



Carrara 21.06.24

Piano di Recupero: ai sensi art.119 L.R. n° 65/2014 e art. 55 comma 6 NTA RU vigente

Oggetto:

PdR denominato **“Calacata Recycle”** per la rigenerazione del comparto immobiliare con destinazione d'uso Industriale Artigianale

Proprietà:

CALACATA RECYCLE p.iva 01460460452 con sede in Via Dorsale n°16 Massa (MS) 54100.

Legale rappresentante:

Sig. **Paolo Borghini** nato a Carrara MS) il 28/10/1956 C.F. BRGPLA28P10B832, residente in Verona (VR) Via delle Fontane di sopra n° 1

Dati identificativi:

NCEU Comune di Massa (MS)
Foglio 110 mapp. 191 sub. 3
Foglio 110 mapp. 189
Foglio 110 mapp. 182 sub. 5
Foglio 110 mapp. 191 sub. 6

***N o r m e t e c n i c h e d i
a t t u a z i o n e d e l P d R***

Piano di recupero del patrimonio edilizio ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2014

INDICE

Sezione I. Norme di carattere generale.....	3
Art. 1. Finalità	3
Art. 2. Contenuti e ambito di applicazione	3
Art. 3. Efficacia del PdR.....	3
Art. 4. Elementi costitutivi del PdR.....	3
Art. 5. Modalità prescrittive e indicative degli elementi costitutivi.....	4
 Sezione II. Modalità d'intervento.....	 5
Art. 6. Attuazione del PdR	5
Art. 7. Destinazioni ammissibili	5
Art. 8. Categorie d'intervento ammissibili	5
Art. 9. Dimensionamento e parametri urbanistici	6
Art. 10. Modalità e criteri relativi agli interventi	6
Art. 11. Modalità e criteri relativi ai parcheggi	6
Art. 12. Identificazione dei materiali e sistemazioni esterne.....	7
Art. 13. Adeguamento Barriere architettoniche.....	7
Art. 14. Modalità e criteri di impiego FER e di edilizia sostenibile	7

Sezione I. Norme di carattere generale

Art. 1. Finalità

L'obiettivo del PdR, in attuazione delle disposizioni dell'art. 123 della disciplina del Piano strutturale e dalle norme tecniche di attuazione del RU, è quello della rifunzionalizzazione e riqualificazione architettonica del comparto industriale ex UNIMIN che unitamente alla realizzazione di nuovi edifici destinati alle lavorazioni e laboratori artistici consenta di potenziare il nuovo ciclo di produzione e lavorazione di materiale lapideo.

Art. 2. Contenuti e ambito di applicazione

Il documento formato dagli elaborati elencati all'Art. 4 delle presenti norme tecniche di attuazione (NTA) costituisce il PdR d'iniziativa privata per il recupero del compendio immobiliare all'interno dell'ambito individuato nelle tavole QP 1.8 e QP 2.G del quadro progettuale del RU. Il PdR, con le presenti NTA, gli elaborati grafici, la relazione di fattibilità idrogeologica e la valutazione dei requisiti acustici passivi, disciplinano gli interventi ammessi all'interno del perimetro dell'ambito.

Art. 3. Efficacia del PdR

Il presente PdR è uno strumento di pianificazione urbanistica di dettaglio del RU redatto ai sensi dell'art. 107 della LR n. 65/2014, e per quanto previsto dalla normativa stessa ha validità entro il termine massimo di dieci anni dalla data di acquisizione dell'efficacia.

Art. 4. Elementi costitutivi del PdR

Il PdR è costituito dai seguenti elaborati e documenti:

Quadro Conoscitivo (QC):

- Lettera di presentazione PdR;
- Documenti d'identità;
- Relazione Tecnica;
- Relazione Fotografica;
- Relazione Geologica Fattibilità;
- Elaborati grafici: Tav_0

Quadro Progettuale (QP):

- Scheda PdR;
- Relazione Tecnica;
- Norme Tecniche di Attuazione del PdR;
- Elaborati grafici: Tav_0, Tav_1, Tav_2, Tav da A1 a A3, Tav da B1 a B8, Tav_C, Tav da D1 a D2, Tav da E1 a E3;
- Valutazione progettuale dei Requisiti Acustici Passivi.

Art. 5. Modalità prescrittive ed indicative degli elementi costitutivi

Gli elaborati di supporto al PdR, necessitano delle precisazioni che seguono al fine di una lettura ed applicazione ben identificata, in quanto il PdR riveste valore prescrittivo per quanto attiene:

- il rispetto delle norme date dalla fascia di valore paesaggistico determinata dall'asse del tracciato di interesse storico testimoniale di Via Dorsale;
- Conservare e valorizzare gli edifici di valore storico-culturale di interesse significativo presenti all'interno del perimetro del PdR. Dovranno essere mantenute i caratteri tipologici ed architettonici di detti fabbricati e saranno consentiti gli adeguamenti funzionali e impiantistici coerenti con gli obiettivi perseguiti dal PdR;
- La valorizzazione dell'ampia fascia verde fronte Via Dorsale caratterizzata dalla presenza di numerose alberature. In particolare la Pineta posta sul lato Viareggio dovrà essere mantenuta e valorizzata attraverso l'inserimento di attrezzature di interesse collettivo;
- Il mantenimento delle destinazioni d'uso attuali;
- L'inserimento di nuova SE che non ecceda i parametri min/max ammissibili e nel rispetto dei parametri previsti del RU vigente;
- Le altezze massime degli interventi di nuova edificazione non eccederanno quella del fabbricato più alto esistente e comunque tali da garantire un'altezza interna utile funzionale alle attività lavorative da esercitarsi;
- La nuova superficie impermeabilizzata data dalla nuova edificazione e relativi spazi scoperti sarà compensata da volumi di laminazione che assicureranno portata di efflusso non superiore a quella ante intervento.
- l'adozione di soluzioni progettuali in grado di garantire un appropriato inserimento in relazione agli interventi previsti tali da preservare gli assetti morfologici dei luoghi.
- l'uso di sistemi di illuminazione esterna volti al contenimento dell'inquinamento luminoso in grado di garantire e permettere la percezione del contesto paesaggistico limitrofo;
- Ammortizzare i consumi energivori del nuovo ciclo produttivo attraverso dotazioni impiantistiche che consentano di perseguire l'obiettivo dell'impatto ambientale minimo

Il PdR riveste valore indicativo per quanto segue:

- Composizione di fronte unitario che svolga la funzione di "quinta architettonica" alla fascia verde fronte Via Dorsale che sarà caratterizzato da un'altezza costante - che non ecceda quella del fabbricato di interesse significativo contrassegnato col codice Er4 (Palazzina uffici) – e da un rapporto pieni e vuoti dei nuovi edifici che faccia risaltare l'edificio storico.
- eventuali modifiche delle partizioni interne per intervenute esigenze di carattere tecnico o di adeguamento alle normative vigenti in materia di prevenzione incendi, barriere architettoniche, igienico-sanitarie, che potranno essere variate, nel rispetto del mantenimento della sagoma, del sedime, dei caratteri tipologici e delle altezze di riferimento del presente PdR;

- le eventuali modifiche alla viabilità interna di supporto ai nuovi parcheggi a raso e/o coperti qualora si rendesse necessario per motivi di sicurezza riferibili al CDS o alle normative vigenti in materia di prevenzione incendi.

Sezione II. Modalità d'intervento

Art. 6. Attuazione del Piano

Il PdR sarà attuato in conformità a quanto disposto dal CAPO II - *Finalità, contenuti e procedure di approvazione dei piani attuativi e del progetto unitario convenzionato* - SEZIONE I della L.R. 65/2014.

La procedura di approvazione è normata dall'art. 33 e dalla art. 111 della L.R. 65/2014

Per quanto non espressamente disciplinato dalle presenti norme si applicano le disposizioni contenute nelle norme tecniche di attuazione del RU e del regolamento edilizio comunale.

Art. 7. Destinazioni ammissibili

Le destinazioni ammissibili sono quelle riconducibili destinazioni d'uso attuali. Le destinazioni d'uso indicate negli elaborati grafici di progetto non potranno essere modificate rispetto alla loro collocazione all'interno dei fabbricati, in quanto la suddivisione prevista nei due corpi di fabbrica e per piano non potrà subire modifiche.

Art. 8. Categorie d'intervento ammissibili

In conformità a quanto disciplinato dal RU per l'ambito oggetto d'intervento e per quanto previsto dall'art. 10 sui limiti del dimensionamento sono ammesse le seguenti categorie di intervento edilizio ai sensi dell'art. 18 delle norme tecniche di attuazione del RU:

- manutenzione ordinaria (Ma.o) e straordinaria (Ma.str);
- restauro e risanamento conservativo (Re/Co);
- Frazionamento (Fraz.);
- ristrutturazione edilizia (Rist.cons. e Rist.ric.);
- addizione volumetrica (Add.);
- interventi pertinenziali (Int.pert e (Acc.);
- sostituzione edilizia (Sost.);
- sopraelevazione (Spr.);
- Interventi pertinenziali (Int. Pert.);
- Delocalizzazione (Deloc.)
- Demolizione senza ricostruzione (Dem.);
- demolizione senza ricostruzione (Dem.);
- ristrutturazione urbanistica (Rist.urb);
- Nuova edificazione (Ne).

Art. 9. Dimensionamento e parametri urbanistici

Per quanto attiene la definizione dei parametri urbanistici, si prende a riferimento all'allegato "1" e "2" del DPGR 39/R/2018.

La capacità edificatoria dell'ambito d'intervento è determinata esclusivamente dalla superficie edificabile (SE) come definita dall'art. 10 del DPGR 39/R/2018.

Gli interventi edilizi devono rispettare i seguenti parametri e prescrizioni:

- superficie territoriale: 54.250 mq;
- superficie fondiaria: 54.250 mq;
- altezza massima del fabbricato: mantenimento delle altezze massime dei fabbricati esistenti, per quanto attiene i fabbricati di nuova edificazione si specifica che il capannone Ne1 avrà altezza interna utile massima di 13,55 ml, il capannone Ne2 ed Ne3 avranno altezza interna utile massima di 11,50 ml.
- rapporto di copertura massimo: 50% della SF
- Superficie permeabile maggiore o uguale al 25% del lotto interessato
- Area a parcheggio: devono essere rispettate le quantità minime previste;
- dalla L. n. 122/1989 per i parcheggi per la sosta stanziale;

Per la quantificazione dei parcheggi previsti dalla L. n. 122/1989 si assume la dotazione maggiore tra quella determinata dall'art. 9 delle NTA vigenti del POC di Massa e quella determinata dal rapporto di 1/10 del volume edificabile come definito dall'art. 23 del DPGR n. 39/R/2018.

Art. 10. Modalità e criteri relativi agli interventi

Per quanto attiene le distanze e gli allineamenti dai confini, strade, fabbricati, in considerazione degli interventi di nuova edificazione, valgono le prescrizioni dettate dall'art. 49 comma 4 delle NTA vigenti fatto salvo per quanto disposto dal DM 1444/68.

Le vigenti disposizioni delle NTA, del RU e del Regolamento edilizio, pertanto non saranno oggetto di deroga al mantenimento degli allineamenti preesistenti e degli standards previsti.

In relazione agli assetti geologici ed idraulici non si rilevano particolari criticità e maggior dettaglio si rimanda alla fattibilità espressa nella apposita relazione geologica.

Art. 11. Modalità e criteri relativi ai parcheggi

In considerazione dell'attuale conformazione del compendio immobiliare e dell'accessibilità carrabile saranno da realizzarsi nuovi parcheggi a raso, in parte coperti, per l'accesso e l'utilizzo dell'area direzionale che avverrà direttamente dalla Via Dorsale e la realizzazione di nuovi parcheggi a servizio dell'area produttiva con accesso diretto dalla Via Bordigona.

Art. 12. Identificazione dei materiali e sistemazioni esterne

1. Per quanto attiene agli edifici di interesse significativo, al fine di mantenere i caratteri tipologici ed estetico architettonici e di garantire un adeguato livello qualitativo all'intervento di recupero dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni:

Saranno consentiti interventi minimi sui prospetti che non incidano significativamente sui rapporti pieni/vuoi che caratterizzano le facciate dei fabbricati ad eccezione dell'attuale fabbricato adiacente alla palazzina uffici, per il quale sarà possibile inserire superfici vetrate attuali mantenendo l'attuale scansione data dalle pannellature di CLS. Le finiture previste saranno mirate a mantenere le decorazioni esistenti con la sola revisione dello strato di coloritura finale che potrà adattarsi alle scelte cromatiche previste dal PdR. Dovrà essere mantenuta la tipologia "a padiglione" delle coperture esistenti con la possibilità di inserire un rivestimento in pannelli di alluminio aggraffati.

2. Per quanto attiene i fabbricati di nuova edificazione sarà prevista nuova struttura portante sarà in c.a. prefabbricate con tamponature in CLS con rivestimento mitigante in materiale lapideo e sistemi vetrati tipo "curtain wall". La copertura sarà costituita da travi prefabbricate intervallate da elementi a volta ribassata atti ad ospitare pannelli fotovoltaici e lucernari zenithali. Le tonalità cromatiche previste per le finiture saranno quelle ricomprese fra il color bronzo delle cornici perimetrali e i toni bianchi e grigi dei marmi di rivestimento.

3. sistemazioni esterne:

Le sistemazioni esterne a verde previste oltre a quelle attuali dovranno favorire la ri-piantumazione delle essenze rimosse per l'inserimento dei nuovi fabbricati.

La fascia verde con la Pineta esistente sul Lato Viareggio dovrà essere mantenuta e valorizzata con l'inserimento di attrezzature di interesse collettivo.

Art. 13. Adeguamento Barriere architettoniche

Particolare attenzione dovrà essere posta al superamento delle barriere architettoniche nel rispetto della L. n. 13/89 e del relativo DM n. 236/89 prescrivendo per le parti pubbliche o private di uso pubblico quanto segue:

- larghezza delle aperture sull'esterno e di accesso ai servizi igienici;
- adeguamento delle quote esterne con quelle interne attraverso livellamenti o realizzazione di rampe;
- dimensionamento dei servizi igienici dedicati all'utilizzo di portatori di handicap;
- posa in opera di apprestamenti di supporto alle azioni derivate da soggetti diversamente dotati.

Art. 14. Modalità e criteri di impiego FER e di edilizia sostenibile

In conformità alle vigenti normative sul risparmio energetico l'intervento dovrà prevedere e identificare tutti gli accorgimenti ed impianti volti a ottenere le migliori performances in quanto a sostenibilità, per tanto si prescrive:

- la progettazione dovrà tener conto dei dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatte dalla Regione Toscana;
- impiegare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di acqua calda sanitaria ed energia elettrica;
- impiegare sistemi di termoregolazione degli ambienti in modo puntuale e correlato a sistemi di gestione avanzati;
- impiegare materiali da costruzioni per l'involucro edilizio in grado di evitare al massimo le dispersioni termiche;
- impiegare sistemi e adottare misure attive e passive di risparmio energetico;
- prevedere sistemi di recupero e accumulo delle acque piovane per un loro riutilizzo ad uso irriguo delle aiuole esistenti;
- impiegare sistemi di illuminazione a basso consumo e con dotazioni crepuscolari al fine di ottimizzare le fasi di accensione e spegnimento.

Il Tecnico

