGIA

Andrea Piccinini, Alberto Tomei

IDRAULICA

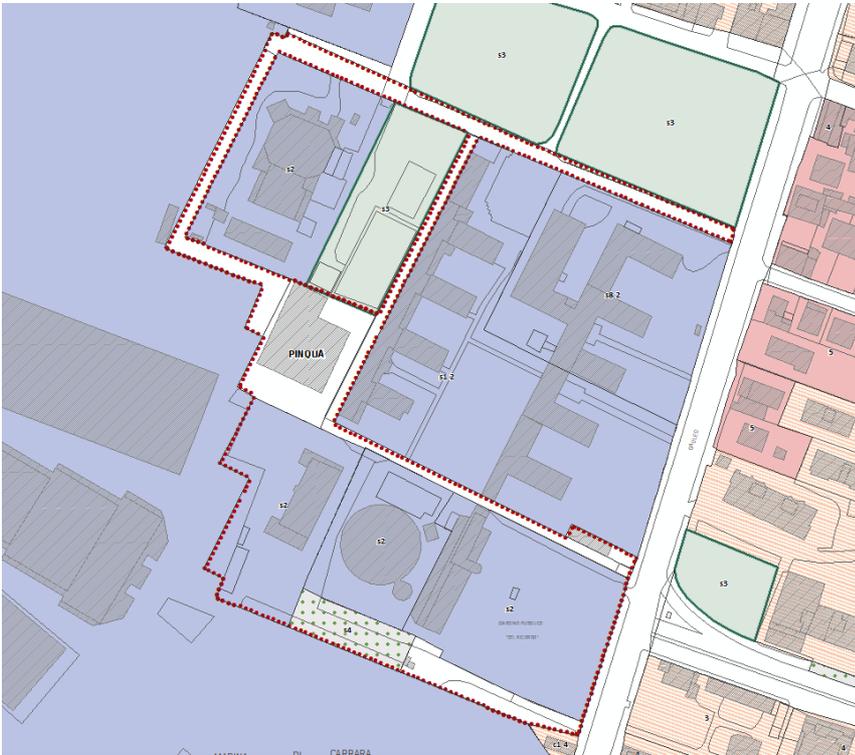
Andrea Benvenuti

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Antonella Grazzini

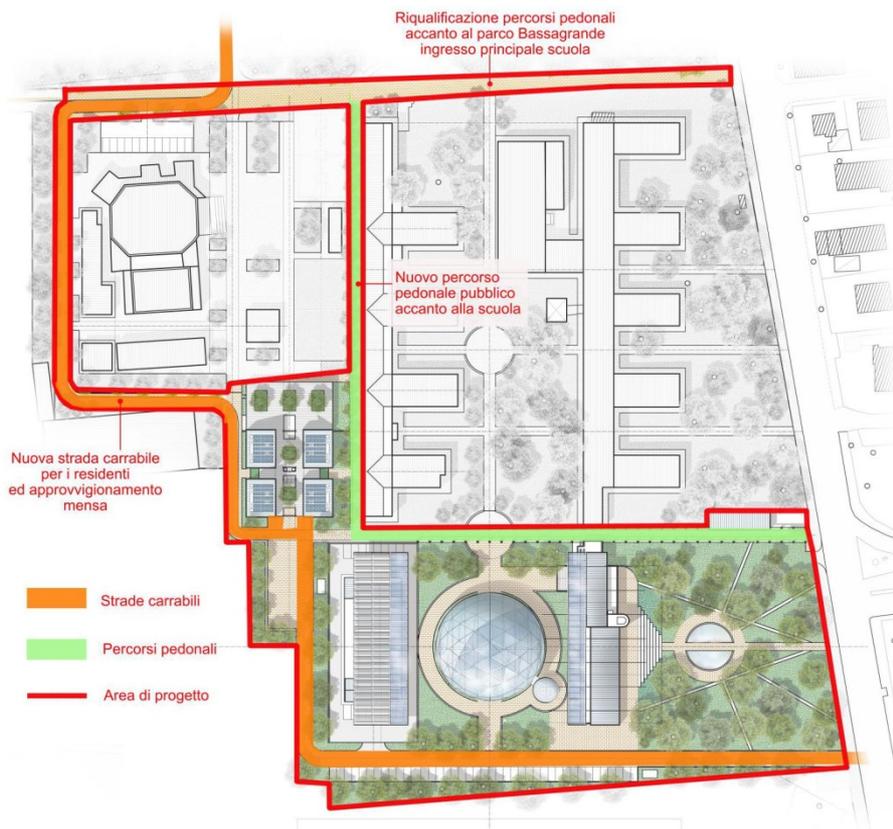
PINQuA
"ECO-QUARTIERE SOCIALE MODELLO-Marina di Carrara"

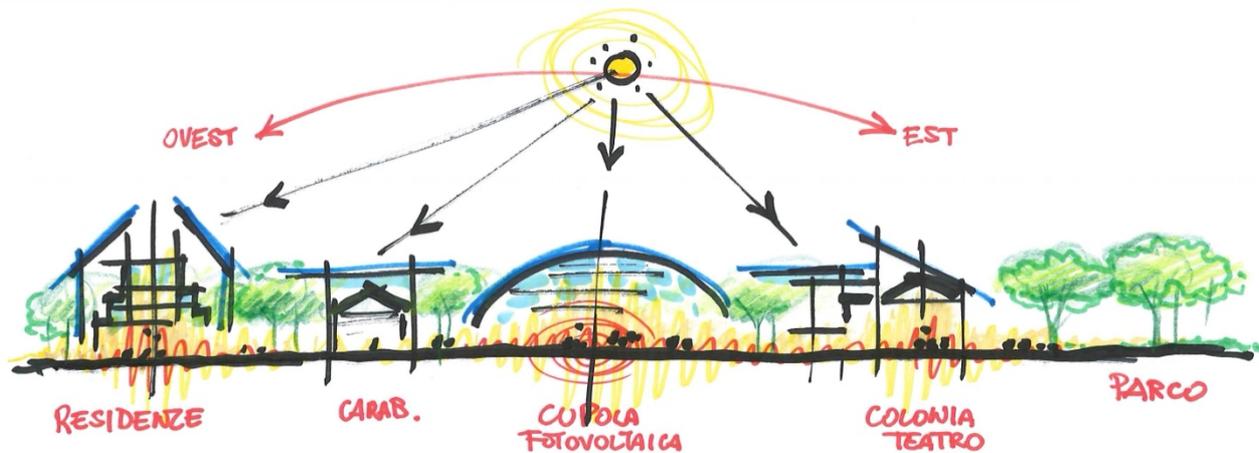
Schema progettuale planimetrico



Estratto Tavole della disciplina del territorio

Indicazioni progettuali





Descrizione dell'intervento

Con delibera di Giunta Comunale n. 274 del 12 novembre 2020 "Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare. Atto di indirizzo" la Giunta ha dato mandato di redigere lo studio di fattibilità tecnico economica per la realizzazione di un progetto di riqualificazione di un'area degradata del Comune di Carrara tenendo conto delle indicazioni dell'Amministrazione e in rispondenza alle esigenze previste dal finanziamento interministeriale PINQuA, ed è stata individuata come area obiettivo dell'intervento e conseguente sua riconversione, l'area EX COLONIA MARINA Opera Balilla Torino-Vercelli, vulgus "Ex Colonia Vercelli nel suo complesso".

Il progetto nasce dall'intenzione di riportare vita in un'area centrale di Marina di Carrara attualmente nel completo degrado e abbandono.

L'area si colloca a due passi dal mare ed in una posizione paesaggistica invidiabile per il suo clima, presenza di verde e vista panoramiche sulle Apuane.

Quest'area era stata infatti scelta per realizzare la **Colonia marina Torino-Vercelli** per i bambini che potevano così trascorrere le estati al mare e per le scuole primarie.

Il progetto vuole fare rinascere quest'area per farla diventare un eco-quartiere modello improntato sulla sostenibilità ambientale e sulla qualità del vivere fornendo ai suoi abitanti ogni attrezzatura necessaria ed ai cittadini di Marina di Carrara un nuovo spazio urbano da frequentare.

Con questo obiettivo il progetto si è sviluppato dal recupero della Colonia per destinarla ad attività pubbliche ed esercizi commerciali inserendola in un contesto di residenze, strutture sportive, sociali e culturali.

La Colonia recuperata e ristrutturata diventa così il cuore di un quartiere molto articolato, complesso e variegato, multidisciplinare, ricco di attività, composto da scuole, spazi verdi, aree pedonali, aree sportive al chiuso ed all'aperto, teatro, biblioteca, bar e ristorante, la zona residenziale e l'area della mensa pubblica e asilo notturno vicino alla chiesa.

Il progetto è previsto su un'area vicino al lungomare ed al centro di Marina di Carrara.

La situazione fatiscente dell'edificio della Colonia in un'area residenziale frequentata in estate da turisti riflette degrado e discredito sull'intera zona.

La sua rinascita comporterebbe un agile flusso pedonale con il centro.

L'area di progetto comprende le seguenti zone interne:

- l'area della Colonia col parco fronte strada
- l'area interna con la Cupola geodetica
- l'area dei Carabinieri
- l'area delle Residenze

Edificio ex Colonia

L'edificio ospiterà un teatro, bar, ristorante, biblioteca per ragazzi.

Cupola Geodetica

La struttura come una piazza coperta cuore sociale centrale del progetto ospiterà eventi, conferenze, mostre, sport indoor. La gestione sarà messa a bando.

Caserma Carabinieri

Il piazzale esterno verrà ridotto e ri-perimetrato rimuovendo alcuni manufatti.

Residenze

L'edificio realizzato sul sedime degli attuali capannoni ospiterà 32 appartamenti di cui 28 per edilizia sociale gestiti da Erp di diverse metrature ed anche per la terza età con ampie aree balconate gestiti da Erp, 2 gestiti dalla cooperativa A.FA.PH per il "Dopo di noi".

Mensa pubblica e Asilo notturno

L'edificio sorgerà in adiacenza delle residenze sul lato verso la chiesa al posto della attuale mensa e asilo notturno. Sarà gestito come adesso da Caritas.

Parco

Recupero e valorizzazione di un bene ambientale di grande valore paesaggistico

Parametri e prescrizioni per le trasformazioni

Le aree all'interno del perimetro "PINQuA" riportato nelle Tavole disciplina del territorio del P.O. e classificate come aree di interesse pubblico sono disciplinate dalle disposizioni dell'Art. 15 "Spazi, attrezzature e servizi pubblico e di interesse pubblico.

La restante area destinata alle Residenze e alla Mensa pubblica e asilo notturno è disciplinata secondo i seguenti parametri :

Caratteristiche dell'intervento: demolizione e nuova edificazione - tipologia specialistica

Destinazione d'uso: Servizi pubblici, Residenziale pubblica e sociale.

Area di intervento (ST): 2054 mq.

SE massima: 3000 mq.

Altezza massima: 15 m. (21 m. al colmo)

Rapporto di Copertura massimo: 0,75 SF

Indice di permeabilità minimo: 25% SF

4. Prescrizioni Paesaggistiche

L'area è soggetta a vincolo paesaggistico ex art. 136 del Dlgs 42/2004 di cui al D.M. n° 59 del 03/02/1969 "Zona litoranea, sita nell'ambito del comune di Carrara" da cui discende le seguenti prescrizioni che risultano pertinenti per l'intervento in oggetto:

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

- non alterino i valori identitari dello skyline o compromettano i caratteri morfologici della città consolidata, della relativa percettibilità, con particolare riguardo ai margini urbani e ai coni visivi che si aprono verso i rilievi e il litorale;
- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;
- sia garantita la qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;
- sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità.

In riferimento a tale prescrizione del PIT/PPR, che dovrà essere rispettata dal progetto di trasformazione, ed alla direttiva 3.b.10 definita nella scheda di vincolo il POC detta la seguente ulteriore prescrizione conseguente:

- il linguaggio formale e lo stile architettonico dei nuovi manufatti edilizi deve essere formalmente coerente con le principali caratteristiche morfotipologiche e il contesto urbano di riferimento.

4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non alterino i valori identitari dello skyline, non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e non si sovrappongano in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.

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 3.c.3 precedente.

4.c.2. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.

Il PIT/PPR, al fine di raggiungere l'Obiettivo 4 definito nella scheda d'ambito paesaggistico del PIT/PPR 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:

- i progetti di sistemazione degli spazi aperti (pubblici e privati) devono prevedere soluzioni utili al corretto inserimento ambientale mediante l'utilizzo di soluzioni tecniche che possano mitigare gli effetti di impermeabilizzazione del suolo già avvenuta 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

Prescrizioni

- Recupero delle acque meteoriche in appositi depositi interrati (o interni alla sagoma del fabbricato) per uso irriguo e/o per alimentazione di impianti duali domestici non potabili;
- Nella realizzazione degli spazi a verde è necessario il ricorso a specie vegetali euriecie, autoctone, evitando specie aliene e con comportamento invasivo.
- Dal momento che l'area ricade in classe acustica 3 e risulta prossima all'area Carrara Fiere (classificata nel PCCA come zona per pubblico spettacolo e fiere), vista la previsione di localizzazione di servizi e attività destinati a persone fragili e la prossimità a istituti scolastici, il progetto deve prevedere idonee misure di mitigazione delle emissioni di rumore sia in fase di cantiere che di esercizio per garantire un idoneo clima acustico. Il progetto dovrà essere corredato da valutazione previsionale di impatto acustico che possa supportare nella definizione di misure attive e passive di mitigazione.
- i progetti di sistemazione degli spazi aperti (pubblici e privati) devono prevedere soluzioni volte a limitare l'inquinamento luminoso compatibilmente con le normative vigenti in materia (L.R. 39/2005; Allegato 1 alla scheda C.2 del PAER; Del G.R. 962/2004);
- L'aumento del carico antropico va a gravare sull'UTOE 3 che già vede forti oscillazioni stagionali determinate dai flussi turistici in merito a fabbisogno idrico a scopo potabile, aumento del carico di reflui afferente al depuratore (in questo caso quello di Fossa Maestra) e aumento della produzione di rifiuti. In sede progettuale è necessario effettuare le necessarie verifiche di sostenibilità delle previsioni con il gestore del Servizio idrico (GAIA SpA) e con

- il Gestore incaricato della raccolta/smaltimento dei rifiuti
- In attuazione dell'art. 10 della disciplina del PRQA, considerando che il comune di Carrara ricade in area di superamento per il parametro PM10, al fine della corretta verifica dell'effetto cumulativo in senso sinergico determinato dalla previsione sulla qualità dell'aria, è necessario che il progetto sia corredato da una analisi del traffico indotto tenendo in considerazione la prossimità del polo Carrara Fiere e dei flussi determinati dalla fruizione balneare nei mesi estivi.
- Per le ragioni di cui al punto precedente, il progetto deve prevedere una regolamentazione dell'accessibilità viaria in sicurezza, in particolare per quanto riguarda il rapporto con il Viale Galilei.
- La progettazione, viste le specifiche finalità dell'intervento e come da norme di legge, deve fondarsi sulla necessità di garantire ampia accessibilità e inclusività alle strutture e agli spazi aperti.
- la progettazione deve rispettare le prescrizioni della scheda del vincolo paesaggistico ex art. 136 del Dlgs 42/2004 di cui al D.M. n° 59 del 03/02/1969 "Zona litoranea, sita nell'ambito del comune di Carrara" da cui discendono le seguenti prescrizioni che risultano pertinenti per l'intervento in oggetto:
 - 3.c.3. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:*
 - non alterino i valori identitari dello skyline o compromettano i caratteri morfologici della città consolidata, della relativa percettibilità, con particolare riguardo ai margini urbani e ai con visivi che si aprono verso i rilievi e il litorale;
 - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;
 - sia garantita la qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;
 - sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità.
 - 4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non alterino i valori identitari dello skyline, non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o ocludendole e non si sovrappongano in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.*

Indirizzi

- Nella pianificazione del verde sono da preferire specie non idroesigenti. Visto il valore sociale dell'area, con presenza di fruitori fragili, il progetto dovrà valutare la necessità di privilegiare essenze arboree e arbustive a bassa allergenicità
- Per quanto riguarda il verde pubblico costituiscono inoltre 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)
- La pianificazione del verde può, in taluni contesti, risultare funzionale anche alla riduzione dell'impatto acustico, atmosferico e luminoso, prevedendo barriere vegetazionali dense e pluristratificate a diversa altezza e composizione
- 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.
- Per quanto riguarda il cantiere costituiscono riferimento le *Linee guida per la gestione dei cantieri ai fini della protezione ambientale* (ARPAT, 2018)
- Da valutare la possibilità di connettere eventuali previsioni di percorsi di mobilità lenta pedociclabile ai tracciati esistenti di valenza intercomunale (ciclovìa tirrenica, Via Francigena)

Problematiche geologiche, idrauliche e sismiche

Pericolosità geologica

Classe G.2: substrato costituito da depositi prevalentemente sabbiosi e sabbioso limosi marini, sciolti o debolmente addensati con il livello di falda prossimo alla superficie (< 3 m).

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 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 (Vs) 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

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 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 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 progetto di Opera Pubblica, 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 F1g, F1i, F1s (art.7, 14 e 21 delle NTG) per il verde pubblico di progetto e la viabilità di progetto.

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

Progetto di Opera Pubblica, anche per stralci funzionali